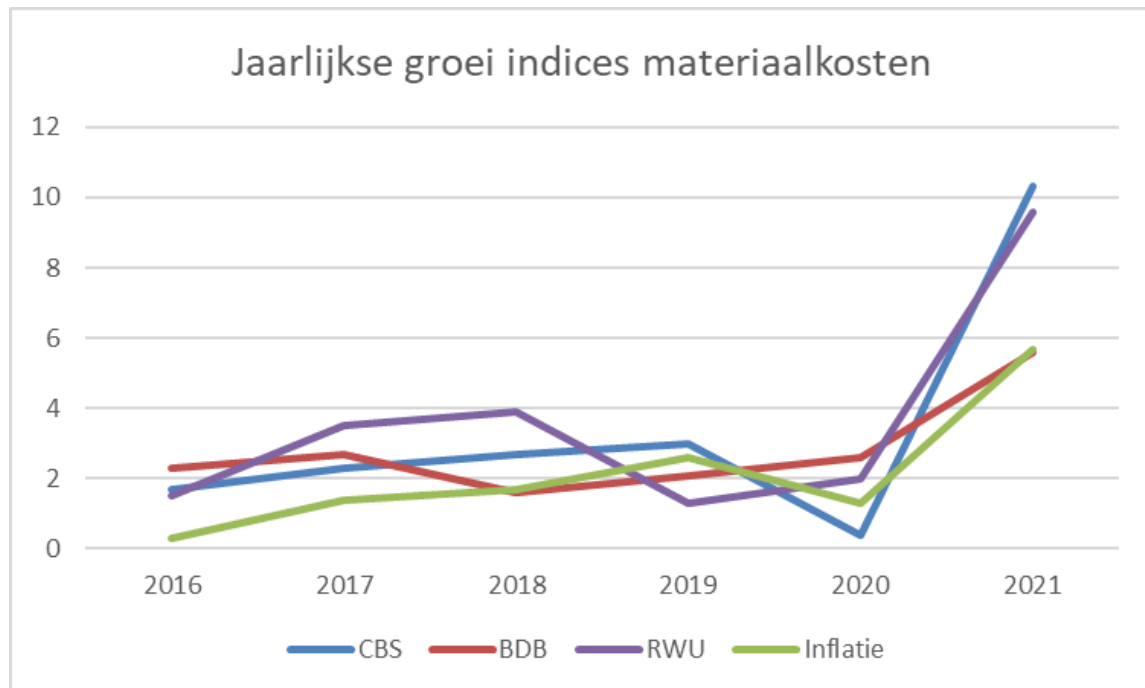


Materiaalkostenstijgingen Update 2021 & verwachting 2022

Groei materiaalkosten tot 2021 relatief gematigd, in 2021 sterk gestegen



Groei 2016-2020 rond of iets boven inflatie

- In 2020 relatief beperkte stijgingen van materiaalprijzen. In 2021 is weer een versnelde stijging van de materiaalprijzen waar te nemen.
- Indices tonen alleen mutatie materiaalkosten, want ze worden gecorrigeerd voor kwaliteitsverbeteringen als gasloos of BENG-bouwen.
- De stijging van de materiaalkosten komt bovenop een stijging van de bouwkosten (andere materialen en installaties) van een grondgebonden nieuwbouwwoning van ca. 25% in de periode 2018-2021 door gasloos en BENG-bouwen (*BNL Benchmark B&U > €50 mln. mei 2021*).

Oorzaken van prijsstijgingen 2021

Er zijn meerdere oorzaken voor de prijsstijgingen in de bouw.



Allereerst de mondiale [Corona-pandemie](#): als gevolg van lagere marktverwachtingen is her en der de productiecapaciteit teruggeschroefd door oude fabrieken te sluiten of te renoveren. Een deel daarvan moet nog op stoom komen, maar een deel zal permanent gesloten of afgeschaald blijven.



Daarnaast zorgen de importheffingen van de USA op Canadees hout ervoor, dat zowel de [Chinese- als Amerikaanse handelaren zich vanaf mei 2020 hebben gericht op de Europese houtzagerijen](#). Door aantrekkelijke Europese houtprijzen zijn die partijen op grote schaal (met name in Duitsland) gaan inkopen.



[Voor staal zijn Europese importheffingen afgekondigd](#), waardoor het aanbod van prijsgunstig staal stukt. Het op- of afschalen van voorraden om te voldoen aan de vraag heeft ook prijsopdrijvende effecten.

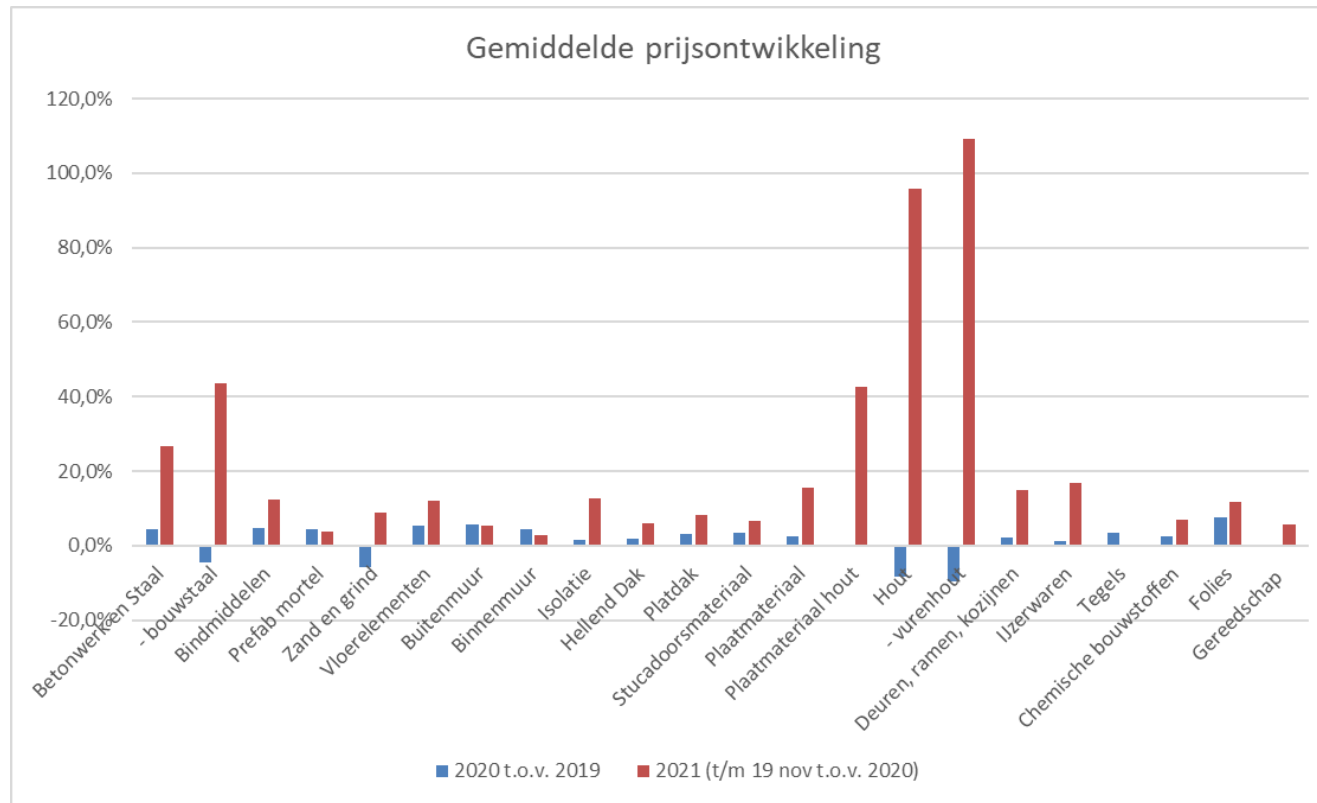


Door de [wereldwijd aantrekkende economische groei](#), het sneller dan verwachte herstel van bepaalde markten in de wereld en de toenemende vraag, zijn prijzen van o.a. olie-, staal- en hout-gerelateerde producten exponentieel gestegen.



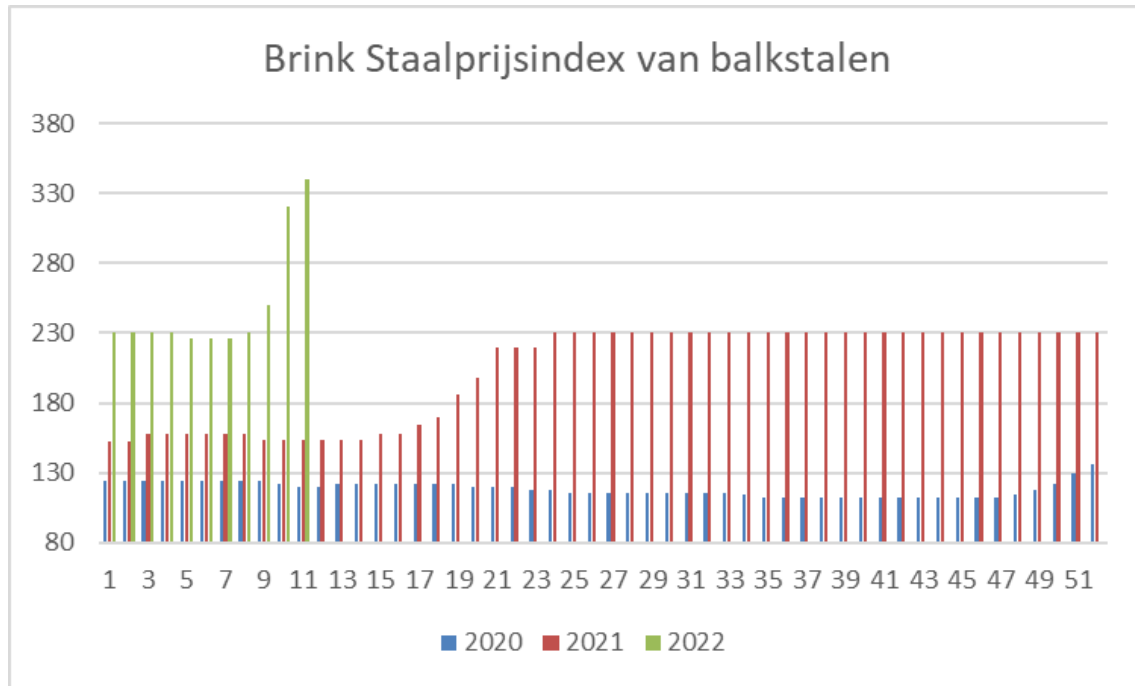
Ook [vervoerskosten](#) zijn in de afgelopen periode [drastisch gestegen door de sluiting van Chinese havens en de mondiale dislocatie van containers](#). De tarieven van containers vanuit het Verre Oosten naar Europa zijn vanaf ultimo 2020 sterk gestegen en op sommige lijnen zelfs vertienvoudigd. De Suezkanaal-blokkade heeft de situatie verder doen verslechteren. De eerder dit jaar verwachte prijsnormalisatie voor de containervracht heeft zich nog niet voorgedaan, omdat nog steeds veel containers aan de verkeerde kant van de wereld staan.

Duidelijke verschillen gemiddelde prijzen productgroepen



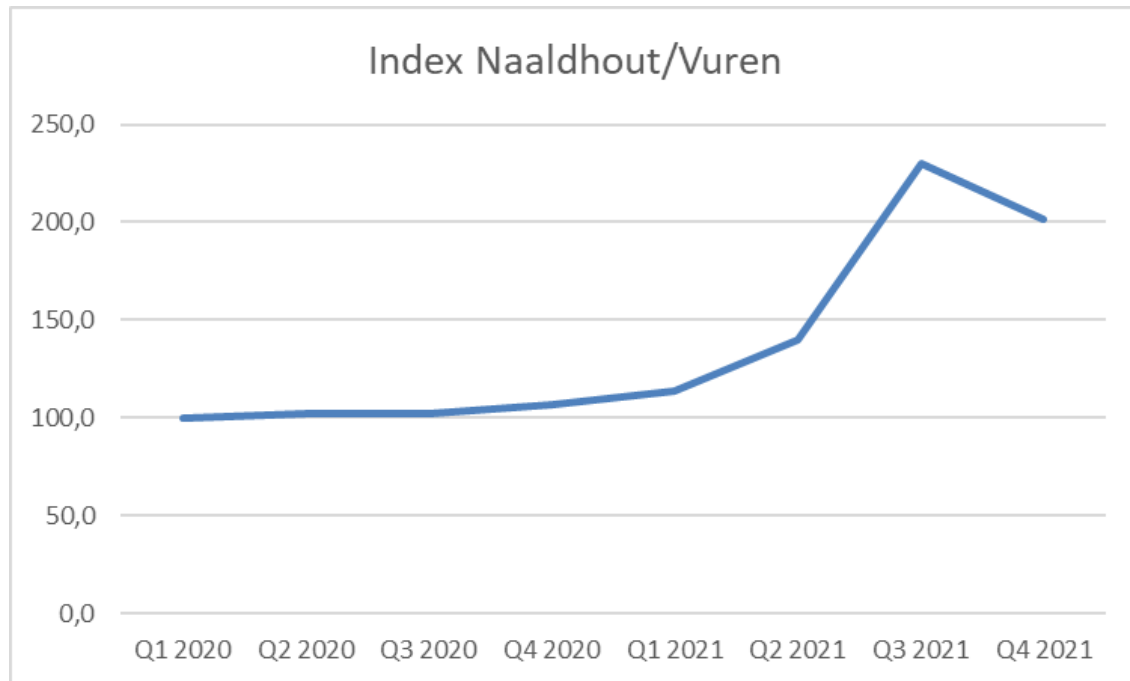
- Per productgroep zijn de 100 meest verkochte artikelen gebruikt. Vervolgens wordt de gemiddelde prijs op jaarbasis met elkaar vergeleken (groothandelsprijzen van een van de grootste toeleveranciers in de bouw*).
- Voor 2021 is het gemiddelde gebaseerd op 1 jan t/m 19 nov.
- Bij Betonwerk & staal en Hout is ook nog het specifieke product Bouwstaal resp. Vurenhout uitgelicht, dit waren in deze productgroep de snelste stijgers.
- Van de 20 productgroepen zijn er 13 in 2021 harder gestegen dan in 2020, maar ook 7 productgroepen die in 2021 minder zijn gestegen dan in 2020.

Prijzen stalenbalken in 2 stappen +203,6%



- Brink Staalbouw Staalprijsindex, de index is op basis van netto inkooprijzen van warmgewalste balkstalen.
- Grootste stijging van wk 47 2020 tot wk 24 2021 +105,4%
- Vanaf wk 24 2021 tot wk 7 2022 vrijwel stabiel, maar van wk 7 tot wk 11 2022 +50,4% door paniek in de markt.
- In 2 stappen vanaf wk 24 2020 tot wk 11 2022 +203,6%!
- De stijgende staalprices en lange levertijden worden uiteindelijk veroorzaakt door vraag en aanbod. De vraag naar staalproducten is groot (o.a. uit China), het aanbod is gering (tijdelijk) stilleggen installaties, afbouwen voorraden en importbeperkende maatregelen Europese Commissie).
- Balkstalen en bandstalen komen ook uit Oekraïne en Rusland, en voor de productie is veel energie nodig. Door mogelijke leveringsproblemen/sancties en hogere energieprijzen aan de ene kant en het feit dat de meeste fabrieken weer in de markt zijn, zullen naar verwachting de prijzen en levertijden de komende weken stabiliseren.

Ook hout in jaar verdubbeld

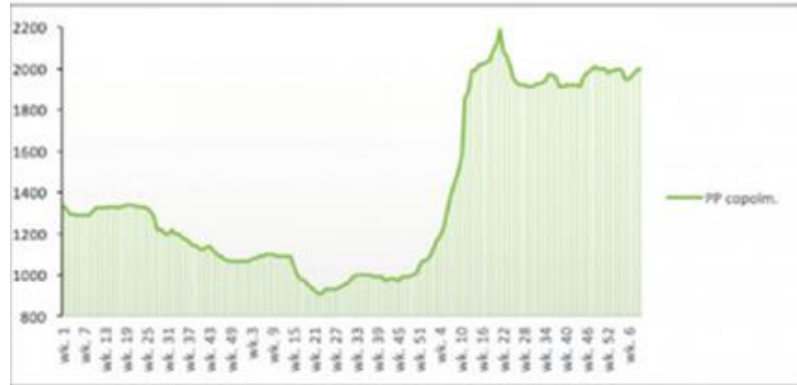


- De [importheffingen](#) van de USA op Canadees hout zorgen ervoor dat zowel de Chinese- als Amerikaanse handelaren zich vanaf mei 2020 hebben [gericht op de Europese houtzagerijen](#). Door aantrekkelijke Europese houtprijzen zijn die partijen op grote schaal (met name in Duitsland) gaan inkopen.
- Door [de groeiende vraag naar hout](#), o.a. uit oogpunt van duurzaamheid en CO₂-reductie, blijft de vraag groter dan het huidige aanbod. Het aanbod is met name beperkt door de [maximale capaciteit van de zagerijen](#), ruw materiaal (bomen) is er voldoende.
- Tijdens de extreme prijsstijgingen van tweede en derde kwartaal 2021 is behoorlijk ingekocht/gehamsterd, waardoor er nu (tijdelijk) een prop in de aanvoerketen zit die weggewerkt moet worden. Dat zal enkele maanden in beslag nemen.
- In 2021 zijn de prijzen voor naaldhout/vuren met 88,8% gestegen, waarbij de piek op ca. +116% lag.
- Europa betreft ook [hout uit Rusland](#), deze handel is door sancties vrijwel stilgelegd, “[elders in Europa is genoeg hout op voorraad](#)” (VVHN-directeur Paul van den Heuvel), echter logistiek is een uitdaging door gebrek aan vervoersmiddelen en chauffeurs. “Het wordt vooral een kwestie van timing en logistiek om vraag en aanbod enigszins in balans te houden”. [Met de huidige \(economische\) onzekerheid is het onduidelijk wat de prijzen gaan doen.](#)

Prijs kunststoffen doorgestegen

KUNSTSTOF

Richtprijzen Commodities IN EURO PER TON

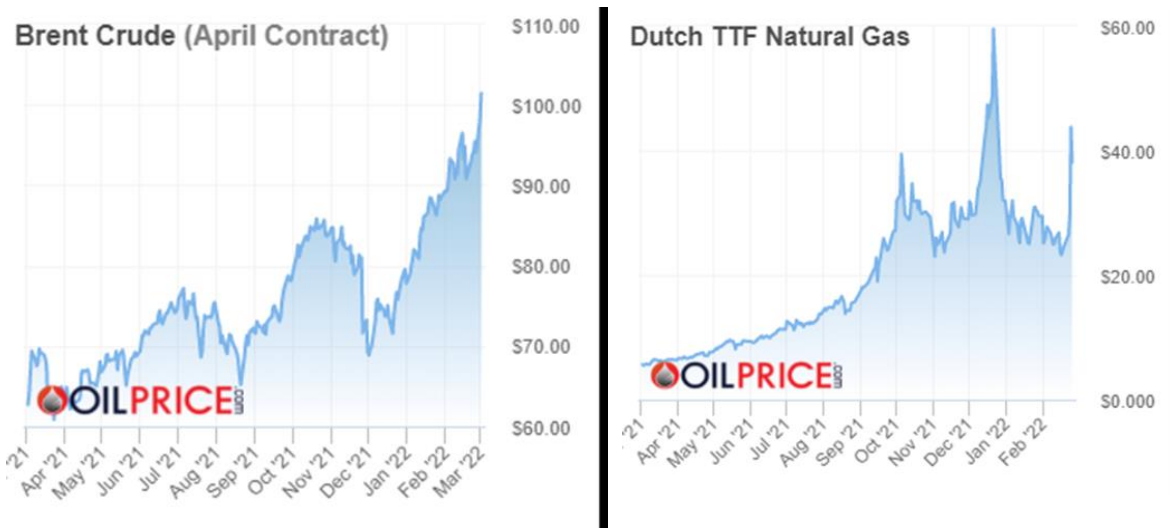


Richtprijzen Technische Polymeren IN EURO PER TON

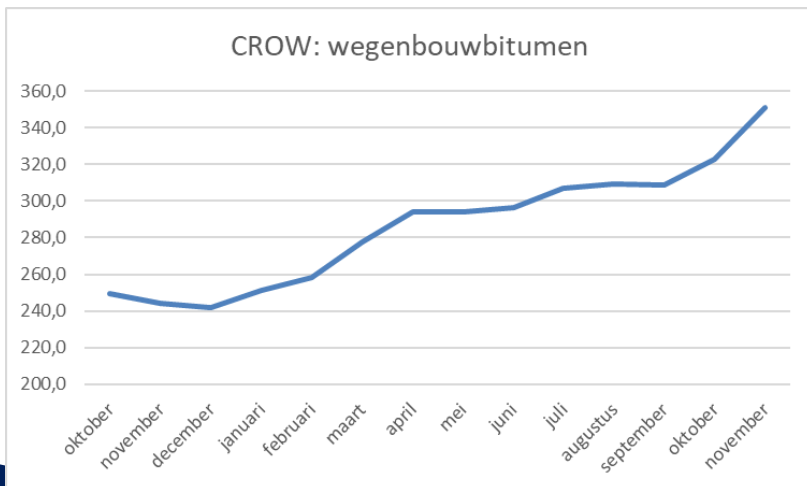


- In heel Europa ervaren producenten van rubber en kunststof (eind)producten knelpunten in de toelevering van grondstoffen (bulkgrondstoffen en ook speciale additieven). Het is een symptoom van de structurele disbalans in Europa tussen eigen productie van en de vraag naar bulkgrondstoffen en additieven.
- Kunststof & Rubber publiceert wekelijks richtprijzen op basis waarop partijen transacties doen/hebben gedaan.
- Van Q4-2020 tot Q2-2021 (juni) is er sprake van een gemiddelde stijging van ca. 100% bij zowel commodities als ook bij polymeren.
- Ten opzichte van de top in juni 2021 zijn de **commodities** uitgezonderd PVC, door sterke stijgingen de laatste weken **weer bijna op dat niveau**. PVC is ruim 28% gestegen.
- De **technische polymeren** zijn in de periode wk 22-2021 tot 12-2022 met gemiddeld ruim 10% gestegen.
- Kunststoffen zijn gevoelig voor olieprijsen en Russische sancties, waardoor verdere prijsstijgingen op de kortere termijn niet uitgesloten zijn.

Asfalt duurder door bitumen en gas



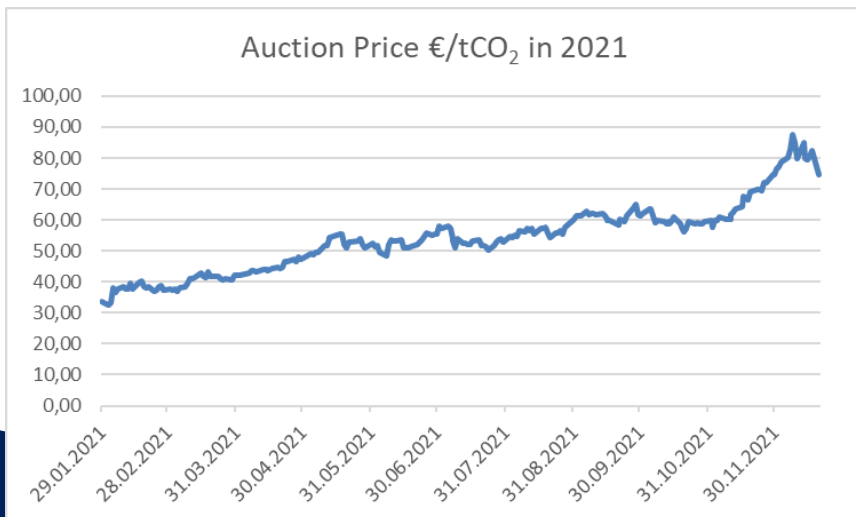
- Het duurste onderdeel van asfalt is bitumen, een restproduct van olieraffinage. Daarnaast bestaat ca. 10% van de kostprijs van asfalt uit gasinkopen.
- De olieprijs is in één jaar al opgelopen van ca. \$ 65 naar \$ 95 per vat, door oorlog Oekraïne loopt het verder op.
- De gasprijzen zijn in het laatste jaar verdrievoudigd.
- De CROW Risicoregeling GWW 1995 heeft ook een index voor wegebouwbitumen. Tot en met november is de index voor 2021 met 45,0% gestegen, met een versnelling vanaf maart, hetgeen een duidelijke reflectie is van de gestegen olie en gasprijzen.
- Door de explosie van de olie en gasprijzen als gevolg van de invasie van Oekraïne, zullen de asfalt prijzen substantieel stijgen in 2022.



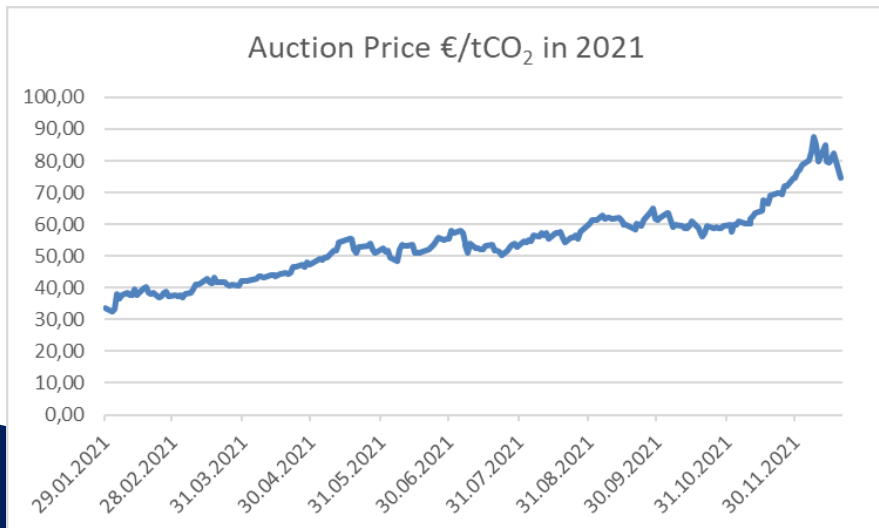
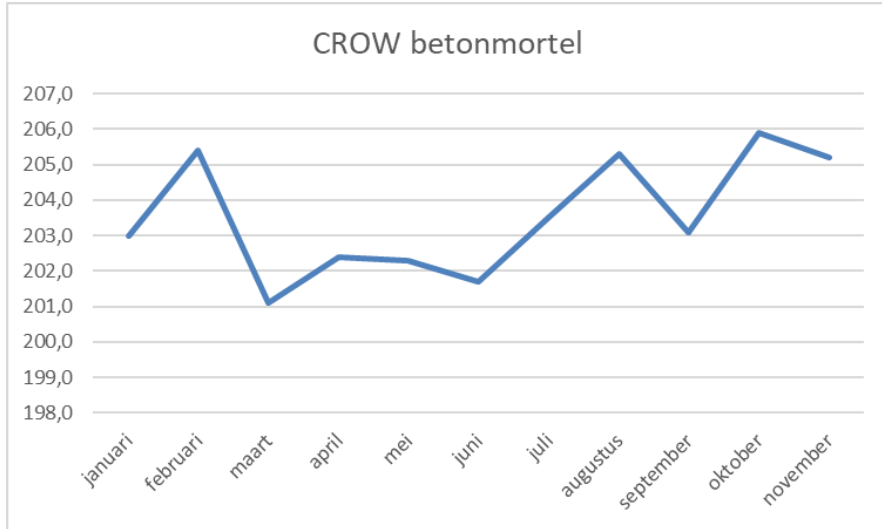
Energie en CO₂-emissierechten stuwen glasprijs



- Het produceren van basisglas (smelten van zand) gebeurt in het buitenland. Dit glas wordt in Nederland onder andere verwerkt tot o.a. isolatieglas. Ongeveer 45% van het door ons benodigde isolatieglas wordt in Nederland geproduceerd, de rest wordt geïmporteerd.
- Ook hier geldt dat er als gevolg van een verwachte afnemende vraag door corona er enkele Europese fabrieken hun productie hebben verlaagd of zelfs gestaakt om tijdelijk onderhoud te plegen.
- Het zijn echter met name de gestegen energiekosten en de gestegen kosten voor CO₂-emissierechten, die de prijzen in de 2^e helft van 2021 met zo'n 20% hebben doen stijgen.
- De inschatting is dat sinds 1-12-21 de prijzen nogmaals met 10% zijn gestegen. Voor 2022 worden verdere prijsstijgingen verwacht als gevolg van aangekondigde energietoelagen.



Prijsstijging beton lager dan inflatie in 2021



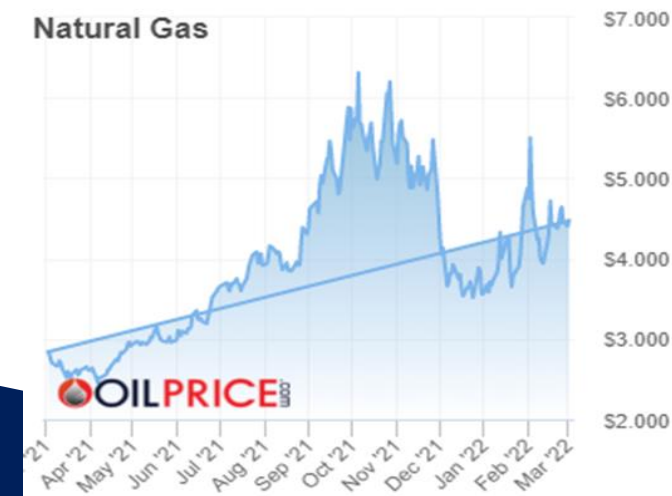
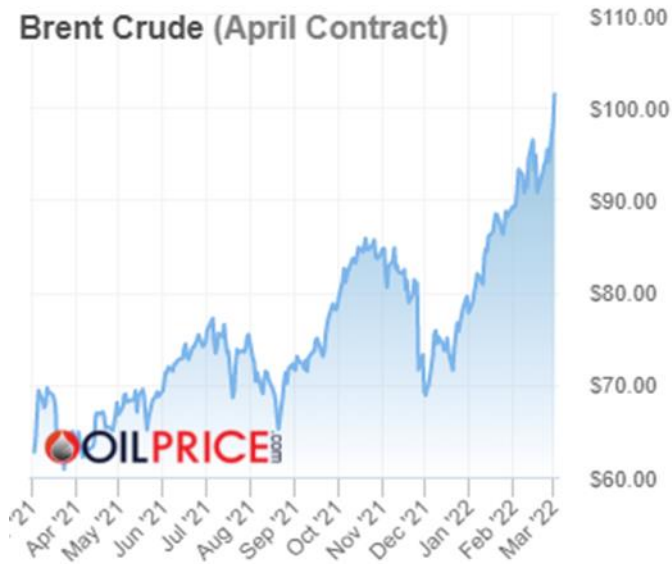
‘De Covid-19 pandemie heeft geleid tot leveringsbeperkingen van belangrijke grondstoffen voor het maken van beton’, aldus Ron Peters directeur Betonhuis, maar heeft tot nu toe niet geleid tot extreme prijsstijgingen.

Volgens CROW-index Betonmortel is sinds december 2020 de prijs van betonmortel met 1,9% gestegen (2020 +5,8%).

Prijsstijgingen verwachting voor 2022 en later:

- door hogere energie- en brandstofprijzen;
- de prijs voor CO₂-emissierechten in het European Trading System (ETS) stijgt;
- voor zand en grind wordt verwacht dat de verkrijgbaarheid moeilijker wordt. Dit komt door het ontbreken van vergunningen voor toekomstige winning ervan.
- De verminderde beschikbaarheid van circulaire producten zoals hoogovenslak en poederkoolvliegashoudend beton zal invloed hebben.
- Daarnaast heeft de industrie nog steeds te maken met laagwaterproblematiek.

Energiekosten in B&U en GWW van invloed



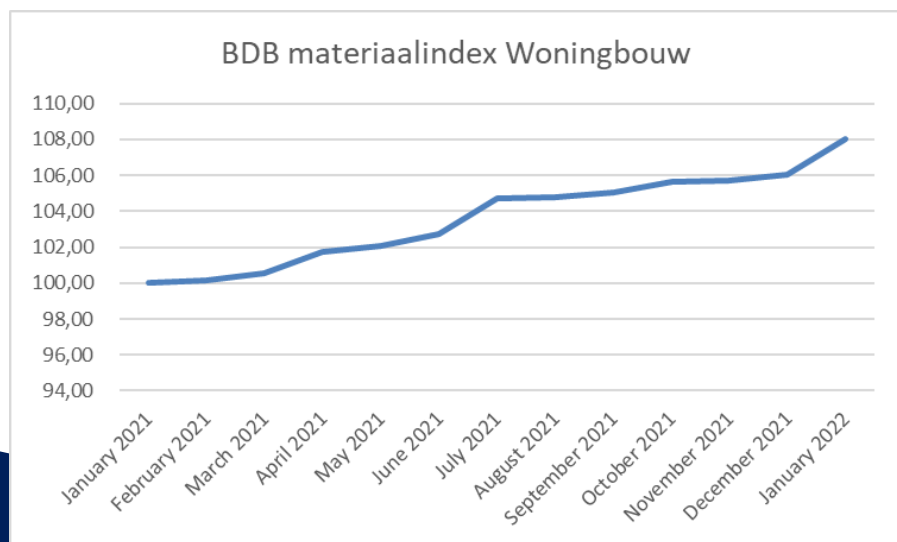
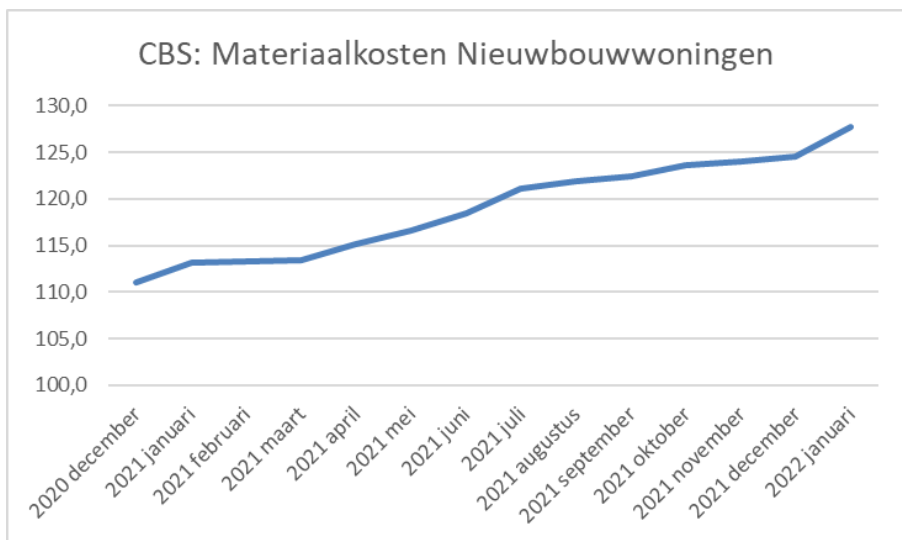
De stijging van energiekosten lijkt beperkt van invloed te zijn op de directe kosten:

- De B&U gebruikt vooral elektriciteit voor kranen/liften en handgereedschappen, naast het gebruik van gas en elektriciteit voor kantoor en keet.
- Het materieel in de GWW maakt nog voor een groot deel gebruik van diesel, hoewel ook hier elektrificatie zijn intrede doet.
- Transport van materialen en materieel naar de bouwplaatsen is natuurlijk ook diesel gedomineerd.

Ten aanzien van de indirecte kosten (inkoop van materialen) is er een verdeeld beeld:

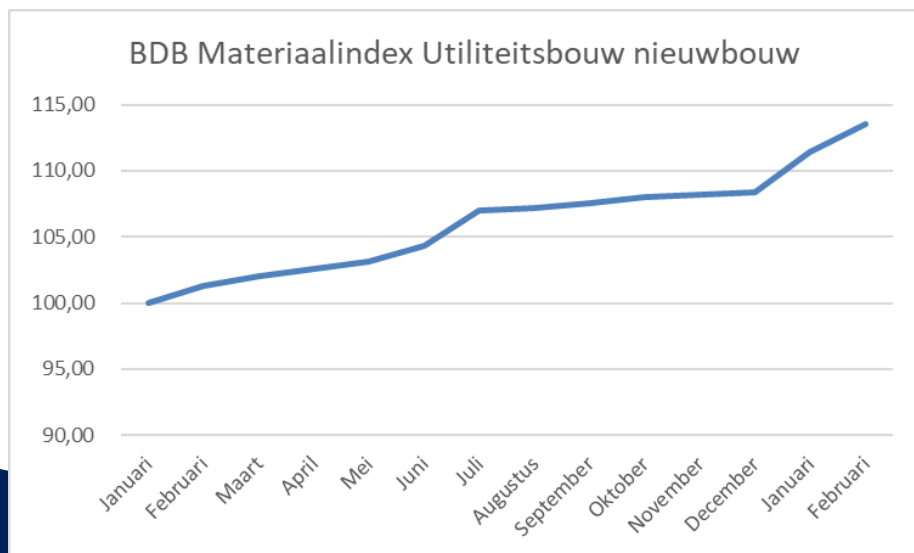
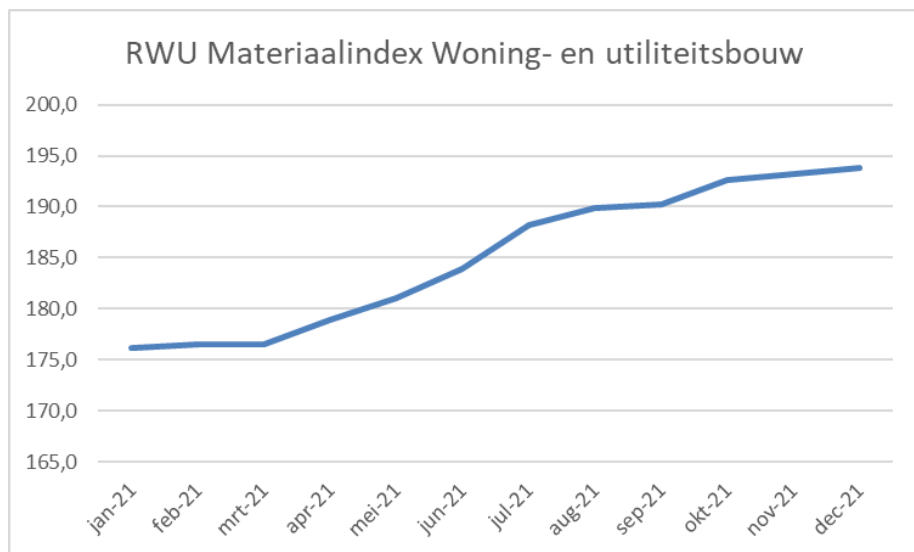
- Voor het produceren van bepaalde materialen zoals staal, glas, bitumen, beton-, keramiek- en steenproducten is veel energie/warmte nodig. De daarvoor benodigde energie draagt aldus substantieel bij aan de kostprijs van het materiaal. Stijging van de energiekosten zorgt dan ook direct voor een (sterke) stijging van de prijzen van deze bouwmaterialen.
- En stijgen doen de energiekosten:
 - De APX Power Spot Exchange (Elektra) is van 1-1 tot 31-12-21 met 89% gestegen, maar van 1-1 tot 2-3-22 al met 161%!
 - De Dutch TTF Natural Gas is van 1-1 tot 31-12-21 met 254,6% gestegen, maar vanaf 1-1 tot 2-3-22 al met 73,0%.
- Einde prijsstijgingen voor 2022 nog niet in zicht.

Materiaalindices stijgen

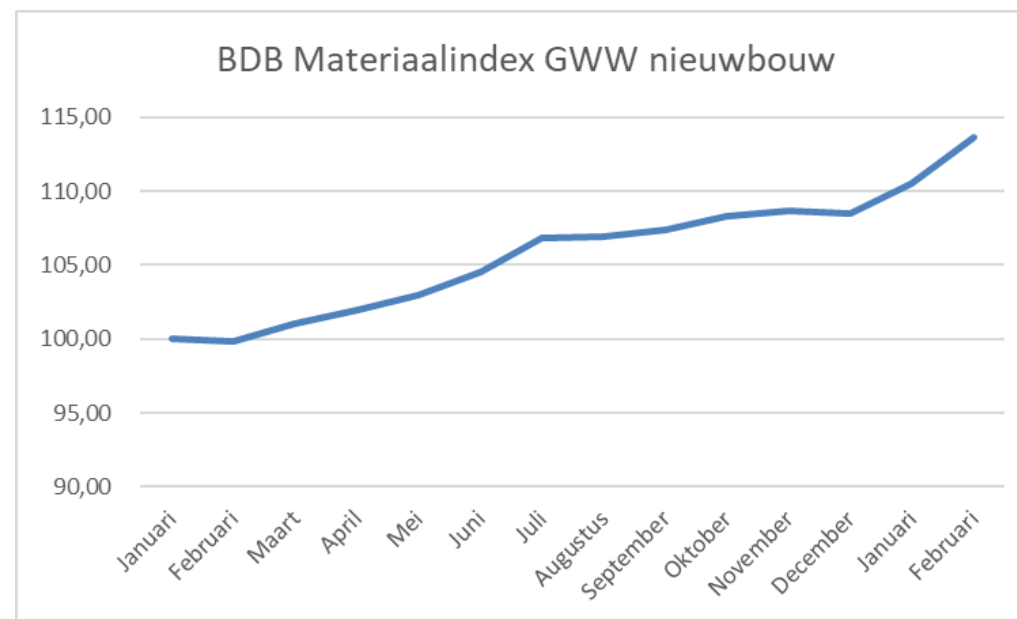


- In 2021 zijn de prijzen voor staal, hout, kunststof, bitumen, glas en energie substantieel tot extreem gestegen.
- Echter, geen enkel bouwwerk bestaat uit één enkel materiaal, maar wordt opgebouwd uit een veelheid aan materialen en door arbeid. Dus het is zeer bepalend wat gebouwd wordt en met welke materialen.
- Om de invloed van de prijsstijgingen te beoordelen kan gekeken worden naar de CBS-, BDB- en RWU-indicie.
- De CBS-index voor materiaalkosten bij nieuwbouwwoningen is in 2021 met 12,8% gestegen.
- De BDB Materiaalindex Woningbouw is 2021 met 6,1% gestegen.

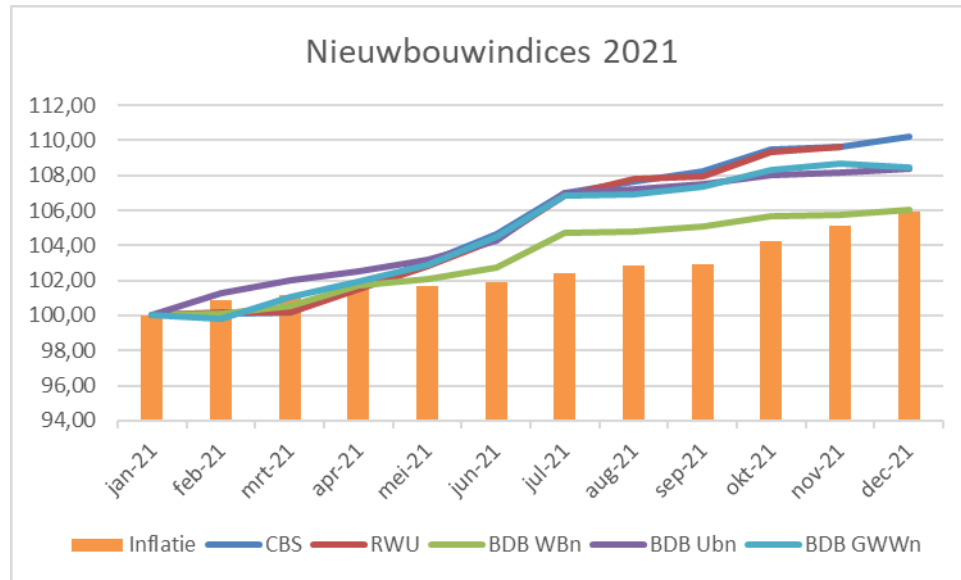
Maar gematigd t.o.v. specifieke materialen



- De RWU-materiaalindex voor woning- en utiliteitsbouw is in 2021 met 12,2% gestegen.
- De BDB materiaalindex Utiliteitsbouw nieuwbouw is in 2021 met 11,5% gestegen.
- De BDB materiaalindex GWW nieuwbouw is in 2021 met 10,5%.

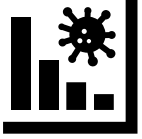


Materiaalindices 2021 stijgen harder dan inflatie



- De BDB Materiaalindex woningbouw nieuwbouw +6,1% stijgt minder snel dan de andere indices:
 - CBS nieuwbouwwoningen inputprijsindex materiaalkosten +10,3%;
 - Materiaalindex Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw (RWU) 1991 +11,8% t/m november;
 - BDB Materiaalindex Utiliteitsbouw nieuwbouw +11,5%
- BDB Materiaalindex GWW nieuwbouw +10,5%
- Het verschil tussen de verschillende indices wordt met name bepaald door het gehanteerde referentieobject.
- Gezien de enorme en plotselinge prijsstijgingen van veel materialen en de relatief bescheiden stijgingen van de indices is het de vraag of het huidige systeem van prijscompensatie nog wel passend is, zeker bij projecten die niet overeenkomen met de referentieprojecten.

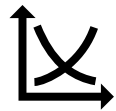
Verwachtingen voor 2022: onzekerheid bepalend



Volgens inschattingen van het CBS zal in Nederland in 2022 de groei van het bbp naar verwachting 3,5 procent bedragen. Daar er blijvende onzekerheid is over de verspreiding van het coronavirus heeft het CPB ook een scenario berekend waarin er toch weer contactbeperkingen nodig blijken. [Dan komt de bbp-groei in 2022 zo'n twee procentpunt lager uit](#), maar nog steeds duidelijk positief. Voor de EU en de wereldeconomie (+4,5%) zijn de groeiverwachtingen hoger dan voor Nederland. Dus de economische groeiverwachtingen voor het Oekraïne conflict zijn geen aanleiding voor lagere prijzen voor bouwmaterialen.



De [oorlog in Oekraïne](#) heeft waarschijnlijk een negatief effect op de groeiverwachtingen doordat het met name een effect zal hebben op beschikbaarheid van materialen en energie (krapte), waardoor de [prijzen in eerste instantie \(sneller\) zullen stijgen en de levertijden \(nog verder\) zullen oplopen](#). Deze onzekerheid over prijzen en beschikbaarheid levert door de gehele keten heen problemen op.



De hoge [marktvraag](#) bij staal en hout lijkt voorlopig nog aan te houden, al zal naar verwachting de Chinese honger naar staal iets afnemen. Handelsbeperkende maatregelen zullen bij tijd en wijle van toepassing zijn. Het zal mogelijk nog tot eind 2022 duren voordat de wereldwijde logistieke knoop is ontward, terwijl de CO₂ emissierechten blijven stijgen.



[Energieprijzen](#) zijn natuurlijk moeilijk te voorspellen maar de huidige hoge niveaus zijn wel uitzonderlijk. In het voorjaar zouden de prijzen normaal gesproken weer lager kunnen zijn door het warmere seizoen (afname vraag). Echter de oorlog in Oekraïne maakt het zeer onwaarschijnlijk dat de toegezegde extra leveringen vanuit Rusland plaats gaan vinden.



De analisten van ING laten in hun sector update Building & Construction van november 2021 weten dat de prijzen van bouwmaterialen hoog zullen blijven tot midden volgend jaar. Hiermee is [niet gezegd dat daarna de prijzen voor alle soorten materialen sterk zullen dalen of teruggaan naar oude niveaus](#). Bepaalde markten zijn structureel veranderd:

- door veranderde vraag, b.v. naar hout voor woningbouw, of
- door gewijzigd aanbod, b.v. door uitname van productiefaciliteiten, of
- door gewijzigde marktverhoudingen, b.v. bij zeetransport, of
- door hogere duurzaamheidskosten door gewijzigde regelgeving of hogere CO₂-emissierechten.



Het is meer waarschijnlijk dat de [prijzen voor bouwmaterialen structureel op een hoger niveau blijven](#), dan dat die zullen terugkeren naar de prijzen van 2020 en eerder. Dus nu projecten uitstellen opdat volgende jaar de oude begroting weer past, is een strategie met realistische risico's.

Met opdrachtgever in gesprek gaan

Welke bouwbedrijven zijn het meest gevoelig voor prijsstijgingen van materialen? Dat zijn met name de bedrijven die t.o.v. de “standaardprojecten” meer gebruik maken van één bepaald materiaal:

- Waardoor de gebruikelijke indices niet meer passend zijn, en/of
- Er geen ruimte is om prijzen aan te passen vanwege langlopende contracten of bindende voorwaarden. Denk b.v. aan:
 - hout in woningbouw,
 - staal in utiliteitsbouw en
 - staal, beton en bitumen in de GWW.

In de GWW kunnen, door de standaard in contracten opgenomen RAW-bepalingen opgenomen risicoregeling, prijsstijgingen tot op zekere hoogte worden doorberekend aan opdrachtgevers, echter:

- In de risicoregelingen 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 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. Hierdoor zijn bij specifieke projecten serieuze problemen te verwachten.

Het handelingskader RWS biedt voor de huidige prijsstijgingen (niet corona gerelateerd) geen oplossing.

De sterk gestegen indices en prijsstijgingen van specifieke materialen bieden zeker aanleiding om met opdrachtgevers in gesprek te gaan, vooral wanneer bepaalde materialen een meer dan gemiddeld aandeel van het bouwproject uitmaken of wanneer gewerkt wordt met oude begrotingen. De hogere energieprijzen en vertraagde of beperkte leveringen van materialen als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn een extra argument voor zo'n gesprek.