

Notitie

Vergadering: Algemeen Bestuur 16 juni 2021
Doel toezending: Ter bespreking
Datum: 2 juni 2021
Inlichtingen: Joep Rats
Mathieu van Rooij, Hessel Heins-Wundelre
T +31 (079) 325 21 03 e m.vanrooij@bouwendnederland.nl
T +31 (079) 325 27 00 e h.heins@bouwendnederland.nl
Betreft: Prijsontwikkelingen en Bouwkosten

Bouwend Nederland ontvangt veel signalen van leden over extreme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen. Deze notitie gaat in op de ontwikkeling van prijzen van materialen en bouwkosten en prijzen van nieuwbouwwoningen. Bekende bouwkostenindexen laten in het eerste kwartaal van 2021 een versnelling van de groei zien van materiaalkosten en bouwkosten. Uit ons eigen onderzoek komt een forse stijging van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen tussen 2018 en 2021 van 32,0% naar voren, welke te verklaren is door kwaliteitsverbeteringen als gevolg van gasloos en BENG-bouwen. De extreme prijsstijgingen van materialen gaan dit jaar zichtbaar consequenties hebben voor de bouwkosten en, afhankelijk van de contractuele mogelijkheden, nadelige consequenties hebben voor de marges van onze leden.

1. Inleiding

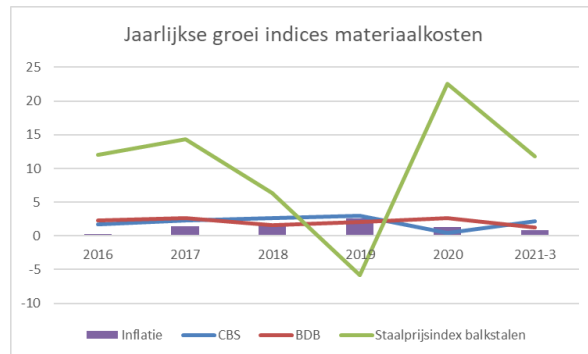
Vanuit leden, zowel in de Bouw als Infra, komen veel signalen binnen over prijsstijgingen van materialen van 25-50% en vragen hoe daarmee om te gaan. Dit speelt niet alleen in Nederland. FIEC heeft eerder deze maand een brandbrief gestuurd naar de Europese Commissie over de prijsstijgingen van materialen in de bouw. FIEC roept de lidstaten op "to implement sensible price revision mechanisms for ongoing contracts," In diverse (landelijke) media stonden de afgelopen tijd berichten over de forse prijsstijgingen van materialen, maar ook over de sterk gestegen prijzen van nieuwbouwwoningen. Bij opdrachtgevers lijkt een beeld te bestaan dat bouwbedrijven steeds hogere prijzen vragen voor nieuwbouwwoningen, en dat dit vooral is om meer winst te realiseren. Vaak is onduidelijk hoe prijsstijgingen van arbeid en materialen, de implementatie van nieuwe regelgeving (zoals gasloos en BENG-bouwen) en grondprijzen doorwerken in de verkoopprijs van een woning. Er is een grote maatschappelijke opgave rondom de bouw van een miljoen nieuwe woningen tot 2030. Het is, ook voor het imago van de bouw, van belang dat een goed beeld kan worden gegeven van het aandeel van genoemde prijsstijgingen op de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Onderstaand wordt hierop ingegaan. Hierbij is gebruik gemaakt van bestaande bronnen en eigen onderzoek onder leden van Bouwend Nederland

2. Ontwikkelingen prijsstijgingen

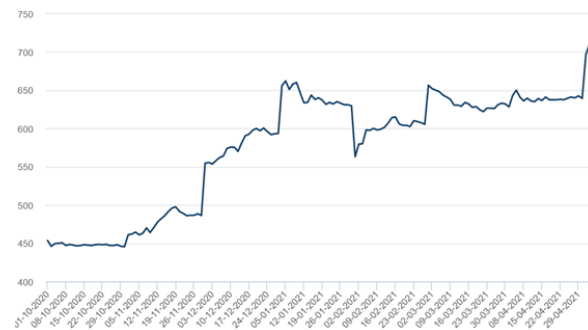
Op hoofdlijnen bestaan er drie soorten onderzoek ten aanzien van prijsontwikkelingen: 1) op arbeids- en materiaalkosten, 2) op bouwkosten en 3) op totaalkosten/verkoopprijs. Zie tabel 1 in de bijlage voor een totaaloverzicht.

2.1 Arbeids- en Materiaalkosten

Ten aanzien van de arbeids- en materiaal-kosten valt op dat de brede indices van CBS en BDB, uitgaande van een specifieke referentiewoning, relatief gematigd stijgen. In de periode 2016–2020 steeg de arbeidsindex met gemiddeld 2,6%(BDB)-3,6% (CBS) per jaar. Dit is het gevolg van de CAO-afspraken. In deze periode steeg de materiaalindex met gemiddeld 2,7%(BDB)-2,3% (CBS) per jaar. In 2019 waren relatief forse en in 2020 relatief beperkte stijgingen van materiaalprijzen, met in de periode mei-juli zelfs een prijsdaling. Over het 1^e kwartaal 2021 is weer een versnelde stijging van de materiaalprijzen waar te nemen. Dit beeld wordt bevestigd wanneer ingezoomd wordt op b.v. de staalprijs. De staalprijsindex balkstalen is voor 2020 gestegen met 22,6%, maar vanaf week 1 t/m 47 is deze eerst gedaald met 9,7%, om vervolgens de rest van het jaar te stijgen met 35,7%! Vanaf wk 47 2020 t/m wk 19 2021 is de prijsstijging 66,1%. Week 19 t.o.v. week 18 was een prijsstijging van 9,4%! Wapeningsstaal is vanaf 1 januari tot 7 mei met 68,5% in prijs gestegen.



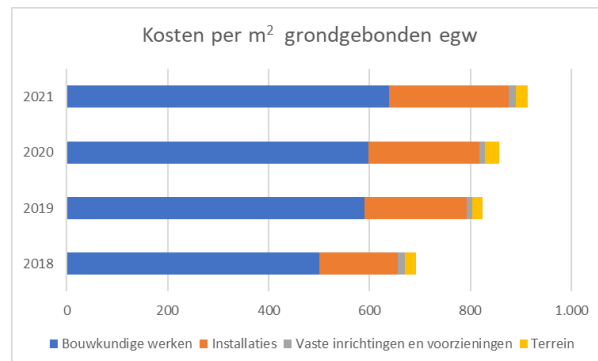
Figuur 1 Groei materiaalkosten



Andere bronnen geven een soortgelijk beeld (zie ook tabel 1 in de bijlage). Deze indexen geven echter een gedempt beeld, doordat dit over een grote hoeveelheid aan kostencomponenten gaat en de materialen maar een beperkt deel van een referentieproject uitmaken. In de verschillende indices wordt gecorrigeerd voor kwaliteitsverbeteringen als gevolg van gasloos (2018) en BENG (2021) bouwen. De Aedes-benchmark toont een uitschieter ten aanzien van de bouwkosten met +14% in 2019. Een verklaring is dat hier wel het gevolg van gasloos bouwen zichtbaar is.

2.3 Onderzoek onder leden van KBNL

Van 61 projecten met 2.049 woningen zijn gegevens geanalyseerd over de periode van 2018-2021 en zijn alle kosten teruggerekend naar de prijs per m² BVO. Voor een nadere toelichting en samenvatting zie de bijlage. Figuur 4 is een totaaloverzicht en laat duidelijk zien dat er sprake is van een substantiële stijging van de totale bouwkosten tussen 2018 en 2021 van totaal 32,0%. De stijging van 2019 t.o.v. 2018 van 19% wordt met name verklaard door de verhoogde kwaliteitseisen als gevolg van de norm voor gasloos bouwen (Wet Voortgang Energietransitie welke per 01-07-18 in werking is getreden).

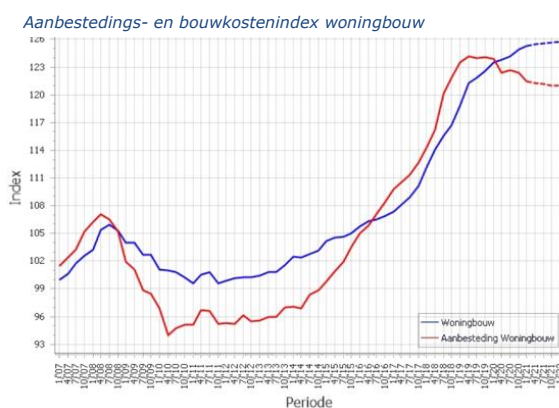


Figuur 4 Kosten per m² egw

De installatiekosten nemen in dat jaar ook toe met gemiddeld 30%. Na een stijging van 3,9% in 2020 nemen de bouwkosten met 6,7% toe in 2021. De installatiekosten nemen zowel in 2020 als in 2021 toe met ca. 9%. Dit is voornamelijk het gevolg van de BENG-eisen per 1-1-21. Uit dit onderzoek blijkt dat gasloos bouwen duidelijker zichtbaar is en een substantieel effect heeft van 15%-20% extra bouwkosten. Het BENG-effect is verdeeld over 2020-2021 en heeft toch ook een duidelijk effect en betreft 5%-10% extra bouwkosten.

2.4 Ontwikkelingen over een langere periode

Een goede manier om de bouwkosten te monitoren is door middel van input- en outputprijsindexen. De grafiek met indexcijfers van IGG Bouweconomie laten een beeld zien over het conjuncturele verloop. Dit laat zien dat de kosten in 2008 nog stegen. Tijdens de crisis dalen zowel de kosten als de aanbestedingssommen. De opbrengsten dalen sterker dan de kosten wat de marges van bedrijven onder druk heeft gezet. Vanaf 2013 zitten de kosten en opbrengsten weer duidelijk in de lift. Tussen 2016 en begin 2020 stegen de opbrengsten sterker dan de kosten en konden de marges zich herstellen. Na deze periode is een omslag zichtbaar waarbij de kosten weer door stijgen en de opbrengsten dalen, hetgeen betekent dat de marges weer krimpen.



Figuur 5 index woningbouw

2.5 Totaalkosten/verkoopprijs

Volgens NVM ligt de prijs van een nieuwbouwwoning in Q1 2021 8% hoger dan een jaar eerder en is gemiddeld 433 duizend euro. De prijsstijging is weliswaar fors, maar niet meer zo extreem als in de periode 2017-2019 toen de prijzen gemiddeld 14% in een jaar stegen. In de Aedes-benchmark van 2020 wordt in het onderdeel Nieuwbouw aangegeven dat de gemiddelde stichtingskosten per m² in 2019 zijn gestegen met 6,9%.

2.6 Oorzaken van prijsstijgingen en leveringsproblemen

De oorzaken van de recente prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen zijn voor het merendeel terug te voeren op de Covid-19-crisis. Vele producenten van (grondstoffen van) bouwmaterialen hebben hun productie tijdelijk stopgezet vorig jaar. In de loop van afgelopen jaar is de bouw wereldwijd weer aangetrokken, waardoor er een grote vraag is naar bouwmaterialen, met name staal en hout. Ook de stremming van het SUEZ-kanaal brengt de nodige problemen met zich mee. FIEC geeft in haar brandbrief daarnaast aan dat er problemen zijn rondom vertraging in distributie, hamsteren van staal (China die meer dan 50% van de staalproductie en consumptie doet) en minder hout door grootschalige infectie van hout door schorskevers.

De extreme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen vanaf november 2020 gaan dit jaar zeker zichtbaar consequenties hebben voor de bouwkosten en 'kunnen, afhankelijk van de contractuele mogelijkheden en de opstelling van opdrachtgevers, nadelige consequenties hebben voor de marges van bouwbedrijven.

De prijzen van nieuwbouwwoningen en de stichtingskosten zijn harder gestegen dan de onderliggende bouwkosten volgens de indices of materiaalkostenstijgingen gecorrigeerd voor de effecten van kwaliteitsverbeteringen als gevolg van aangepaste (fiscale) regelgeving. De bouwkostenstijging van de Aedes-benchmark toont wel een stijging van 14% over 2019 evenals het onderzoek onder leden van Bouwend Nederland +19,1%. In de verschillende indices wordt gecorrigeerd voor kwaliteitsverbeteringen als gevolg van gasloos (2018) en BENG (2021) bouwen, bij Aedes en Bouwend Nederland is dit juist wel zichtbaar.

De resultaten van de Aedes-benchmark en het onderzoek onder leden van Bouwend Nederland maken duidelijk dat gasloos bouwen een substantiële bouwkostenstijging tot gevolg heeft gehad van tenminste 10%. Uit een onderzoek van BDB van januari 2021 blijkt dat de BENG-eisen een prijsstijging van 11,5%-16,0% hebben op de referentiebegroting van eengezinsnieuwbouwwoningen (egw), hetgeen de resultaten van het onderzoek onder leden van Bouwend Nederland onderbouwt. De bouwkosten zijn, afgezien van wettelijke kwaliteitsverbeteringen, de laatste vier jaar relatief bescheiden gestegen, met name als gevolg stijgende materiaal en loonkosten.

Dat de sterkere stijging van prijzen van nieuwbouwwoningen de laatste vier jaar niet alleen het gevolg is van stijgende bouwkosten wordt onderbouwd door de Metafoor Residex, die voor de (theoretische) waardeontwikkeling van woningbouwgrond in diezelfde periode stijgingen van 20,4%-45,4% berekend (zie ook tabel 1 in de bijlage). Bij de residuele grondwaarde wordt de "overwinst" toegerekend aan de grondwaarde. Een sterke stijging van de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen, meer dan de stijging van materiaal- en bouwkosten, betekent ook een stijging van de residuele grondwaarde en, veelal daarmee samenhangend, een hogere grondopbrengst voor gemeenten. Uit de rapportage 'Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Cijfers tot en met 4e kwartaal 2020' van de TU Delft blijkt dat gemeenten in 2020 een positief resultaat van ruim een miljard euro hebben gerealiseerd op grondexploitaties. De residuele grondwaarde zit wel in de marktprijs (verkoopprijs) van een woning, maar niet in de bouwkosten. Zie ook figuur 6 in de bijlage voor een totaaloverzicht.

3. Wat zijn ontwikkelingen in verschillende deelsectoren?

In de Bouwmonitor (USP, Vakmedianet) van april komt naar voren dat 91% van de bouwers de materiaalprijzen ziet stijgen. Daarnaast gaf 52% als meest genoemde oorzaak voor productieverlies de leveringsproblemen met materiaal aan. Dit geeft zeer duidelijk het huidige sentiment rond prijsstijgingen en leveringsproblemen van materiaal weer.

Bij de eerstelijnsadvies en in de regio's komen vanuit verschillende ledengroepen meer signalen binnen over aanzienlijke prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen en vragen over hoe met die prijsstijgingen en leveringsproblemen omgegaan kan worden richting opdrachtgevers.

Uit de peiling in de verschillende deelsectoren komt een wisselend beeld naar voren over de consequenties onder de leden. Duidelijk is dat de extreme prijsstijgingen van materialen in een korte periode niet te voorzien waren. Zelfs als gewerkt wordt met vroegtijdige inkoop- en raamcontracten kan dit betekenen dat moet worden bijbetaald of slechts gedeeltelijk wordt geleverd.

Een rondgang onder leden van de sectie Infra Midden toont aan dat ook infraleden geconfronteerd worden met aanzienlijke prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen, met name hout, staal, PVC en additieven worden expliciet genoemd. De leden in de infra kopen vaak professioneel in en kunnen, door in de standaard in RAW-contracten opgenomen risicoregeling, prijsstijgingen tot op zekere hoogte doorberekenen aan opdrachtgevers. In de risicoregeling is echter veelal sprake van een initiële periode waarover geen verrekening plaats vindt, b.v. de eerste 6 of 12 maanden na ondertekening van het contract. In die periode zijn de risico's voor prijsstijgingen voor de aannemer, wat bij de huidige extreme prijsstijgingen van enkele materialen tot substantiële financiële consequenties kan leiden. Daarbij wordt de CROW-indexering die voor de verrekening wordt gehanteerd berekend over brede productgroepen, waardoor de indexering wordt gedempt, wat kan betekenen dat er voor bepaalde specifieke materialen maar gedeeltelijk dekking is. Het blijkt dat bij meerdere leden op projectniveau serieuze problemen te verwachten zijn. Een van de leden die voor een (UAV-GC 2005) project met een aanneemsom van € 15,8 mln. voor ca. € 2,5 mln. staal begroot had, wordt nu bij het inkopen geconfronteerd met een prijsstijging van 55%. Hoe opdrachtgevers hiermee omgaan heeft onze aandacht en wordt nader geïnventariseerd.

Uit het onderzoek onder en gesprekken met B&U-leden met meer dan € 50 mln. omzet in de woningbouw blijkt dat, door een professionele inkoop met langjarige contracten, de consequenties voor hen tot nu toe te overzien zijn. Gezien de verwachting dat deze prijsstijgingen en/of leveringsproblemen nog tot na de zomer zullen duren, is het zeker niet uitgesloten dat ook deze leden met (substantiële) tegenvallers geconfronteerd kunnen worden.

Bij BouwGarant is nagevraagd of zij vanuit hun leden, voornamelijk mkb leden actief in onderhoud en verbouw, hierover ook signalen ontvangen. Dit is het geval. In week 20 is een enquête onder het ledenpanel van Bouwgarant uitgezet, waarbij de omvang en consequenties van de prijsstijgingen en leveringsvertragingen nader in beeld zijn gebracht. De resultaten bevestigen het beeld. Meer dan 90% van de respondenten geeft aan te maken te hebben met onvoorziene prijsstijgingen (tot >50%) en leveringsvertragingen (tot >6 weken) van materialen. Vrijwel alle respondenten geven aan de prijsstijgingen niet (45%) of maar gedeeltelijk (52%) te kunnen doorberekenen aan hun opdrachtgever. In de bijlage zijn de belangrijkste resultaten uit de enquête opgenomen.

4. Wat doet Bouwend Nederland?

Bouwend Nederland vat de signalen over de extreme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen zeer serieus op, maar heeft in principe geen invloed op de factoren die deze prijsstijgingen en leveringsproblemen veroorzaken. Bouwend Nederland zal de leden zo goed mogelijk informeren en adviseren hoe zij, onder meer op basis van contractuele mogelijkheden, kunnen omgaan met de prijsstijgingen en leveringsproblemen en hierover in gesprek gaan met hun opdrachtgever. Bouwend Nederland zal de problematiek van deze onvoorziene prijsstijgingen en leveringsproblemen ook aankaarten bij de (infra-)overleggen die we voeren met grote (publieke) opdrachtgevers zoals RWS, Prorail, provincies, gemeenten en het RVB. Bouwend Nederland zal daarbij een oproep uitdoen naar deze opdrachtgevers om, in ieder geval bij lopende

(langdurige) contracten, op een coulante manier om te gaan met deze uitzonderlijke omstandigheden, die grotendeels het gevolg zijn van de wereldwijde Covid19 problematiek en buiten de invloedssfeer van de bouw liggen.

Om de leden te helpen om te gaan met vragen over hoe in lopende contracten kan worden omgegaan met de onvoorziene prijsstijgingen van materialen en hoe geanticipeerd kan worden op toekomstige prijsstijgingen bij nieuwe contracten heeft Bouwend Nederland een 'Aanwijzing' gepubliceerd op de website. De aanwijzing is te vinden via:

<https://www.bouwendnederland.nl/actueel/nieuws/18751/aanwijzing-hoe-zit-het-met-het-doorberekenen-van-bouwkostenstijgingen> Hierin worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van doorberekenen van prijsstijgingen toegelicht in relatie tot contractvormen en plichten vanuit de opdrachtnemer (bijv. waarschuwingsplicht). Een vergelijkbare 'Aanwijzing' wordt opgesteld over hoe kan worden omgegaan met vertraging door leveringsproblemen van materialen.

In de regio's worden hierover online bijeenkomsten georganiseerd, waarbij aan leden advies wordt gegeven en vragen beantwoord. Met name onder leden in sectie Bouw Midden en Klein is hier veel belangstelling voor. Op basis van de ervaringen hierbij en de resultaten uit de enquête onder de BouwGarant leden zal worden bekeken welke verdere actie kan worden ondernomen en of er behoefte is om, bijvoorbeeld via de Academy, leden hulp aan te bieden om hun inkoop- en verkoopproces te verbeteren.

Uit onze analyse van de bestaande data over de ontwikkeling van bouwkosten en het onderzoek onder B&U-leden van Bouwend Nederland blijkt dat de forse prijsstijgingen van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren vooral zijn veroorzaakt door een aantal belangrijke veranderingen in de bouwregelgeving (gasloos bouwen en BENG), de ontwikkeling van de grondkosten (schaarste) en in veel mindere mate door de (structurele) kostprijsontwikkeling van arbeid en materialen (zie ook bijlage figuur 6). In (mogelijk) nog aanvullend uit te voeren onderzoek kan nog worden onderzocht wat de effecten zijn van met name de door gemeenten vaak gestelde extra - kostenverhogende - eisen (boven op de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit) aan nieuwbouwwoningen, zoals extra duurzaamheidseisen, eisen ten aanzien van de samenstelling van nieuwbouwprojecten (%koop-%sociale huur-%middeldure huur) en eisen op het gebied van circulariteit en klimaatadaptatie.

Bouwend Nederland kan (en zal) hier, via de lobby, invloed op uitoefenen. In de samen met 33 andere partijen getekende Actieagenda wonen is hierover onder meer opgenomen dat:

- *"Ten behoeve van de industrialisatie en standaardisatie van het bouwproces zijn gemeenten uiterst terughoudend ten aanzien van extra bouwtechnische en kwaliteitseisen boven op het Bouwbesluit ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte" en*
- *"Gemeenten en ontwikkelaars hanteren passende grondprijzen op basis van een residuele grondwaardeberekening"*

Bouwend Nederland neemt deze zaken mee bij de verdere uitwerking van de Actieagenda wonen en de lobby daarover richting het nieuwe Kabinet en gemeenten.

De uitkomst van onze analyse (en eventueel nader onderzoek) kan worden gebruikt om een meer genuanceerd beeld neer te zetten over het aandeel van prijsontwikkelingen en stijgingen van arbeid en materialen, verandering van regelgeving en grond op de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen. In overleg met de afdeling communicatie zal worden bekeken hoe en wanneer hierover het beste kan worden gecommuniceerd.

Voorgesteld besluit

N.v.t.

Bijlage

Vanuit leden komen veel signalen binnen over prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen van 25-50%, zowel in de B&U als in de Infra. Dit wisselt vaak wel per soort materiaal. De bouwkostenindexen geven een gedempt beeld doordat dit over een grote hoeveelheid aan kostencomponenten gaat en de materialen maar een beperkt deel van een referentieproject uitmaken. Bij opdrachtgevers bestaat het beeld dat bouwbedrijven voor nieuwbouwwoningen steeds hogere prijzen vragen en dat dit vooral is om meer winst te realiseren. Het is vaak onduidelijk hoe prijsstijgingen van bouwkosten en verandering van regelgeving (zoals BENG en gasloosbouwen), ook wel kwaliteitsverbeteringen genoemd, doorwerken in de prijs van een bouwobject. Er is een grote maatschappelijke opgave rondom nieuwbouwwoningen. Het is ook voor het imago van de bouw, van belang dat een goed beeld wordt gegeven van het aandeel van verandering van regelgeving en van prijsstijgingen van materialen op de prijs van nieuwbouwprojecten.

In de afgelopen periode is een analyse gemaakt van bestaande bronnen rondom stijgingen van prijzen. Daarnaast is aanvullend onderzoek gedaan onder onze leden. Dit met als doel om antwoord te geven op de volgende vragen:

- Wat is de huidige situatie rondom prijsstijgingen van nieuwbouwwoningen?
- Waar komen de prijsstijgingen van nieuwbouwwoningen door? Komen die voort uit hogere bouwkosten, grondkosten, overige kosten?
- Wat zijn de ontwikkelingen in de tijd van prijzen (ook terugkijkend naar eerdere crisis)?
- Waar komen de hogere bouwkosten door? Zijn dit duurder woningen door hoog afwerkingsniveau, extra investeringen in duurzaamheid, nieuw bouwconcept en/ of is er sprake van stijging van kosten van materiaal, materieel, arbeid?
- Zijn er specifieke problemen rondom materialen en prijsstijgingen hiervan?

In een separate notitie zijn deze vragen met behulp van de verschillende bronnen en beelden die hieruit naar voren komen uitgewerkt. De voor u liggende notitie betreft een samenvatting.

Op hoofdlijnen bestaan er drie soorten onderzoek ten aanzien van prijsstijgingen: op totaalkosten/ verkoopprijs, op bouwkosten en op materiaalkosten van een nieuwbouwwoningen. In onderstaand overzicht worden voor deze onderzoeken alle prijsstijgingen over enkele jaren weergegeven.

Opbouw prijzen en kosten nieuwbouw



Organisatie	Onderwerp	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021			
		j	f	m	a	j	f	m	a	j	f	m	a	j	f	m	a
Totaalkosten																	
NVM	Totaal prijs nieuwbouwwoning							ca. +13,5%		ca. +15,5%			ca. +13%			+9,2%	8,00%
Aedes Benchmark	Stichtingskosten per m ²												+6,9%				
Bouwkosten																	
ABN Amro	Aanneemsom w&u									+2,7% j-o-j			+2,5% j-o-j			+1,96% j-o-j	
EIB	Bouwkosten									+10% nominaal							
Bouwkostenindex.nl	Bouwkosten (directe kosten, over all index)							+1,3%		+1,4%			+3,9%			+5,3%	
Aedes Benchmark	Bouwkosten per m ²												+0,4%				+1,8%
Watkostebouwvaneenhuurwoning	Bouwkosten												+5,7%				
Bouwkennis	Bouwkosten																
Bouwkennis	Bouwkosten																
Metafoor	Bouwkosten																
BDB	Totaal aanneemsom eengezinswoning nieuwbouw							+4,58%		+1,52%			+4,0%			+5,5%	
CBS Bouwkostenindex	Bouwkosten							+1,1%		+2,3%			+2,7%			+1,7%	+1,08%
MKB-cijfers Vakmedianet	Bouwkosten woongebouwen nieuwbouw									+1,7%			+2,2%			+2,5%	+1,8%
MKB-cijfers Vakmedianet	Bouwkosten woongebouwen nieuwbouw									1,00%			+1,7%			+2,7%	1,30%
Materiaalkosten																	
CBS	Materiaalkosten									+1,7%			+2,3%			+2,7%	+0,4%
BDB	Materiaalkosten, index eengezinswoning nieuwbouw							+0,5%		+2,3%			+2,7%			+2,1%	+1,23%
ABN Amro	Materiaalkosten															+2,3% j-o-j	+1,67% j-o-j
Brink Staalbouw	Staalprijsindex balkstalen									+1,2%			+14,3%			+6,3%	+5,80%
Residuele Grondwaardeontwikkeling																	
Metafoor	Metafoor Residex																

Tabel 1 Onderzoeken naar prijsstijgingen totaalkosten, bouwkosten en materiaalkosten



Materiaalprijsstijgingen

Per productgroep is over de 100 best verkopende producten in die groep het gemiddelde over een jaar berekend. Vervolgens zijn die jaargemiddelden ten opzichte van elkaar vergeleken. Over

	Gemiddelde prijsontwikkeling 2019 -> 2020	Gemiddelde prijsontwikkeling 2020 -> 2021 (1.1-11.5)
Betonwerk en Staal	4,3%	7,2%
- bouwstaal	-4,6%	20,7%
Bindmiddelen	4,7%	9,7%
Prefab mortel	4,5%	3,7%
Zand en grind	-5,8%	6,6%
Vloerelementen	5,3%	5,6%
Buitenmuur	5,6%	1,8%
Binnenmuur	4,5%	2,1%
Isolatie	1,5%	4,0%
Hellend Dak	1,9%	1,1%
Platdak	3,2%	2,6%
Stucadoorsmateriaal	3,3%	4,0%
Plaatmateriaal	2,4%	4,0%
Plaatmateriaal hout	-0,4%	9,5%
Hout	-8,3%	31,8%
- vurenhout	-9,5%	37,0%
Deuren, ramen, kozijnen	2,3%	4,6%
IJzerwaren	1,3%	2,6%
Tegels	3,6%	1,9%
Chemische bouwstoffen	2,4%	2,4%
Folies	7,6%	2,1%
Gereedschap	0,3%	1,4%

Tabel 2 Gemiddelde prijsstijgingen

2021 betreft dit de periode van 1 januari t/m 11 mei. Dus wanneer bij isolatie de groei in 2021 t.o.v. 2020 4% bedraagt, is deze prijsgroei dus in 19 weken gerealiseerd.

Enquête bouwpanel BouwGarant

1. Heeft u bij projecten die in uitvoering zijn of waarbij het contract is afgesloten te maken met onvoorziene prijsstijgingen en/of leveringsvertragingen van bouwmaterialen?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

Ja		91.67	99
Nee		8.33	9

2. Bij wat voor type projecten heeft u hiervan de meeste hinder?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

Nieuwbouw		28.70	31
Verbouw		22.22	24
Onderhoud		1.85	2
Bij alle projecten		47.22	51

3. Heeft u bij staalproducten te maken met onvoorziene prijsstijgingen?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

Nee		9.26	10
0%-10% stijging		37.04	40
10%-25% stijging		46.30	50
25%-50% stijging		7.41	8
>50% stijging			0

4. Heeft u bij houtproducten te maken met onvoorziene prijsstijgingen?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

Nee		0.93	1
0%-10% stijging		12.04	13
10%-25% stijging		46.30	50
25%-50% stijging		27.78	30
>50% stijging		12.96	14

5. Heeft u bij kunststofproducten te maken met onvoorziene prijsstijgingen?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

Nee		20.37	22
0%-10% stijging		42.59	46
10%-25% stijging		28.70	31
25%-50% stijging		8.33	9
>50% stijging			0

7. Kunt u aangeven bij welke van de volgende producten u te maken heeft met langere levertijden?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

1. Hout

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

0 tot 2 weken vertraging		44.44	48
tussen de 2 en 4 weken vertraging		31.48	34
tussen de 4 en 6 weken vertraging		10.19	11
tussen de 6 en 8 weken vertraging		3.70	4
langer dan 8 weken vertraging		1.85	2
niet van toepassing / weet niet		8.33	9

2. Staal

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

0 tot 2 weken vertraging		47.22	51
tussen de 2 en 4 weken vertraging		29.63	32
tussen de 4 en 6 weken vertraging		10.19	11
tussen de 6 en 8 weken vertraging		2.78	3
langer dan 8 weken vertraging			0
niet van toepassing / weet niet		10.19	11

3. Kunststof

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

0 tot 2 weken vertraging		25.00	27
tussen de 2 en 4 weken vertraging		31.48	34
tussen de 4 en 6 weken vertraging		15.74	17
tussen de 6 en 8 weken vertraging		4.63	5
langer dan 8 weken vertraging		3.70	4
niet van toepassing / weet niet		19.44	21

4. Overige producten

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

0 tot 2 weken vertraging		31.48	34
tussen de 2 en 4 weken vertraging		26.85	29
tussen de 4 en 6 weken vertraging		22.22	24
tussen de 6 en 8 weken vertraging		2.78	3
langer dan 8 weken vertraging		3.70	4
niet van toepassing / weet niet		12.96	14

8. Kunt u de prijsstijgingen van bouwmaterialen doorberekenen aan uw opdrachtgever?

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

Ja		2.78	3
Nee		45.37	49
Gedeeltelijk		51.85	56

Nee

Ja' maar beperkt

Ja' niet volledig maar gedeeltelijk

Aantal respondenten bij deze vraag: 108

uw met de prijsstijgingen en/of leveringsvertragingen van bouwmaterialen effect heeft op het resultaat van uw

Onderzoek onder leden van Bouwend Nederland

Op willekeurige basis is aan 18 leden van Bouwend Nederland met een omzet van meer dan € 50 mln. in de woningbouw gevraagd om de bouwkosten van grondgebonden eengezinswoningen volgens de indeling NEN 2699-2017, onderdeel B, Bouwkosten voor projecten (max. 2 per jaar) in de periode 2018-2021 te delen. Dit betreft dus allen partijen die regelmatig en professioneel inkopen. Tien leden hebben gegevens van gezamenlijk 61 projecten met 2.049 woningen gedeeld. Tussen de projecten zitten duidelijke verschillen, drie leden werken voor deze vier jaar met modelwoningen, andere leden hebben allerlei verschillende projecten gedeeld. Gemiddeld moet dit wel een helder beeld scheppen is de veronderstelling. Gemiddeld heeft een project 34 woningen van gemiddeld 154 m² BVO. Voor zover bekend betreft het voornamelijk koopwoningen. Alle kosten zijn teruggerekend naar de prijs per m² BVO. Zie onderstaande tabel.

KOSTEN per m ² 2018-2021	TOTAAL 2018	TOTAAL 2019	TOTAAL 2020	TOTAAL 2021
	Gemiddeld p m2	Gemiddeld p m2	Gemiddeld p m2	Gemiddeld p m2
Aantal woningen	497	834	509	489
Totaal aantal m ² BVO	83.100	128.105	83.071	69.903
gemid. m ² per woning	167	154	163	143
aantal projecten	18	18	19	14
Elementen				
Fundering	47	62	63	60
Skelet	126	150	143	160
Dakafbouw/-afwerking	65	68	75	74
Gevelafbouw/-afwerking	186	213	218	232
Binnenwandafbouw/-afwerking	54	64	67	72
Vloerafbouw/-afwerking	11	11	12	14
Trappen en hellingbanen	13	13	15	16
plafonds binnen/buiten	2	5	4	4
Bouwkundige werken	506	587	596	633
<i>mutatie per jaar</i>		16%	2%	6%
Wtb: vloeistof- en gasinstallaties	79	100	98	101
Wtb: klimaatinstallaties	40	60	82	96
Elektra: energievoorziening, verlichting	31	43	41	40
Elektra: communicatie, beveiliging	0	0	0	0
Installaties	150	204	221	238
<i>mutatie per jaar</i>		36%	9%	7%
Vaste inrichtingen en voorzieningen	12	10	11	12
<i>mutatie per jaar</i>		-17%	9%	15%
Terrein	20	19	25	20
<i>mutatie per jaar</i>		-5%	27%	-17%
Totaal	688	820	853	904
<i>mutatie per jaar</i>		19,2%	4,0%	6,0%
<i>mutatie 2018-2021</i>				31,3%
		gasloos		BENG

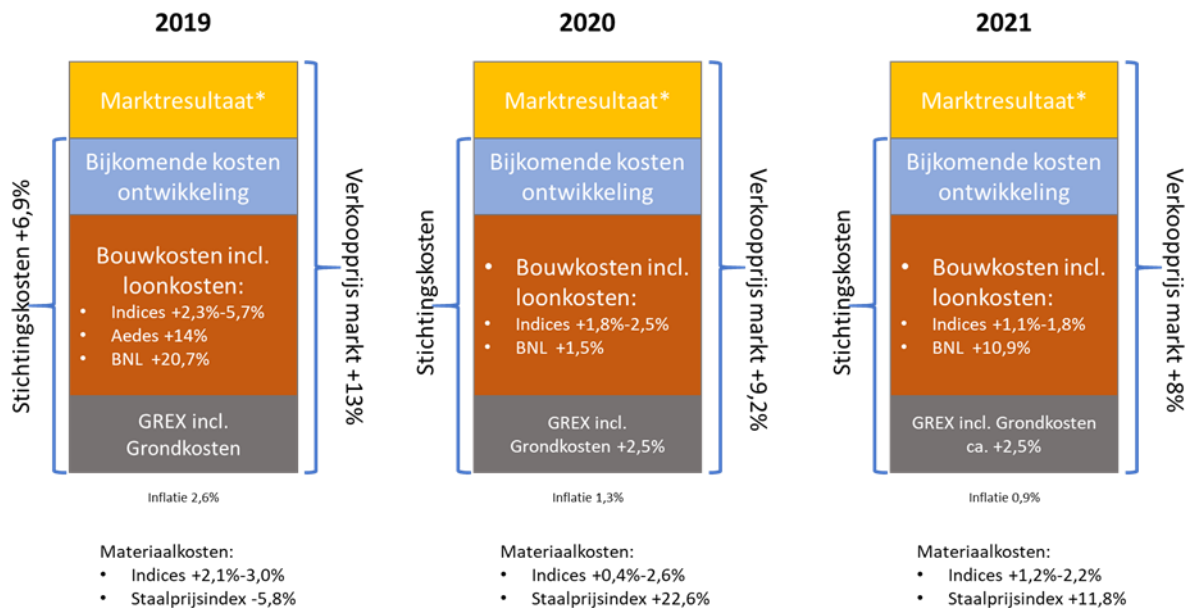


Bouwend Nederland

de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Totaaloverzicht kostenstijgingen nieuwbouwwoningen

In figuur 6 zijn voor de jaren 2019 t/m 2021 alle relevante resultaten van de verschillende onderzoeken in één figuur weergegeven. Zo kan je goed zien dat de prijsstijging van nieuwbouwwoningen wordt beïnvloed door kwaliteitsverbeteringen als gevolg van gewijzigde regelgeving en door markt schaarste van grond en/of gereed product. De recente substantiële prijsstijgingen van materialen zijn hierin nog niet te zien.



Figuur 6 totaaloverzicht kostenstijgingen nieuwbouwwoning