



MARKTPRIJS

Hoewel de bouwsector zich langzaam naar het niveau van vóór de crisis beweegt, blijft de marktprijs nog enige tijd onder druk staan. Bedrijven die goed op kostenontwikkelingen letten én dat tijdens contractonderhandelingen meenemen, hebben een streepje voor.

"Een juiste verrekening scheelt veel discussies", stelt Ted Peek van BDB, het kennisinstituut voor bouwkostendata.

BLIJFT ONDER DRUK STAAN

Madeline Buijs, bouweconome bij ABN AMRO, is het daar van harte mee eens. Ook zij constateert dat de productievolumes in de bouw stijgen. Waar het volume in 2014 met 3,2 procent toenam, ligt dat cijfer tot september dit jaar al op 10,1 procent. "De woningmarkt trekt vooral in de Randstad aan. De bouw moest bovendien uit een diep dal komen, en ja, dan liggen de volumestijgingen al snel hoog", verklaart ze.

Overcapaciteit

Bouwend Nederland signaleert intussen dat veel bouwbedrijven het nog steeds moeilijk hebben. Volgens de bouweconome komt dat door overcapaciteit in de markt. "Om maar werk te behouden," zegt Buijs, "zijn bedrijven geneigd om scherp in te schrijven, soms tot ver onder de kostprijs. Tussen 2009 en 2013 daalden personeelskosten met 14,7%. Van de flexibele schil arbeidskrachten is vrijwel volledig afscheid genomen. De omzet is tijdens die periode echter nog meer gedaald, met 17,6%. Nu het aantal opdrachten toeneemt, moeten de bouwbedrijven dat met een beperkter en vast personeelsbestand invullen."

Opleiding en scholing, zo impliceert ze, worden de komende tijd voor de bouw dus van cruciaal belang (zie: "Vakmensen binden en behouden", pagina 14. red.)

Juist intekenen

In plaats van scherp op vrijwel elke opdracht intekenen, zouden de bouwbedrijven volgens Buijs meer op de kosten kunnen letten. Ook moeten ze beter in de gaten houden van wie en van welke soort opdrachtgever ze een project aannemen. De afgelopen jaren is dat eerste soms misgegaan. "De infrasector heeft zich danig verslikt in de risico's bij de aanleg van bruggen en viaducten voor de A15 bij de Maasvlakte", geeft de bouweconome als voorbeeld. "Onder andere doordat er veel gasleidingen onder de grond lagen, werden ze met extra kosten geconfronteerd en zijn ver over hun

budget heen gegaan. Kleinere bouwpartijen", zo haakt ze op het laatste punt in, "hebben daar ook mee te maken. Ze dienen goed te weten waarop ze intekenen."

Verschillen in kostprijs

Scherp onderscheid dient gemaakt te worden tussen het structurele en conjuncturele kostenniveau. Volgens Ted Peek verschillen die kosten wel eens. De general manager van BDB verwacht dat de structurele kostprijs pas over een jaar zal gaan toenemen. "De laatste twee, drie jaar is die zeer beperkt geweest en in 2014 bijna tot stilstand gekomen. Vanaf 2016 zal die op gemiddeld niveau terecht komen. Dat zie je onder andere in de nieuwe bouw CAO terug waar werknemers tot 2017 5,5% loonsverhoging krijgen."

Marktindicator nog negatief

Voor het bepalen van het conjuncturele kostenniveau heeft BDB al jaren de zogenaamde marktindicator. Aan de hand van een representatief aantal inschrijvingen laat deze indicator zien of de markt boven of onder de kostprijs werkt. Een cijfer geeft het percentage aan. "We naderen zo langzamerhand het kantelpunt", verduidelijkt Peek. "Met de huidige -8% wordt er echter nog steeds onder de kostprijs gewerkt. Nog waarschijnlijk een jaar en dat cijfer gaat naar nul, met normale materiaal- en loonkosten en dito risicopercentages. Na dit herstel gaan we rond 2018 richting hoogconjunctuur qua prijsvorming."

In gesprek blijven

Aan die kostprijs kunnen bouwpartijen volgens hem wel het nodige doen. "Doorberekenen van kostprijzen is lastig maar bij exorbitante verhogingen kunnen aannemers prijsvaste contracten bespreekbaar maken", zegt de general manager BDB. "Wij hebben daarvoor de nodige bewijsvoering en onderbouwing in huis. Aannemers moeten natuurlijk wel de deur bij de opdrachtgever open zien te houden. Niemand

zit te wachten op juridische stappen. In gesprek blijven is beter."

Inzicht in prijswisselingen

Hij haalt twee voorbeelden aan, zowel structureel als conjunctureel. Zo kregen wegen- en staalbouwers enkele jaren geleden exorbitante prijsveranderingen voor hun kiezen. Peek: "het gebruik van asfalt bij wegen en staal in bedrijfsgebouwen is gerelateerd aan de betreffende grondstoffen. Dat kan sterk in de bouwsom doorwerken, soms tot 30% aan toe. En als de olieprijs plotseling stijgt, hebben aannemers, in tegenstelling tot wat ze bij aanvang verwachten, een gat in hun begroting."

Ook is het mogelijk dat de kosten door een veranderende markt wijzigen. "Bij een prijsvast contract kan dat tot grote problemen voor de uitvoerende partij leiden als een project een groot aantal jaren duurt of als het traject wordt uitgesteld", aldus Peek. Bouwbedrijven met inzicht in kostenontwikkelingen hebben volgens hem een pré. "Stel tijdens contractvorming de juiste vragen, vooral als het complexe trajecten zijn. Dat beperkt de indexatierisico's", zo geeft BDB als laatste tip mee. ◀

Niet klem willen zitten?

Wilt u de conjunctuur- en kostenontwikkelingen bijhouden?

Kijk dan op bouwendnederland.nl

onder feiten en cijfers bij BouwActueel (na login) en Bouwkosten.