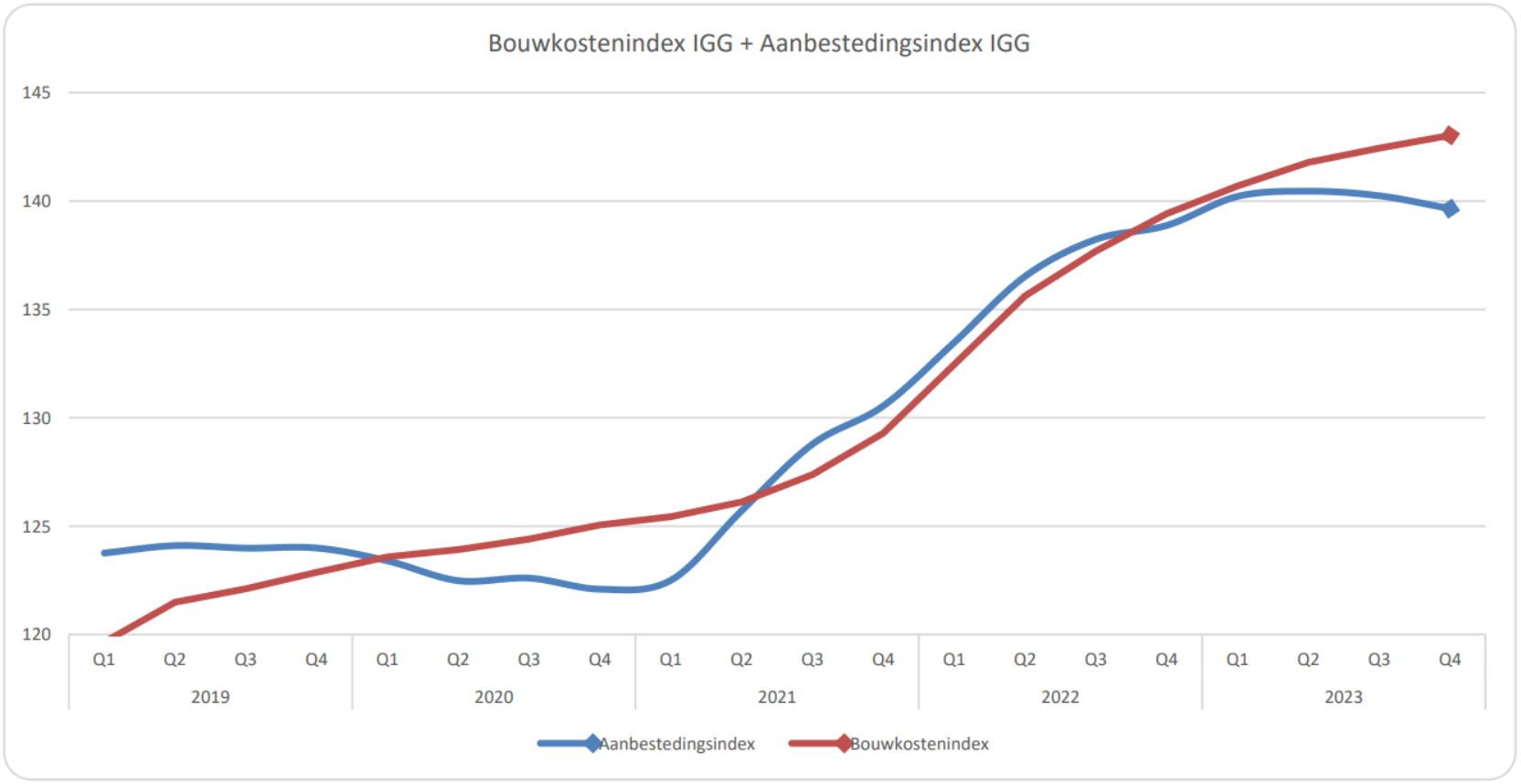
Bouwberaad

31 mei 2022

BouwendNederland

Huidige ontwikkelingen



"Vrijwel de gehele bouwmaterialenindustrie (95%) heeft problemen met de aanlevering van ruwe grondstoffen en er zijn aanzienlijke stijgingen van kostencomponenten. Ook zorgt de hoge prijs van gas en elektriciteit in delen van de bouwmaterialenindustrie voor problemen" (bron: NVTB)

Prijsrisico

Prijseffecten beginnen bij stijgen prijzen grondstoffen & energie
→ dit vertaalt zich in stijging materiaal en productenprijzen
→ dit leidt tot stijging van de prijs van projecten



Indexen tonen aan: gematigde doorwerking enorme materiaalkostenstijgingen in referentieprojecten, nu gemiddelde stijging 5-9% de afgelopen 3 a 4 maanden (dit is extreem t.o.v. normaal 2-3% per jaar)

Sommige productcategorieën stijgen bovengemiddeld, o.m.:

- (koper)draad, kabels en (kunststof) leidingen
- (Prefab)beton
- (Hard)hout
- Staal en metaal

Prijsstijging leidt ook tot:

- Hamstergedrag om risico's te mitigeren
- Inprijzen risico's
- Speculatie
- Prijsopdrijving (misbruik situatie) in de gehele keten

Leveringsrisico

Leveringsonzekerheid

- Deels afhankelijk van geopolitieke ontwikkelingen en wereldmarkt (o.m. staal, energie, microchips, hout, …)
- Gebrek aan componenten (bijv. installaties, kabels) vertraagt de productie in veel bredere mate
- Vraaguitval kan leiden tot afschalen productie
- Indien afschaling/minder gas beschikbaar:
  - Tekort aan isolatiemateriaal (glaswol), stenen, etc.
  - Niet kunnen voldoen aan Bouwbesluit zorgt voor extra vertraging (kunt niet opleveren en in gebruik nemen)

Eerste tekorten doen zich voor…

- Momenteel leveringsproblemen bij beton voor grote projecten, en kabels
- Microchips/warmtepompen, omvormers en zonnepanelen

… maar potentiële impact veel groter

- Impact van kritische materialen kan groot zijn
- Alle deelmarkten hebben hier last van

NIEUWBOUW - WONINGEN - GRONDGEBONDEN

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Materialen				
Hout				
Naaldhout	Enigzins	Lichte stijging	Klein	Nee
Hardhout	Enigzins	Lichte stijging	Groot	Nee
Plaatmateriaal	Nauwelijks	Lichte stijging	Klein	Nee
Kunststoffen				
PVC	Nauwelijks	Stijging	Zeer groot	Nee
Kabels (o.a. hoofdaansluiting)				
Elektra	Nauwelijks	Stijging	Zeer groot	Ja
Isolatiemateriaal				
Steenwol	Enigzins	Stijging	Groot	Nee
Hardschuim	Nauwelijks	Licht stijging	Enigszins	Nee
EPS	Nauwelijks		Zeer groot	Nee
Staal/metaal				
Zink/lood	Nauwelijks		Groot	Nee
Leidingen	Nauwelijks		Zeer groot	Nee

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Oven gebakken materialen				
Bakstenen/Klinkers	Zeer groot	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Dakpannen	Enigszins	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Keramiek	Nauwelijks	Lichte stijging	Zeer groot	Nee
Niet oven gebakken steen				
Kalkzandsteen	Zeer groot	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Prefab elementen				
Hout	Groot		Zeer groot	Nee
Beton	Zeer groot		Zeer groot	Nee
Glas				
Isolatieglas	Enisgzins	Stijging	Enigszins	Nee
Bitumineuze dakbedekking				
Bitumineuze dakbedekking	Nauwelijks	Gelijk	Klein	Nee
Beton				
Cement	Nauwelijks	Forse stijging	Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Betonproducten	Enigszins		Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Brandstof				
Brandstof	Nauwelijks	Forse stijging	Nauwelijks	Nee

VERBOUW, REALISATIE EN VERDUURZAMING - UTILITEIT

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Materialen				
Hout				
Naaldhout	Nauwelijks	Lichte stijging	Nauwelijks	Nee
Hardhout	Enigszins	Lichte stijging	Groot	Nee
Plaatmateriaal	Nauwelijks	Lichte stijging	Klein	Nee
Kunststoffen				
PVC	Nauwelijks	Stijging	Zeer groot	Nee
Kabels (o.a. hoofdaansluiting)				
Elektra	Nauwelijks	Stijging	Nauwelijks	Ja
Isolatiemateriaal				
Steenwol	Enigszins	Stijging	Enigszins	Nee
Hardschuim	Enigszins	Lichte stijging	Klein	Nee
EPS	Nauwelijks		Zeer groot	Nee
Staal/metaal				
Balkstaal	Groot	Stijging	Zeer groot	Nee
Damwanden	Nauwelijks		Nauwelijks	Nee
Aluminium	Enigszins		Groot	Nee
RVS	Nauwelijks		Nauwelijks	Nee
Plaatstaal	Nauwelijks		Nauwelijks	Nee
Zink/lood	Nauwelijks		Zeer groot	Nee
Leidingen	Nauwelijks		Zeer groot	Nee

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Oven gebakken materialen				
Bakstenen/Klinkers	Enigszins	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Dakpannen	Enigszins	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Keramiek	Nauwelijks	Lichte stijging	Zeer groot	Nee
Niet oven gebakken steen				
Kalkzandsteen	Enigszins	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Prefab elementen				
Hout	Groot		Zeer groot	Nee
Beton	Enigszins		Zeer groot	Nee
Glas				
Isolatieglas	Groot	Stijging	Zeer groot	Nee
Bitumineuze dakbedekking				
Bitumineuze dakbedekking	Nauwelijks	Gelijk	Nauwelijks	Nee
Beton				
Cement	Nauwelijks	Forse stijging	Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Betonproducten	Enigszins		Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Brandstof				
Brandstof	Nauwelijks	Forse stijging	Nauwelijks	Nee

INFRA - WEGENBOUW

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Materialen				
Hout				
Naaldhout	Nauwelijks	Lichte stijging	Nauwelijks	Nee
Hardhout	Nauwelijks	Lichte stijging	Nauwelijks	Nee
Kunststoffen				
PVC	Enigszins	Stijging	Zeer groot	Nee
Kabels (o.a. hoofdaansluiting)				
Elektra	Enigszins	Stijging	Groot	Ja
Staal/metaal				
Damwanden	Enigszins		Groot	Nee

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Prefab elementen				
Beton	Groot		Zeer groot	Nee
Asfalt				
Asfalt	Zeer groot	Forse stijging	Zeer groot	Nee
Beton				
Cement	Nauwelijks	Forse stijging	Nauwelijks	Ja, bij grote hoeveelheden
Betonproducten	Groot		Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Brandstof				
Brandstof	Enigszins	Forse stijging	Klein	Nee

INFRA - CIVIELE BOUW

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Materialen				
Hout				
Plaatmateriaal	Nauwelijks	Lichte stijging	Klein	Nee
Kunststoffen				
PVC	Nauwelijks	Stijging	Klein	Nee
Kabels (o.a. hoofdaansluiting)				
Elektra	Nauwelijks	Stijging	Nauwelijks	Ja
Staal/metaal				
Balkstaal	Zeer groot	Stijging	Zeer groot	Nee
Damwanden	Zeer groot		Zeer groot	Nee
RVS	Enigszins		Enigszins	Nee

	IMPACT OP BOUWKOSTEN	PRIJSONTWIKKELING VANAF 01.01.2022	IMPACT BESCHIKBAARHEID OP BOUWPROCES	TEKORT
Prefab elementen				
Beton	Zeer groot		Zeer groot	Nee
Asfalt				
Asfalt	Enigszins	Forse stijging	Enigszins	Nee
Beton				
Cement	Groot	Forse stijging	Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Betonproducten	Groot		Zeer groot	Ja, bij grote hoeveelheden
Brandstof				
Brandstof	Enigszins	Forse stijging	Klein	Nee

Er zijn 16 deelmarkten gemaakt

- Nieuwbouw woning (Grondgebonden, laagbouw en hoogbouw)
- Nieuwbouw Utiliteit (Kantoren, bedrijfsgebouwen en maatschappelijk vastgoed)
- Verbouw renovatie en verduurzaming (Woningen, utiliteit, transformatie en onderhoud)
- Infra (Wegenbouw, civiele bouw, waterbouw, grondverzet, baggeren en netwerken/installaties)

Risicoanalyse en beheersmaatregelen

Risico	Risico score	Effect	Beheersmaatregel	Beïnvloedbaar	Intentieverklaring
Uitstel van projecten door professionele OG	Hoog	Geen (betaalbare) (huur)huizen, 1.000.000 woningen wordt niet gehaald, duurzaamheidsdoelstellingen worden niet gehaald, kwaliteit infra holt achteruit, onvoldoende wegcapaciteit, hoge werkloosheid onder bouwpersoneel	Blijven aanbesteden en reeds aangegane contracten opstarten	Gedeeltelijk	Ja
Prijsstijging van (complexe) componenten	Hoog	Betaalbaarheid komt onder druk te staan	Ruimere planning en zoeken naar alternatieven	Gedeeltelijk	Ja
Minder aanbod/aanbieders	Gemiddeld	Woningnood blijft hoog, betaalbaarheid komt in het gedrang	Zoeken naar (duurzame) alternatieven, monopolisering voorkomen	Gedeeltelijk	Ja
Prijsstijging van grondstoffen	Hoog	Betaalbaarheid komt in het gedrang, maatschappelijke doelstellingen worden niet gehaald	Afspraken over prijsstijgingen in contracten en alternatieven	Ja	Ja
Onvoldoende budget professionele aanbesteder	Gemiddeld	1.000.000 woningen wordt niet gehaald, duurzaamheidsdoelstellingen worden niet gehaald, kwaliteit infra holt achteruit, onvoldoende wegcapaciteit, door uitstel van onderhoud gaan de kosten nog verder omhoog	Herprioriteren, budget blijven besteden, budgetaanpassing	Ja	Ja
Vertraging van projecten	Gemiddeld	Woningnood blijft hoog, wegcapaciteit loopt gevaar	Projecten/aanbestedingen niet stilleggen	ja	Ja
Verslechterde financiele positie overheids OG	Gemiddeld	duurzaamheidsdoelstellingen, bouw 1.000.000 woningen en voldoende wegcapaciteit komen in gevaar	Aanbesteden zonder garantiestelling prijsstijgingen	ja	Ja
Verslechterde financiele positie particuliere OG	Hoog	Verduurzaming en betaalbaarheid komen in het gedrang. Doelstellingen worden niet gehaald. Scheefwonen blijft bestaan omdat doorstroming stagneert	Herprioriteren, insolventieverzekeringen	Gedeeltelijk	Ja
Verslechterde financiele positie zakelijke OG	Gemiddeld	Verduurzaming onder druk, risico op ontslagrondes, concurrentiepositie verslechterd	Herprioriteren, insolventieverzekeringen	Gedeeltelijk	Ja
Verslechterde financiele positie ketenpartners	Gemiddeld	Oplevertermijnen worden niet gehaald en projecten kunnen stagneren waardoor woningen niet (tijdig) worden opgeleverd, ontslag voor bouwpersoneel en medewerkers ketenpartners, opgebroken wegen blijven langer open liggen als een ketenpartner omvalt	(liquiditeits)afspraken	Ja	Ja
Verslechterde financiele positie ON	Hoog	persoonlijk faillissement particuliere OG, faillissement ON met als gevolg ontslagen, oplopende betalingstermijnen in de keten met als gevolg betalingsonmacht	Prijsstijgingen/meerkosten wel vergoeden	ja	Ja
Faillisementen	Zeer Hoog	Woningen, bedrijfspanden, zorggebouwen en wegen worden niet opgeleverd, medewerkers raken werkloos, doelstellingen worden niet gehaald	Projecten marktconform aanbesteden, afspraken met insolventieverzekeraars	Gedeeltelijk	Nee
Verliesdraaiende projecten, dus geen winst	hoog	Risico op faillissementen met alle gevolgen van dien.	Vastgestelde financiële afspraken wijzigen	ja	Ja
Werken waarbij prijsstijgingen minder van invloed zijn worden aanbesteed	Laag	Mogelijk vertraging in verduurzaming, oplevering van woningen, bedrijfs- en zorgebouwen. Risico op eenvormigheid in gebouwen en achterblijvende infrastructuur	Alleen werken op de markt brengen met garantieregelingen prijsstijgingen	ja	Ja
Blijvende fluctuaties van prijzen	Hoog	werken worden niet in de markt gezet waardoor verduurzaming uitblijft, woningen en bedrijfspanden niet worden gebouwd, infrastructuur achterblijft	Methode van prijsindexatie afspreken	ja	Ja
Prijsfluctuaties die groter zijn dan past binnen de reguliere afspraken	Gemiddeld	werken worden niet in de markt gezet waardoor verduurzaming uitblijft, woningen en bedrijfspanden niet worden gebouwd, infrastructuur achterblijft	Bestaande prijsindexatiemodellen aanpassen; frequenter aanpassen aan stijgingen/dalingen of dit wettelijk vastleggen; Maatwerk	ja	Ja

Risicoanalyse en beheersmaatregelen (uitgelicht)

Risico	Risico score	Effect	Beheersmaatregel	Beïnvloedbaar	Gezamenlijk intentieverklaring
Uitstel van projecten door professionele OG	Hoog	Geen (betaalbare) (huur)huizen, 1.000.000 woningen wordt niet gehaald, duurzaamheidsdoelstellingen worden niet gehaald, kwaliteit infra onder druk,	Blijven aanbesteden en reeds aangegane contracten opstarten	Gedeeltelijk	Ja
Prijsstijging van (complexe) componenten	Hoog	Betaalbaarheid komt onder druk te staan	Ruimere planning en zoeken naar alternatieven	Gedeeltelijk	Ja
Faillisementen	Zeer Hoog	Woningen, bedrijfspanden, zorggebouwen en wegen worden niet opgeleverd, medewerkers raken werkloos, doelstellingen worden niet gehaald	Projecten marktconform aanbesteden, afspraken met insolventieverzekeraars	Gedeeltelijk	Nee
Verslechterde financiele positie ketenpartners	Gemiddeld	Oplevertermijnen worden niet gehaald en projecten kunnen stagneren waardoor woningen niet (tijdig) worden opgeleverd, contractering onzeker	(liquiditeits)afspraken	Ja	Ja
Onvoldoende budget professionele aanbesteder	Gemiddeld	1.000.000 woningen wordt niet gehaald, duurzaamheidsdoelstellingen worden niet gehaald, kwaliteit infra holt achteruit, onvoldoende wegcapaciteit, door uitstel van onderhoud gaan de kosten nog verder omhoog	Herprioriteren, budget blijven besteden, budgetaanpassing	Ja	Ja

Waar slaan de prijs- en leveringseffecten neer?

- **Woningbouw**: Vertraging/ uitstel, vooral grotere projecten en goedkopere segmenten hard getroffen
  → Woningen voor starters en andere kwetsbare groepen nog lastiger bereikbaar of te realiseren
  → Doorstroming komt niet op gang

- **Energietransitie**: leveringsproblemen kabels
  → Vertraging energietransitie doordat producten slecht verkrijgbaar zijn

- **Verduurzaming:** warmtepompen, zonnepanelen, omvormers en mogelijk isolatiematerialen

- **Infra**: vanwege prijsstijgingen zijn budgetten opdrachtgevers ontoereikend voor V&R GWW
  → vertraging aanpak V&R-opgave
  → meer storingen of beperkingen in belasting als bij Haringvlietbrug of Merwedebrug én ook veel binnenstedelijke infra.

Effecten middellange termijn

- Terugtrekkende beweging sector
- Bouw/ uitvoeringscapaciteit blijft achter op behoefte, zowel bouwplaats als toeleveranciers
- Beschikbaarheid personeel en arbeidsproductiviteit onder druk
- Opschalingsinvesteringen op de langere baan
- Vernieuwing in de sector onzeker en overleven dominant
- Negatieve impact op economische groei NL

Evenwichtige afspraken leiden tot beheersbaarheid

Onderzoek van ABN-AMRO, ING, de brancheverenigingen alsmede de indices van IGG Bouweconomie en BDB Bouwkostendata wijzen op het belang van onderscheid in de oplossingsrichtingen:

A. Project specifieke kostenstijgingen en leveringsproblemen

B. Generieke bouwkostenstijgingen en risico-ervaring in gehele keten

Ad A: **Project specifiek:** Intentieverklaring en specifieke afspraken kostenverrekening

Ad :B **Generieke/ deelmarkt:** afspraken te maken met alle bij de bouw betrokken partijen en die te verankeren in een handelingskader op basis van een Risico-Inventarisatie & Actieplan (RIA) per deelmarkt.

Transparantie binnen de keten is cruciaal om tot evenwichtige afspraken en vertrouwen te komen.

Samenvatting

- Maatschappelijke opgaven – woningbouw, energietransitie en V&R infra - staan onder druk
  - Als gevolg van prijsstijgingen en leveringsproblemen
  - Per deelsector verschillen de risico's en oplossingsmogelijkheden. Problematiek van consumentenmarkt wijkt af van publieke en zakelijke markt
  - Niemand kan risico's alleen dragen en/of beheersen → met de gehele keten aanpakken
  - Leveringszekerheid behouden is cruciaal
- Intentieverklaring goede eerste stap; om effectief te zijn is verdere concretisering nodig
  - Hiertoe opstellen Risico inventarisatie en actieplan per deelsector (RIA-plannen)
  - Deze RIA-plannen en Handelingskaders helpen de risico's te mitigeren en continuïteit te borgen. Wel onderscheid maken tussen deelsectoren.
- Voorstel: 20 juni Bouwberaad Bouwberaad:
  - Actieteams per deelsector (Woningbouw, Utiliteit, Maatschappelijk vastgoed, Energienetwerken en Infra) gaan per direct aan de slag
  - Gericht op voorstellen risicobeheersing, her-prioriteren, her-ontwerp, faseren etc.
  - Aanvullende afspraken op vernieuwing sector, behoud vakkrachten en instroom