

accountenz, breda



Bouw Nieuwsbrief

Visie op de bouw: analyse en prognose

Terwijl de coronapandemie andere branches (opnieuw) raakt, houdt de bouw zich goed staande. Tijdens de eerdere coronagolven konden de werkzaamheden in de bouw ondanks beperkende maatregelen over het algemeen doorgang vinden, al is de bouwproductie in 2020 voor het eerst in zes jaar licht gekrompen. ING Research wijt dit vooral aan minder bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, stikstofproblemen in vooral de infrastructuursector en een afname van de investeringen in nieuwe bedrijfspanden als gevolg van de onzekere economische situatie. De krimp van de bouwproductie bleef desondanks beperkt, omdat consumenten tijdens de lockdowns meer geld uitgaven aan verbouwingen van hun huis.

Binnen de branche zijn de prestatieverschillen groot. Waar de omzetten van bedrijven in de burgerlijke en utiliteitsbouw en gespecialiseerde bouwbedrijven blijven stijgen, hebben bedrijven in de grond-, water- en wegenbouw hun omzet al een aantal kwartalen op rij zien dalen (bron: CBS).

Groei verwacht in 2022..

De vooruitzichten voor de bouw als geheel zijn voor de komende periode goed; zowel ING Research als ABN AMRO rekt op een groei van de productie van zo'n 3 procent in 2022. In oktober 2021 hadden bedrijven in de bouw volgens de conjunctuurmeting van het EIB gemiddeld 10,1 maanden werk in portefeuille. Dit betekende een stijging ten opzichte van het begin van 2021 (9,5 maanden werk). Een belangrijk signaal komt ook van het toenemende aantal vergunningen voor woningbouw, mede door de introductie van de nieuwe stikstofwet. Hierdoor kan de bouwproductie in 2022 omhoog. Daarnaast zullen naar verwachting ook de investeringen in bedrijfspanden blijven toenemen. Daar staat tegenover dat de infrasector ook in 2022 waarschijnlijk nog last zal houden van de stikstofproblematiek.

...ondanks belemmeringen

Ondanks het groeiperspectief voor de komende periode kampt de bouw met grote belemmeringen. Zo is de spanning op de arbeidsmarkt alweer duidelijk toegenomen, concludeert het EIB in het rapport 'Trends op de Bouwarbeidsmarkt 2021-2025'. Volgens een analyse van ABN AMRO is bijna een kwart van de vacatures voor de bouw onvervulbaar. Voor 28 procent van de bouwondernemers is dit de belangrijkste belemmering in de bedrijvigheid. Het tekort aan materialen als gevolg van de hoge grondstoffenprijzen en schaarste aan grondstoffen zijn voor 15 procent van de bouwbedrijven de belangrijkste belemmering voor de activiteiten. Dit heeft ook impact op de marges die bouwbedrijven realiseren. Voor de grond-, weg- en waterbouw, vooral voor bedrijven die actief zijn in de aanleg van infrastructuur, zijn de stikstof- en PFASproblemen reden tot zorg (zie verder 'Belangrijkste adviesthema's in de bouw').

Mismatch woningmarkt...

In de eerste drie kwartalen van 2021 werden er 28.484 nieuwe koopwoningen verkocht. Dit is een stijging van 13 procent ten opzichte van een jaar eerder en absoluut gezien het grootste aantal in vijftien jaar. Dit blijkt uit cijfers van WoningBouwersNL (voorheen NVB Bouw). Desondanks blijft dit aanbod ver achter bij de vraag. Bovendien is er volgens de branchevereniging een mismatch tussen wat er wordt gebouwd en wat er nodig is om de woningmarkt vlot te trekken: een concentratie van binnenstedelijke

projecten (voor een kleine groep vermogende appartementenkopers) in Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant, terwijl de wachlijsten in de breedte enorme proporties aannemen. Deze mismatch tussen marktvraag en overheidsbeleid dat is gefocust op binnenstedelijk bouwen, is volgens WoningBouwersNL een risico dat Nederland zich niet kan permitteren – er is een andere visie op ruimtelijk Nederland nodig.



...verdere stijging huizenprijzen 2022

De huizenprijzen zijn in 2021 ongekend sterk gestegen. Alleen al in de eerste vijf maanden van 2021 is de prijs van een gemiddelde koopwoning in Nederland sterker opgelopen dan in heel 2020. In juli kwam zelfs een stijging van meer dan 16 procent op jaarbasis uit de bus. Dit houdt in dat een gemiddeld huis in slechts een jaar tijd naar schatting ruim een halve ton duurder werd (bron: Kwartaalbericht Woningmarkt van RaboResearch, september 2021). De Rabobank verwacht dat de huizenprijzen over heel 2021 gemiddeld 14,4 procent hoger zullen uitkomen dan in 2020. Dat is een bijna dubbel zo harde groei als in 2020, toen de

prijzen gemiddeld 7,8 procent toenamen. Ook in 2022 blijft de prijsgroei volgens de bank waarschijnlijk hoog. De huizenprijzen stijgen dan naar verwachting nog eens 11,5 procent. Bij elkaar betekent het dat een gemiddeld gekocht huis in slechts twee jaar tijd 28 procent – meer dan 90.000 euro – duurder wordt.

Belangrijkste adviesthema's in de bouw

Schaarste grondstoffen en materialen

De prijzen van bouwmaterialen als hout, staal en kunststoffen zijn begin 2021 behoorlijk opgelopen. Tijdens de pandemie zijn de bouwwerkzaamheden in veel landen gewoon doorgegaan. Toeleveranciers hadden hier niet op gerekend, waardoor er tekorten zijn ontstaan. In het kader van duurzaamheid is ook de vraag naar biobased bouwmaterialen toegenomen, wat de vraag naar houtproducten heeft opgestuwd. Verder was er een gebrek aan transportcapaciteit. Voor staal geldt onder meer dat China veel schroot heeft opgekocht, waardoor fabrieken elders in de wereld tekorten hebben. En bij kunststoffen speelden de lagere olieproductie als gevolg van corona en verstoringen in de Verenigde Staten mee. Eind 2021 liet de prijs van onder meer hout echter een stabilisatie zien, maar de schaarste is nog niet voorbij.

Ook de behoorlijk hogere energieprijzen zorgen – vooral indirect – voor kostenstijgingen in de bouwsector. Producenten van bijvoorbeeld beton, cement en bakstenen gebruiken veel olie en gas in hun processen. De verwachting is dan ook dat de prijzen van deze bouwmaterialen in 2022 tijdelijk zullen gaan oplopen. Volgens ING Research wijzen de energiefutures op een daling van de energieprijzen in het voorjaar van 2022. Dat geeft in de loop van het jaar enige verlichting, maar historisch gezien zullen de energieprijzen in 2022 naar alle waarschijnlijkheid op een hoog niveau blijven.

Tot nog toe hebben de hogere materialenprijzen een beperkte invloed gehad op de winstgevendheid in de bouw. Volgens ING Research gaf 14 procent van de bouwbedrijven in het derde kwartaal van 2021 aan dat de winstmarge was verslechterd. Bij toeleveranciers aan de bouw (vooral van hout) gaven de marges een daling te zien, dus de rekening komt deels daar te liggen. Waar mogelijk berekenen bouwers hogere kosten door. Hierdoor staat voorsnog bij slechts een beperkt aantal bouwbedrijven de winst onder druk. Per saldo gaf in oktober 2021 zo'n 60 procent van de bedrijven aan de prijzen in de komende maanden te willen gaan verhogen (bron: ING Research).

De verslechterde levertermijn van een aantal bouwmaterialen heeft echter wel geleid tot veel vertragingen in lopende bouwprojecten. Dit legt een extra druk op het bouwproces en zorgt voor planningonzekerheid. Tegelijkertijd biedt de schaarste aan grondstoffen en bouwmaterialen mogelijkheden, zoals een extra impuls voor hergebruik van materialen, circulair bouwen en voor meer gebruik van lokaal verkrijgbare materialen.

Personeelstekort

Een grotere belemmering voor de bouwproductie dan de schaarste aan grondstoffen en materialen is het gierende tekort aan vakmensen. De spanning op de bouwarbeidsmarkt is in 2021 duidelijk toegenomen. Afgaande op het aantal vacatures en het aantal bedrijven dat productiebelemmeringen ervaart vanwege een gebrek aan medewerkers, is de situatie vergelijkbaar met de krapte net voor de coronacrisis.



In het licht van de productieontwikkeling is de snel oplopende druk op de bouwarbeidsmarkt opmerkelijk. Volgens het EIB heeft dit twee oorzaken. Ten eerste was de arbeidsproductiviteit tijdens de coronacrisis lager dan in 2019 door een lager aantal gewerkte uren per arbeidsjaar (deels door ziekteverzuim). Ten tweede is voor het eerst sinds jaren het aantal buitenlandse arbeidskrachten afgenomen. Tijdens de coronacrisis zijn zo'n 6.000 buitenlanders teruggekeerd naar hun vaderland. Om de opengevallen plekken op te vullen, werd vooral gebruikgemaakt van zijinstromers om de productie alsnog te realiseren.

Hoewel er weer instroom is van buitenlandse arbeidskrachten en het ziekteverzuim voorzichtig normaliseert, zal de krapte op de markt voor bouw personeel in 2022 en 2023 nog verder toenemen, zo verwacht het EIB. In de jaren daarna zal het personeelstekort waarschijnlijk afnemen en komen vraag en aanbod op de bouw arbeidsmarkt meer in balans. Dan zal de branche naar verwachting vanuit de opleidingen voor een groot deel in de behoefte aan personeel kunnen voorzien.

Om in de komende twee jaar de groei en de vervanging van arbeidskrachten (arbeidsongeschiktheid en pensionering) op te vangen, zijn er 30.000 nieuwe arbeidskrachten nodig, naast ongeveer 8.000 extra buitenlandse arbeidskrachten. Gezien de al gespannen situatie op de arbeidsmarkt is dit een serieuze opgave. Een sterk werkgeversmerk (wie ben je als werkgever, waar sta je voor) en een goed strategisch personeelsbeleid zijn in de slag om (het behoud van) het juiste personeel voor bouwondernemers dan ook onmisbaar.

Duurzaam en circulair bouwen

Duurzaamheid krijgt steeds meer invloed op de bedrijfsvoering in de bouw. De roep om maatschappelijk verantwoord ondernemen klinkt sterker en opdrachtgevers vragen om duurzame oplossingen. Zij nemen duurzaamheidscriteria steeds vaker op in de aanbesteding. Daarnaast komt er meer wet- en regelgeving bij, want gebouwen moeten een belangrijke bijdrage leveren aan de energietransitie. Zo moeten in 2050 in principe alle gebouwen klimaatneutraal zijn (verwarmd en gekoeld zonder CO₂-uitstoot). Vooral voor de bestaande bouw is dit een behoorlijke opgave. Het maakt integratie van duurzaamheid in de bedrijfsprocessen van bouwondernemers tot een voorwaarde. De afspraak in het Klimaatakkoord is dat in 2050 zeven miljoen woningen en één miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Als eerste stap worden tot 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd. Dit geeft bouwinstallateurs een gigantische impuls. Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Ook de elektrificatie van het personenvervoer levert deze ondernemers voorlopig veel werk op in de vorm van de infrastructuur van laadpalen. Maar duurzaamheid biedt mogelijkheden voor iedere schakel in de keten. Voorbeelden zijn duurzaam inkopen, bij het ontwerp al rekening houden met recycling en hergebruik, de bouw van energieneutrale huizen of de installatie van ledverlichting, slimme schakelen en zonnepanelen. De huidige schaarste van grondstoffen en materialen kan ook een extra stimulans zijn voor circulair bouwen – hergebruik van materialen uit bijvoorbeeld slooppanden. Daar is dan wel samenwerking in de hele keten voor nodig, want een gebouw moet effectief worden ontmanteld en de gebruikte materialen moeten bijvoorbeeld overzichtelijk worden aangeboden om verspilling te voorkomen. Een andere optie om bij te dragen aan circulariteit is opslag van CO₂ in de woningbouw. Duurzaamheid levert ook uitdagingen op als het gaat om wet- en regelgeving; ondernemers moeten aan steeds meer regels voldoen.

Denk aan:

- Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG, vanaf 1 januari 2021)
- PFAS
- PAS/Stikstof
- Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

Innovatie en digitalisering

Naast duurzaamheid en circulariteit zijn digitalisering en industrialisatie van het bouwproces structurele trends waar bouwondernemers niet meer omheen kunnen. Digitalisering biedt allerlei voordelen voor de ondernemer. Zo kunnen de (faal)kosten en de doorlooptijd omlaag door standaardisatie, niet alleen van producten, maar ook van processen en informatiestromen. Door digitale informatiestromen die meerdere informatiebronnen efficiënt koppelen, zijn alle partijen die bij een bouwproject betrokken zijn constant en automatisch op de hoogte van de laatste stand van zaken. Iedere schakel in de keten kan op die manier beslissingen nemen op basis van data die voor iedereen toegankelijk zijn (Single Source of Truth, SSOT). Dit zijn bovendien feitelijke gegevens, wat betere analyses en sturing mogelijk maakt. Daarnaast helpt digitalisering bouwondernemers om te voldoen aan de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Deze wet moet de bouwkwiteit en het bouwtoezicht verbeteren door de inschakeling van private kwaliteitsborgers. Uiteindelijk krijgt elk bouwbedrijf ermee te maken; de basis is een duidelijke documentatie van processen. De invoering van de Wkb, naar verwachting stapsgewijs vanaf 1 juli 2022, is al met al een mooie kans voor ondernemers om hun processen en documentatie te digitaliseren. Ondanks deze voordelen neemt de groei van de investeringen in innovatie en digitalisering in de bouw af. In de afgelopen jaren is geïnvesteerd in software en databanken, maar de volgende stappen zijn een stuk ingewikkelder. Dat maakt dat de voortgang stagneert. Volgens het CBS blijft het aantal bouwbedrijven dat gebruikmaakt van big data en kunstmatige intelligentie achter bij het gemiddelde in Nederland. Meer dan 10 procent van alle Nederlandse bedrijven gebruikt bijvoorbeeld kunstmatige intelligentie, terwijl dit in de bouw maar rond de 5 procent is. Om de volgende stap in digitalisering te zetten, is het zaak dat de bouw volledig is doordrongen van de noodzaak en de voordelen ervan. Communicatie en cultuur zijn hierbij erg belangrijke factoren.

Samenwerking in de keten

Ketensamenwerking wordt steeds belangrijker om de doelstellingen voor de bouw te realiseren, onder meer op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en vernieuwing. Samenwerking tussen schakels in de keten lijkt het antwoord op inefficiënties en verspilling in het bouwproces en daagt uit tot innovatie en kwaliteitsverbetering. Bouwbedrijven kunnen niet zonder samenwerking, maar dit doen ze vaak op projectbasis en steeds weer met andere partners. Dit levert nogal eens communicatieproblemen en faalkosten op. Echte toegevoegde waarde heeft ketensamenwerking pas als het project overstijgend is. Dan versnelt het de uitvoering, verhoogt het de kwaliteit en reduceert het faalkosten. Het uitgangspunt is dat de schakels in de keten langdurig met elkaar samenwerken. Niet voor de duur van een project, maar voor de duur van een programma dat uit meerdere projecten

bestaat. Dit geeft een krachtige impuls aan procesinnovatie, omdat de investeringen in een optimaal samenwerkingsmodel niet in één project, maar over verschillende projecten kunnen worden terugverdiend. Bouwbedrijven moeten in de keten, maar ook daarbuiten goed presteren. Zij moeten in staat zijn om met allerlei partijen in de omgeving mee te denken. Deze omgevings sensitiviteit vergt veel regie en daarmee kunnen bouwbedrijven extra toegevoegde waarde bieden.



Conclusie

De bouw heeft de coronacrisis goed doorstaan en voor 2022 wordt weer gerekend op groei. Circulariteit en duurzaamheid zorgen voor een krachtige impuls, maar er zijn ook belemmeringen. Zo zal er nog wel even een tekort aan materialen en vooral vakkundig personeel zijn. Het is hoe dan ook zaak dat de bouw investeert in de volgende fase van digitalisering en in projectoverstijgende ketensamenwerking, want dit levert grote voordelen op. Voor de bouwers zelf, maar ook voor hun opdrachtgevers.

Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden of onjuistheden. Vanwege het brede en algemene karakter van de nieuwsbrief, is deze niet bedoeld om alle informatie te verschaffen die noodzakelijk is voor het nemen van financiële beslissingen. Dit is een uitgave van de SRA waarbij ons kantoor is aangesloten. Verschijningsdatum: maart 2021.