

Hoge grondstofprijzen raken marges bouwers

Madeline Buijs, Sector Econoom

Tel: +31 (0)6 10 97 17 86 / madeline.buijs@nl.abnamro.com

De coronacrisis heeft nauwelijks direct effect op de bouwsector. Wel kampt de bouwsector met de indirecte effecten van het stilvallen van de wereldeconomie en het vervolgens razendsnel opstarten, wat nog steeds zorgt voor sterk stijgende grondstofprijzen. In combinatie met het aanhoudende personeelstekort worden woningen, gebouwen en infrastructuur duurder en kunnen de marges van bouwbedrijven onder druk komen. Ook zijn de stikstofproblemen nog niet opgelost.

Volumegroei bouw per branche

	2021	2022	2023
	%-mutaties		
Bouw	1,0	2,5	4,0
Woningbouw	2,0	4,5	5,5
Utiliteitsbouw	0,5	3,0	2,5
Gww	-3,5	-0,5	3,5
Installatie*	5,0	6,0	3,0
Architecten*	5,0	4,0	4,0
Ingenieurs*	2,0	4,0	3,0
Aanverwante branches			
Groothandel bouw en hout*	8,0	4,0	4,0
Productie bouw en hout	5,0	3,0	4,0
Verhuur bouwmachines	1,0	2,5	4,0

Bron: ABN AMRO Sector Advisory

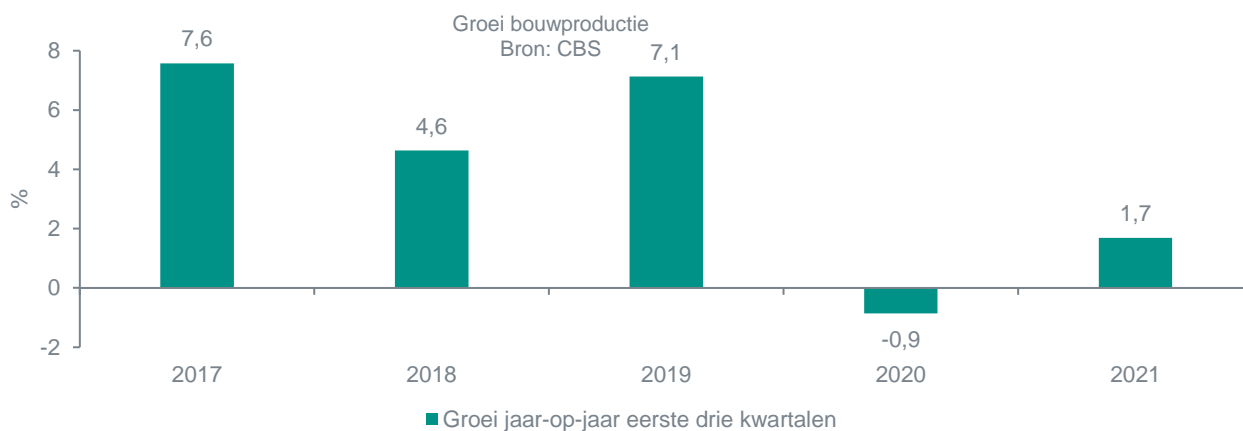
*: betreft omzetprognose

bouwproductie in 2021 nog maar beperkt toe. Vooral de woning- en utiliteitsbouw heeft het beter gedaan dan eerder verwacht, net als de productie van en groothandel in bouwmaterialen. In onderstaande grafiek is de groei van de bouwproductie in de eerste drie kwartalen weergegeven in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Daaruit blijkt duidelijk dat de groei in 2020 en 2021 ver achterblijft bij de jaren ervoor.

De verspreiding van de nieuwe coronavariant Omikron heeft waarschijnlijk weinig directe gevolgen voor de bouwsector. De vraag naar bouwprojecten is sinds het uitbreken van de coronacrisis alleen maar toegenomen en op dit moment wijst niets erop dat de vraag gaat afzakken. Tijdens eerdere coronagolven heeft de bouw altijd kunnen doorwerken, de verwachting is dat dit nu ook weer het geval is.

Stikstofspook

Wel heeft de bouwsector nog te maken met de naweeën van de stikstofproblematiek in de woning- en utiliteitsbouw. Hierdoor zijn lange tijd veel minder vergunningen afgegeven, wat nu zorgt voor minder bouwproductie. Hierdoor neemt de



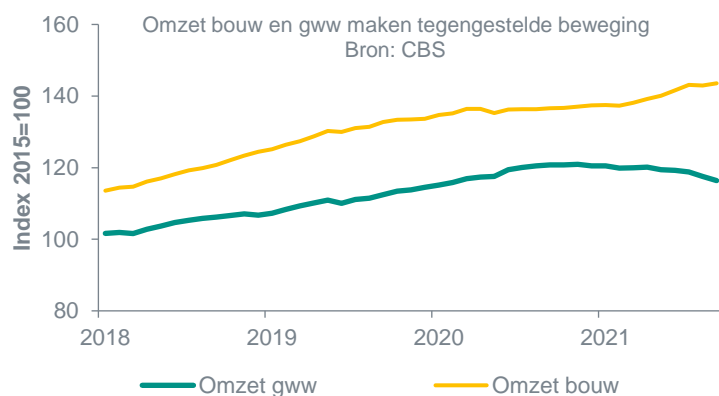
Nu de stikstofproblemen voor de woning- en utiliteitsbouw deels zijn opgelost doordat de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is aangenomen, zijn de vooruitzichten voor deze twee branches gunstig. Zoals in de grafiek links te



zien is, stijgen de ontvangen orders voor woningen en andere gebouwen sinds oktober 2019 weer. De productie van gebouwen en woningen reageert hierop met vertraging en laat sinds mei 2020 weer een stijging zien. De vooruitzichten voor de woning- en utiliteitsbouw zijn hierdoor een stuk gunstiger geworden. In het net gepresenteerde regeerakkoord staan verschillende maatregelen om de woningbouw te versnellen, zoals het afschaffen van de verhuurderheffing en het oprichten van een Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit kan de komende jaren voor snellere groei van

de woningbouw zorgen.

Voor de andere grote branche in de bouw – de grond-, water- en wegenbouw (gww) – zijn de vooruitzichten minder optimistisch. De omzet van de gww-bedrijven daalde in de eerste drie kwartalen van 2021 met 4,9 procent, terwijl de



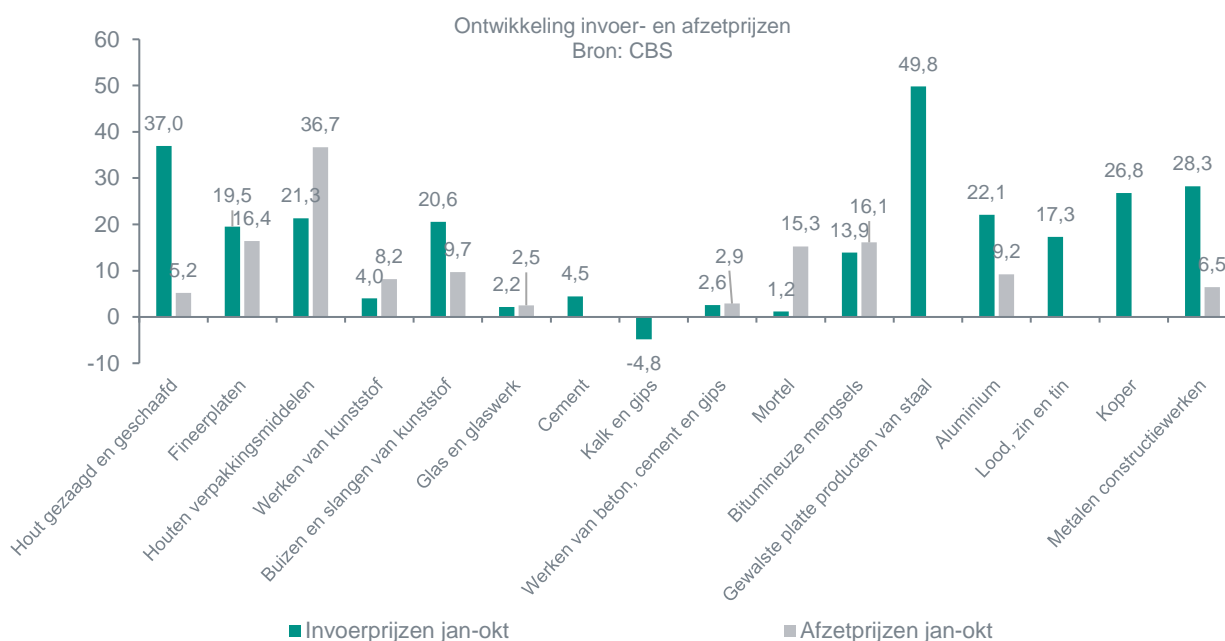
omzet van alle bouwbedrijven in deze periode met 6,3 procent steeg. Uit onderstaande grafiek wordt nogmaals duidelijk dat de ontwikkelingen in de bouw als geheel en de gww op dit moment tegengesteld zijn. Gezien het feit dat de stikstofproblemen voor de infrabouw vooralsnog niet zijn opgelost, is de verwachting dat de omzet onder druk blijft staan. Het nieuwe regeerakkoord maakt vele miljaren vrij om de stikstofproblematiek op te lossen. Dit is gunstig voor de gww-sector,

maar tegelijkertijd zal dit een proces van vele jaren zijn. Op de korte termijn is de stikstofproblematiek voor de gww-sector daarom nog niet voorbij. Met name de aanleg van nieuwe wegen loopt veel vertraging op door de aanhoudende stikstofproblemen. Zo is de verbreding van de A12/A15 bij Arnhem langdurig vertraagd, net als de verbreding van de A12/A27 bij Utrecht. Ook de aanpassing van provinciale wegen ondervindt hinder, zoals de N35 tussen Nijverdal en Wierden en tussen Wijthmen en Nijverdal. Daarnaast spelen beperkingen aan het uitstoten van giftige PFAS-stoffen in sommige projecten ook een rol. De [aanleg](#) van de A16 bij Rotterdam valt door de PFAS-regels 125 miljoen euro duurder uit dan eerder begroot op een totaalbedrag van 1,7 miljard euro.

Wel probeert de rijksoverheid het onderhoud van wegen en andere infrastructuur zo veel als mogelijk door te laten gaan. Vanaf 2022 gaat 3,6 miljard euro extra naar onderhoud, zo werd tijdens Prinsjesdag bekend. Dit lijkt echter niet voldoende te zijn voor alle onderhoudsprojecten die nodig zijn. Minister Visser van Infrastructuur en Waterstaat heeft al aangegeven dat er een [tekort](#) is van jaarlijks 1 miljard euro voor het onderhoud dat op de planning staat. In het nieuwe regeerakkoord wordt hier meer geld voor uitgetrokken, net als voor het ontsluiten van nieuwe woningbouwlocaties door de aanleg van de infrastructuur. Ook de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen kunnen voor vertraging zorgen wanneer beslissingen over grote bouwprojecten over de verkiezingen heen worden getild. De vooruitzichten voor de gww-sector blijven hierdoor ongunstig.

Hoge prijzen

Zoals gezegd heeft de bouwsector alleen indirect last van de gevolgen van de coronacrisis, omdat de sector niet dicht hoefde. Wel zijn door de sector extra kosten gemaakt doordat bijvoorbeeld minder mensen tegelijk aan het werk konden en extra bouwketen moesten worden geplaatst. Daarnaast zorgen de explosief gestegen prijzen als gevolg van het snel opstarten van de wereldeconomie na de eerste coronagolf ook in de Nederlandse bouwsector voor hogere prijzen.

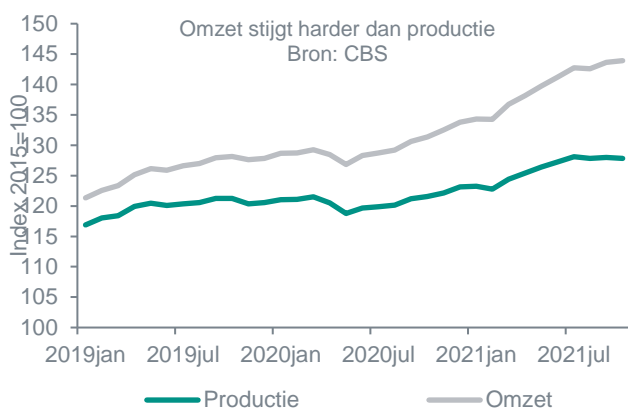


Vooraf bouwgrondstoffen die op een wereldwijde markt worden verhandeld – zoals hout en staal – zijn het afgelopen jaar veel duurder geworden. Producten die dichterbij Nederland worden geproduceerd, zijn veel minder hard in prijs gestegen.

Zo stegen de invoerprijzen van geschaafd en gezaagd hout in de eerste tien maanden van 2021 met 37 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder, platte gewalste producten van staal met bijna 50 procent en metalen constructiewerken met 28,3 procent. Door de toename van prefab-bouw waar veel hout voor wordt gebruikt, is de vraag naar hout al langere tijd hoger, waardoor de prijzen eveneens stijgen. Cement wat in Nederland of in de omringende landen wordt geproduceerd, steeg in de eerste tien maanden van 2021 maar met 4,5 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De invoerprijzen van kalk en gips liepen zelfs met 4,8 procent terug. Na de stijging van de invoerprijzen volgt de stijging van de prijzen die producenten aan hun afnemers rekenen; de afzetprijzen. Vooralst stijgen de afzetprijzen over de hele linie minder hard dan de invoerprijzen, maar de laatste maanden beginnen ook de afzetprijzen steeds meer toe te nemen.

Producenten profiteren

De producenten van hout en bouwmaterialen verhogen hun prijzen aanzienlijk en weten daarmee kennelijk in ieder geval een deel van de hogere grondstofprijzen door te berekenen aan hun klanten. De omzet van producenten van hout steeg



in de eerste tien maanden van 2021 met 11,6 procent, terwijl zij 'slechts' 5,5 procent meer produceerden dan dezelfde periode een jaar eerder. De omzet van producenten van bouwmaterialen steeg met 8,1 procent, terwijl zij 5,8 procent meer produceerden. Ook groothandels profiteren van de sterk gestegen grondstofprijzen. Hun omzet steeg in de eerste drie kwartalen van 2021 met 12,9 procent in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Uit de COEN-enquete die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) elk kwartaal houdt, blijkt dat producenten niet alles aan hun afnemers kunnen doorberekenen. Steeds minder

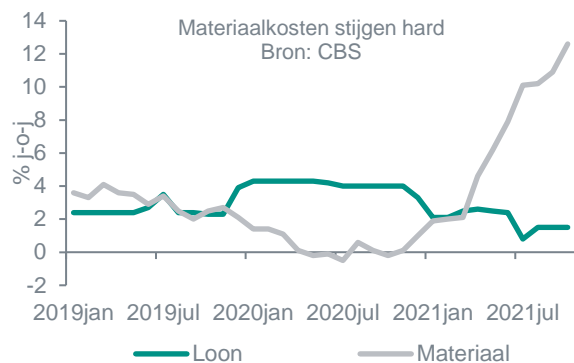
producenten geven aan dat hun winstgevendheid in het afgelopen kwartaal is verbeterd.

Wel zijn zij nog steeds van plan om hun verkoopprijzen te verhogen. In het vierde kwartaal van 2021 gaf ruim 53 procent van de producenten aan dat zij hun verkoopprijzen willen verhogen. Dit is het hoogste aantal sinds de meting in 2012 startte. De vooruitzichten voor de producenten van hout en bouwmaterialen zijn daarom gunstig.

Bouwbedrijven gaan gevolgen merken

Dat producenten en groothandels van hout en bouwmaterialen hun prijzen verhogen, heeft gevolgen voor bedrijven die verder in de bouwketen actief zijn. Bijvoorbeeld hoofdaannemers actief in de woning- en utiliteitsbouw, maar ook kleinere

bouwbedrijven die als onderaannemer werken. Zij krijgen hierdoor te maken met hogere kosten. Door die hogere kosten is het niet altijd meer rendabel om een bouwproject te starten, waardoor steeds vaker projecten worden vertraagd,



aangepast of afgezegd. Een bekend voorbeeld is Feyenoord City. De bouw van het nieuwe stadion voor Feyenoord gaat niet door, omdat de bouwer en voetbalclub het niet eens konden worden over de gestegen bouwkosten en daarmee de aanneemsom waarvoor het zou worden gebouwd. En het Stadstheater in Arnhem wordt kleiner, omdat de kosten anders te hoog zouden worden.

Ook de nieuwbouw van woningen wordt steeds duurder. De kosten voor materiaal stegen in oktober met 12,6 procent jaar op jaar. Sinds juli stijgen de materiaalkosten hard. Sinds

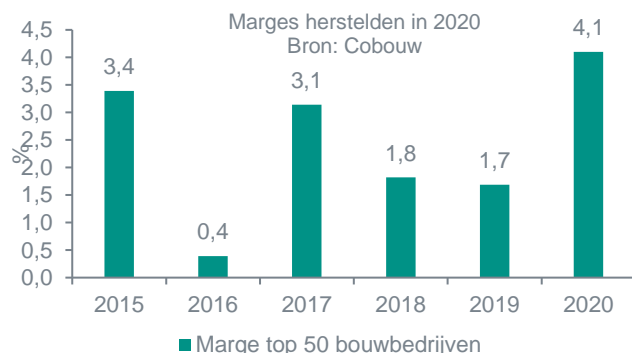
2013 stegen de materiaalkosten gemiddeld met 1,8 procent, wat goed laat zien hoe uitzonderlijk de huidige situatie is.

De loonkosten stijgen in vergelijking met de materiaalkosten veel minder hard. Dit betreft overigens de cao-lonen die voor meerdere jaren zijn vastgelegd. Door het hoge personeelstekort is de verwachting dat zzp'ers veel hogere tarieven kunnen vragen. Dit leidt ertoe dat ook personeel per saldo voor een hogere kostenpost gaat zorgen. Uit de COEN-enquete blijkt dat bijna 28 procent van de bouwbedrijven te maken heeft met een personeelstekort. Dit is nog wat lager dan voor het uitbreken van de coronacrisis, maar het scheelt niet veel meer. Dat het tekort steeds structureler wordt, blijkt wel uit de [Bouwmonitor](#) van Cobouw waarin de helft van de bouwbedrijven aangeeft dat zij verwachten dat ze over vijf jaar nog steeds een personeelstekort hebben. Overigens hebben niet alleen bouwbedrijven last van te weinig personeel. Van de producenten van hout en bouwmaterialen geeft bijna 31 procent aan dat dit een belemmering voor hen is; het hoogste percentage sinds 2012. Ook 35,7 procent van de architecten en ingenieurs worden in hun bedrijfsvoering belemmerd door personeelstekort.

Bouwbedrijven verwachten net als producenten hun verkoopprijzen te verhogen. In het vierde kwartaal van 2021 gaf bijna 63 procent van de bouwbedrijven aan dit te willen. Wel zijn bouwbedrijven minder positief geworden over hun winstgevendheid, wat lijkt te suggereren dat zij niet alle gestegen inkoopkosten door kunnen berekenen aan hun klanten.

Marges onder druk

Wanneer hogere kosten niet volledig kunnen worden doorberekend, kan dat negatieve gevolgen hebben voor de marges van bouwbedrijven. Die zijn in het algemeen vrij laag, maar herstelden in 2020. De grootste vijftig bouwbedrijven hadden



dit jaar een gemiddelde marge – het bedrijfsresultaat gedeeld door de totale bedrijfsopbrengsten – van 4,1 procent, een stuk hoger dan de 1,7 procent in 2019. Door de coronacrisis lag het aantal bouwprojecten lager, waardoor minder externe en daarmee relatief dure arbeidskrachten hoefden te worden ingehuurd. Dit was gunstig voor de margeontwikkeling van bouwbedrijven. In 2019 en 2018 kampten bouwbedrijven ook al met hoge bouwkosten; toen waren het vooral de sterk gestegen loonkosten die op de marges drukten. De kans is daarom

groot dat de met de combinatie van hoge inkoop- en loonkosten van de afgelopen tijd de marges van bouwbedrijven in 2021 een stuk lager zullen zijn dan in 2020.

Vertraging verduurzaming

De stijgende bouwkosten zijn niet alleen ongunstig voor de financiën van bouwbedrijven, het kan ook noodzakelijke ontwikkelingen vertragen. Een voorbeeld hiervan is de verduurzaming van gebouwen. Kantoren moeten in 2023 minimaal energielabel C hebben en ook veel woningen moeten nog worden verduurzaamd. Nu de gas- en elektriciteitsprijzen hard stijgen, worden steeds meer mensen zich bewust van de energiezuinigheid van hun woning. Hierdoor neemt de vraag naar verduurzaming nog verder toe. Installateurs spelen hier een belangrijke rol in, maar hebben ook te maken met prijsstijgingen van materialen die zij gebruiken, zoals leidingen, kabels en zonnepanelen. Daarnaast is er een groot [tekort](#) aan installateurs, wat de prijzen opdrijft. Door de hoge vraag kunnen installateurs de hogere prijzen grotendeels aan hun klanten doorberekenen waardoor hun omzet naar verwachting in 2022 en 2023 flink zal groeien.

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Door de onzekerheid over het verloop van het coronavirus zijn deze verwachtingen met meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Teksten zijn afgesloten op 15 december 2021 © ABN AMRO
