

10%

Een gemiddeld object, zoals een huis of kantoor, was vorige maand qua bouwkosten 10% duurder dan een jaar eerder. De eerste spanningen rond Oekraïne zijn daarin verwerkt, meldt bouwkostenbureau BDB. 'Maar nog niet het effect van de oorlog.' Deze veroorzaakt een prijsschok voor de bouwsector, die zal lijden.

 **PAGINA 8**

De pan uit rijzende kosten voor materialen zetten de complete bouwsector onder hoogspanning

De bouwsector gaat zeker lijden onder de prijsstijgingen, stellen experts. Die gaan zo snel dat er alleen dagprijzen zijn. Indexatie in contracten dekt de grote uitschieters niet af.

Arend Clahsen
Amsterdam

Gestokte houtleveranties uit Rusland, Wit-Rusland en Oekraïne, een stilgelegde staalfabriek van ArcelorMittal, en explosief gestegen brandstof- en energieprijzen. De oorlog in Oekraïne is de derde prijsschok die de bouwindustrie in korte tijd treft.

Volgens commercieel directeur Ted Peek van bouwkostenbureau BDB 'gaat de bouwproductie zeker lijden onder de gestegen prijzen'. Bestuurslid Eric van Zuthem van bouwconcern Ballast Nedam constateert dat het bij nieuwe projecten lastig is om prijsafspraken te maken. Dat geldt voor de inkoop van bijvoorbeeld staal, maar ook voor afspraken met opdrachtgevers over onvoorziene kostenstijgingen. 'De prijzen gaan heen en weer, of eigenlijk: alleen omhoog. Dat kan leiden tot uitstel van bouwprojecten, omdat ontwikkelaars een pas op de plaats maken.'

'Het was niet heel lang geleden normaal om de prijs voor bouwmaterialen een kwartaal of halfjaar vast te zetten. Dat is nu niet meer mogelijk', bevestigt Leontien de Waal, sectorbanker Bouw bij ABN Amro. 'Bij bouwbedrijven en hun opdrachtgevers hebben juristen er een dagtaak aan om uit te zoeken hoe hun cliënten daar het minst hinder van ondervinden. Hoe er bijvoorbeeld moet worden omgegaan met prijsopslagen. Indexatie in contracten dekt grote uitschieters als deze namelijk niet af. Het eerlijke verhaal is dat ze daar samen uit moeten komen.'

Brancheorganisatie Bouwend Nederland heeft vandaag een clause op de website geplaatst voor haar leden. Deze zogeheten crisisbepaling Oost-Europa kunnen aannemers inbrengen bij nieuwe contracten. De bepaling geeft de bouwer het recht op vergoeding van de extra kosten door prijsstijgingen als gevolg van het conflict, als die niet al in de aanneemsom waren meegenomen.

De clause geeft ook recht op extra tijd als er door het conflict sprake is van geen of slechte verkrijgbaarheid van materieel en materialen. Volgens De Waal biedt de clause aannemers een handvat om het onderwerp meteen op tafel te leggen.

De kostenstijgingen treffen de sector over de volle breedte. Aannemers, onderaannemers en zzp'ers worden direct geconfronteerd met de hoge brandstofkosten voor materieel en



Consumenten die een nieuwbouwwoning hebben gekocht, zijn volgens bouwkostenbureau BDB wel goed beschermd; hun prijs ligt vast.

FOTO: SANDER KONING/ANP

vervoer. Van Zuthem: 'De bouwbedrijven merken dat, maar ook medewerkers op de bouwplaats. Iemand die privé een tankbudget van €1,50 per week hanteerde, is nu ineens €200 of meer kwijt.' Bij materialen als hout wordt de prijs opgedreven door verstoringen in de toeleveringsketen. De hoge olie- en gasprijzen stuwden weer de kosten op van aardoliegerelateerde en energie-intensieve producten als baksteen, aluminium, staal, beton, glas, asfalt, isolatiemateriaal, kunststof en coatings. 'Een gemiddeld object zoals een woning of een kantoor was in februari 10% duurder ten opzichte van een jaar eerder', zegt Peek van BDB. 'De eerste spanningen rond Oekraïne zijn daar in verwerkt, maar nog niet het effect van de oorlog.'

De kosten zullen verder oplopen. Peek wijst erop dat de 10% kostenstijgingen alleen slaat op structurele kosten zoals materiaalkosten en loonkosten. De conjuncturele component — grondprijzen en de schaarste op de woningmarkt — komt daar nog bovenop.

Peek: 'De bouwproductie gaat hier zeker onder lijden. Het betekent dat je met hetzelfde budget minder volume kunt bouwen. Daarnaast kiezen uitvoerende partijen gericht welke werken zij aannemen. Risicovolle projecten met materialen die gevoelig zijn voor prijsontwikkelingen zullen zij eerder mijden.' Vorig jaar waren daar al voorbeelden van. Zo trok BAM zich terug voor de bouw van het nieuwe stadion van Feyenoord wegens oplopende bouwkosten.

Directeur-eigenaar Robbert Jan Dekker van Koninklijke Dekker, leverancier en maker van hout en houtproducten, wijst erop dat in Nederland en België veel vuren, larikshout en berkenmultiplex uit Rusland, Oekraïne en Wit-Rusland wordt gebruikt. 'Deze aanvoer is vol-

ledig tot stilstand gekomen.' Er zit qua hout volgens Dekker genoeg in de pijn, maar er is een verdringingseffect: iedereen duikt op soorten die wel beschikbaar zijn. 'Dat heeft impact op de prijzen die toch al hard omhoog waren gegaan.'

Sinds de wederopbouw waren houtprijzen volgens Dekker altijd stabiel, en werd bij corona gedacht aan een tijdelijke prijsspiek door verstoringen in de toeleveringsketen. 'Ik denk dat de prijzen nu structureel hoger blijven, ook omdat verschillende landen maatregelen nemen om de houtkap meer gecontroleerd, of wel duurzamer, te laten verlopen.'

De Waal stelt dat er in de bouw wel wat geleerd is van de eerste covidgolf. Toen vielen sommige toeleveringsketens in één klap stil. 'Er is meer voorraad aangehouden, ondanks de hogere prijs. Er zullen dus niet direct problemen ontstaan, maar als de huidige situatie voortduurt, kan dat tegen de bouwvak leiden

tot lege plekken in magazijnen. Rond die tijd heeft iedereen er al heel wat onderhandelingen op zitten over wat wel beschikbaar is, en wat de meest betaalbare alternatieven zijn. Dan kun je de beslissing nemen om niet te beginnen met de bouw op dat moment.'

Consumenten die een nieuwbouwwoning hebben gekocht, zijn volgens Peek in de regel goed beschermd; hun prijs ligt vast. 'Het probleem is voor de uitvoerende partij en de ontwikkelaar. Als de betaalbaarheid onder druk staat, gaat men een andere kwaliteit materialen gebruiken, het project afslanken, of naar alternatieven zoeken.'

De huidige kostenstijgingen plaatst ze wel voor een stevige uitdaging, stelt de bouwkostenexpert. 'De regel is dat je bij kostenstijgingen van 20% tot 25% terug naar de tekentafel moet. Dan kun je het niet meer oplossen met alternatieven. Dat de materialprijzen al een aantal jaar zo stijgen helpt daar niet bij.'

Duurdere scholen in Terneuzen

De gemeente Terneuzen is bij een aantal grote gemeentelijke projecten geconfronteerd met de oplopende bouwkosten, bevestigt wethouder Frank van Hulle. Er zijn bouwplannen voor een drietal scholen en een nieuw multifunctioneel centrum in het dorp Hoek. Ook moet er een nieuw schoolgebouw komen voor het Lodewijk Col-

lege in Terneuzen. De kosten hiervoor werden twee jaar geleden beraamd op €45 mln, een bedrag dat inmiddels achterhaald is. Enkele weken geleden meldde Van Hulle al dat de stijgende kosten niet geheel als een verrassing komen, maar de mate waarin wel. 'Het gaat harder dan gedacht, en het is ook een stuk onzekerder.'

Tot vorige week ging Van Hulle ervan uit dat het gros van de bouwplannen ondanks het hogere prijskaartje kon doorgaan, zij het in sommige gevallen met vertraging. 'Maar als je het nu vraagt? Dat kan niemand voorspellen', aldus de wethouder. 'Ik kan het niet zeggen. Het is zo onvoorspelbaar.'