

Eerste publicatie op 14:00

Bouwkosten stegen in 2022 historisch hard en blijven in 2023 stijgen

De bouwkosten voor wegen-, woning-, en utiliteitbouwers zijn vorig jaar historisch hard gestegen, blijkt uit een analyse van Cobouw Insights. Voor het tweede jaar op rij werden vooral materialen duurder. Voor 2023 moeten werkgevers opnieuw rekening houden met flinke prijsstijgingen.



Marije de Leeuw

Redacteur



INSIGHTS

HORECA, SPORT EN RECREATIE

'Energie neutraal' sportcomplex aan oostkant Almere

MARKTONTWIKKELING

Buitenlandse bouwers minder vaak actief in Nederland dan voorheen

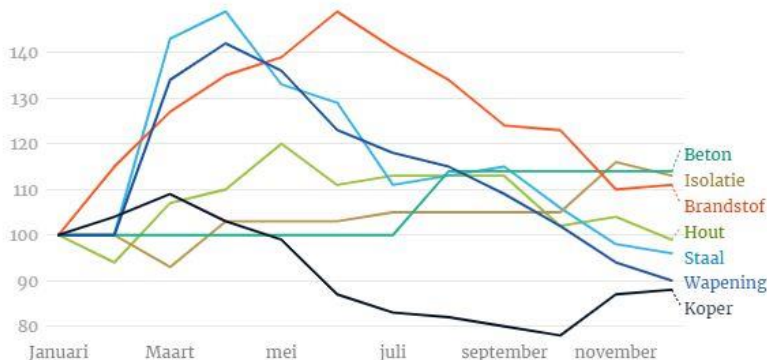
INFRASTRUCTUUR

'Geld voor infrastructuur gaat vaker naar onderhoud en verbetering'

Na de forse bouwkostenstijgingen in coronajaar 2021 braken de prijzen voor materialen in 2022 opnieuw records. **Staal** was in het voorjaar 65 procent duurder dan eind 2021, maar ook de prijzen van wapening (+45 procent), brandstof (+49 procent), hout (+11 procent) en isolatie (+12 procent) gingen omhoog.

Prijzontwikkeling materialen per maand, 2022

In indexcijfers: januari 2022 = 100



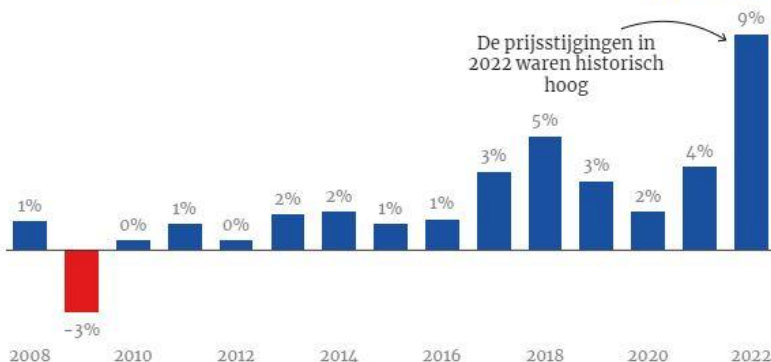
Bouwkostenstijging van 9 procent

Gemiddeld stegen vorig jaar de bouwkosten (een combinatie van loon en materiaal) voor woningbouwers met 9 procent, voor utiliteit met 11 procent en voor bedrijven in de grond-, weg- en waterbouw (gww) met 7 procent. Dit blijkt uit cijfers die adviesbureau IGG Bouweconomie op verzoek van *Cobouw* uitzocht. Het bouwkostenbureau maakte de berekening aan de hand van referentiebouwwerken zoals woningen, kantoren, wegen en bruggen, waarvan de lonen en materialen elke maand worden geïndexeerd.

Niet eerder vielen de cijfers volgens het bouwkostenbureau zo hoog uit. In 2021 was de gemiddelde stijging **met bijna 4 procent** ook al ongewoon hoog. Meestal stijgen de bouwkosten niet meer dan 3 procent per jaar (al is 2018 een uitzondering).

Gemiddelde bouwkostenindex, 2008-2022

Procentuele ontwikkeling ten opzichte van het jaar ervoor



© Cobouw | VMN Media • Bron: IGG Bouweconomie

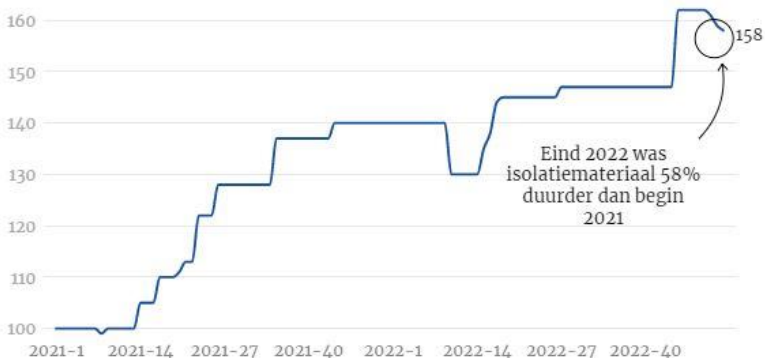
Oekraïne-oorlog

Maar 2022 brak alle records, en dat komt vooral door de Russische inval in Oekraïne. Begin vorig jaar verwachtten bouwkostenexperts nog dat de materiaalprijzen die in 2021 door de coronacrisis waren gestegen, in 2022 zouden stabiliseren. Maar de oorlog die in februari uitbrak gooide roet in het eten. Paniek op de mondiale handelsmarkt en handelsrestricties met Rusland stuwden de materiaalprijzen flink omhoog.

Ook de oplopende olie- en gasprijzen als gevolg van de oorlog hadden (en hebben) effect op de materiaalkosten. Voor de productie van beton, staal, wapening en isolatie (zie grafiek) is veel energie nodig. Bovendien verhoogden zzp'ers door de hoge inflatie hun uurtarieven. "Ook die kosten zie je terugkomen in de gemiddelde bouwkostenstijging", verklaart bouwkostenexpert bij IGG Mario van Veen.

Isolatiemateriaal, prijsontwikkeling per week, 2021-2022

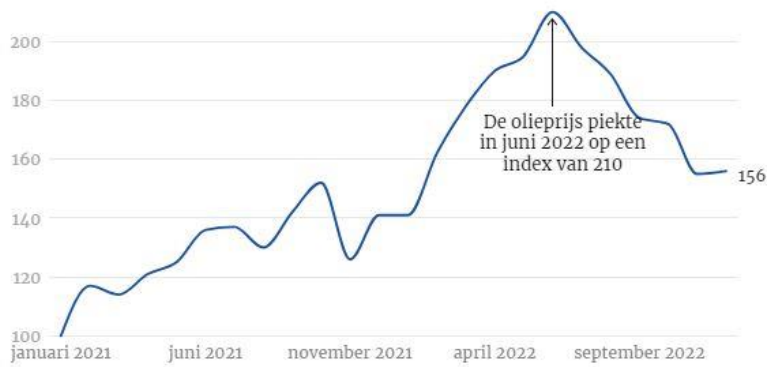
Index, 2021-1 = 100



© Cobouw | VMN Media • Bron: IGG Bouweconomie

Olie, prijsontwikkeling per maand, 2021-2022

Index, januari 2021 = 100



© Cobouw | VMN Media · Bron: IGG Bouweconomie

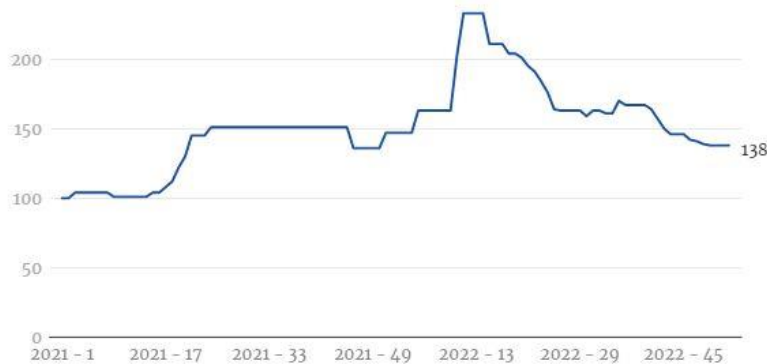
Paniek in staal- en wapeningmarkt

Vooral de prijzen van staal en wapening vallen op. Op het hoogtepunt in het voorjaar van 2022 lagen ze respectievelijk 65 en 45 procent hoger dan eind 2021. Handelsrestricties met Rusland - waar veel staal en wapening vandaan komt - en handelaren die in een paniecreactie in één keer grote hoeveelheden materiaal opkochten, dreven de prijzen op. Later in het jaar moesten de handelaren producten tegen lagere prijzen doorverkopen, omdat de vraag naar het materiaal inzakte.

Dat verklaart volgens bouwkostenexpert Van Veen de grote schommelingen in de staal- en wapeningsprijs. "Ook de economische situatie in China had effect. Daar werd minder gebouwd, waardoor de prijs van staal en wapening in de loop van het jaar inzakte."

Staal, prijsontwikkeling per week, 2021-2022

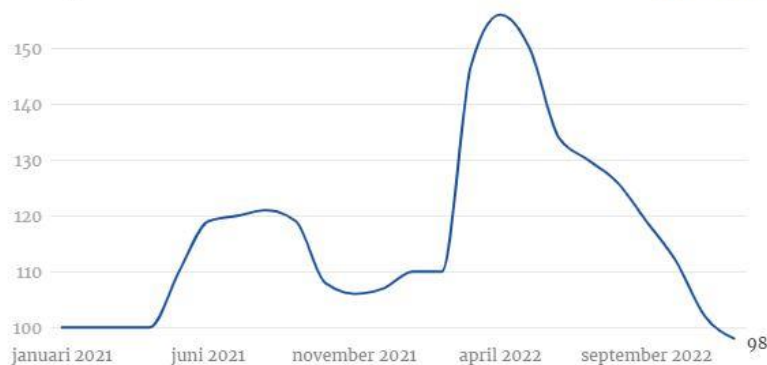
Index, 2021-1 = 100



© Cobouw | VMN Media · Bron: IGG Bouweconomie

Wapening, prijsontwikkeling per maand, 2021-2022

Index, januari 2021 = 100



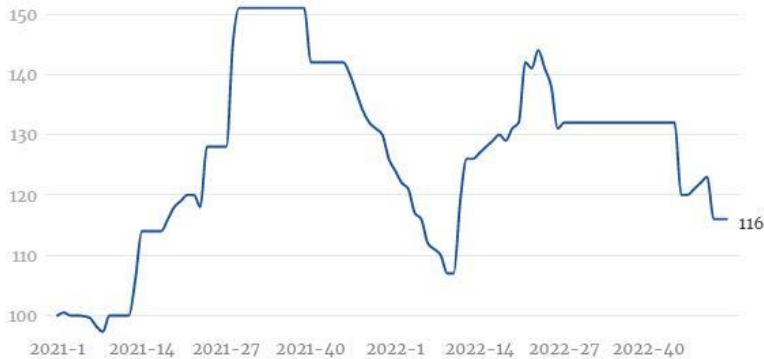
© Cobouw | VMN Media · Bron: IGG Bouweconomie

Hout kon niet meer uit Rusland komen

Handelaren en leveranciers van hout hadden vooral last van de handelsrestricties. Voor de oorlog werd veel hout uit Rusland gehaald en dat moest plotseling elders vandaan komen. Zagerijen in Scandinavië en Duitsland konden hun productie niet in een keer ophogen. Dat resulteerde in **een houttekort** en stuwde de prijs. Later in het jaar werd de voorraad uitgebreid en daalde die weer voorzichtig.

Hout, prijsontwikkeling per week, 2021-2022

Index, 2021-1 = 100



© Cobouw | VMN Media - Bron: IGG Bouweconomie

Bouwers die veel **beton** gebruiken en in 2021 weinig last hadden van prijsstijgingen, kregen in 2022 alsnog kostenverhogingen op hun bordje. Beton wordt in Nederland geproduceerd, dus hadden fluctuaties op de wereldmarkt in eerste instantie nauwelijks invloed op de prijs.

Producenten kregen in 2022 echter niet alleen te maken met hogere energiekosten, ook de CO₂-emissierechten werden duurder. Daardoor steeg de vraag naar de duurzamere grondstof hoogovenslak. Omdat hoogovenslak een restproduct is en het aanbod niet zo makkelijk kan worden verhoogd, ontstond er een tekort. Dit, in combinatie **met de lage waterstanden** die in de zomer leidden tot schaarste van zand en grind, stuwde de prijs. In een jaar ging de betonprijs met 37 procent omhoog.

Beton, prijsontwikkeling per week, 2021-2022

Index, 2021-1 = 100



© Cobouw | VMN Media - Bron: IGG Bouweconomie

2023: prijzen gaan opnieuw stijgen

Eind 2022 stabiliseerden de prijzen voor de meeste materialen en sommige daalden zelfs. Dit is volgens een prognose van IGG en kennisinstituut voor bouwkostendata BDB echter van korte duur. De materiaalkosten stijgen dit jaar opnieuw. In combinatie met loonsverhogingen (bouwvakkers krijgen er 5 procent bij), zullen de gemiddelde bouwkosten opnieuw met circa 3 à 4 procent oplopen, stelt IGG.

De hoge energie- en grondstofkosten zijn de belangrijkste veroorzaker van de prijsstijgingen. IGG verwacht dat dit vooral effect heeft op producten waar bij de vervaardiging veel energie nodig is, zoals isolatie, keramiek en betonelementen.

BDB voorziet daarnaast een flinke stijging van de aluminium- en houtprijs (zie grafiek). De aluminiumprijzen zijn sinds eind vorig jaar alweer aan het oplopen. Die blijven stijgen, enerzijds door de hogere energie- en grondstofkosten. Een andere mogelijke verklaring is de sluiting van diverse aluminiumfabrieken in Europa.

Bij de productie van hout is in tegenstelling tot andere bouwmaterialen niet zoveel energie nodig. Toch zullen de kosten stijgen, verwacht BDB. Vooral door de toenemende vraag naar circulaire en biobased bouwmaterialen.

De hogere loonkosten drijven de materialenprijzen tot slot ook op, voorspelt het bouwkostenbureau. Salarisverhogingen die medewerkers van fabrieken krijgen, worden doorberekend in de productprijzen.

Verwachte kostenontwikkeling bouwmaterialen, 2023

In %, januari 2023 = 100



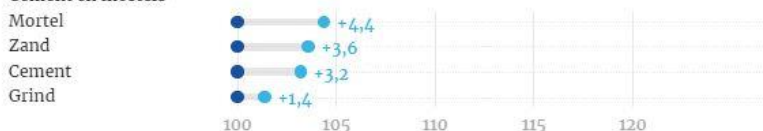
Loonkosten



Brandstof



Cement en mortels



Staal



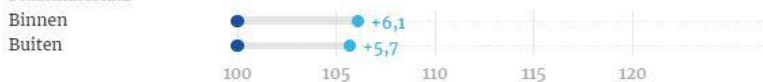
Aluminium



Timmerhout



Plaatmateriaal



Gevel

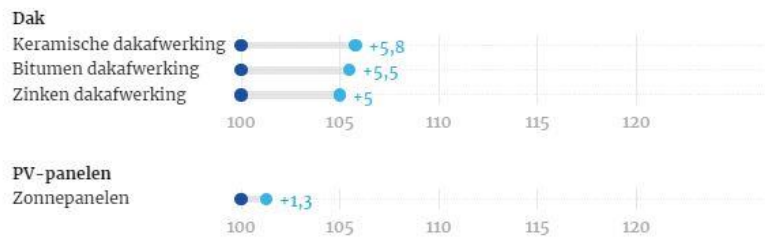


Glas



Isolatie





© Cobouw | VMN Media - Bron: BDB Bouw(kosten)data, bewerking Cobouw

Voor extreme prijsstijgingen als afgelopen jaar hoeven bouwers echter niet bang te zijn, nuanceert Ted Peek, commercieel directeur van BDB.

“Bouwers en leveranciers zijn alternatieve producten gaan zoeken, waardoor de voorraden weer wat zijn opgebouwd. Bovendien zijn we niet meer volledig afhankelijk van Russisch gas. De prijzen blijven stijgen, maar niet meer zo extreem als vorig jaar.”

Een andere ontwikkeling die de prijsstijgingen zullen dempen is de afnemende vraag naar materialen en arbeid, voorziet de kostenexpert. Steeds meer bouwprojecten lopen vertraging op door hoge bouwkosten, of worden helemaal uitgesteld. “Deze inzakkende vraag leidt uiteindelijk tot dalende prijzen, maar dit gebeurt op z'n vroegst pas eind 2023”, voorspelt hij.