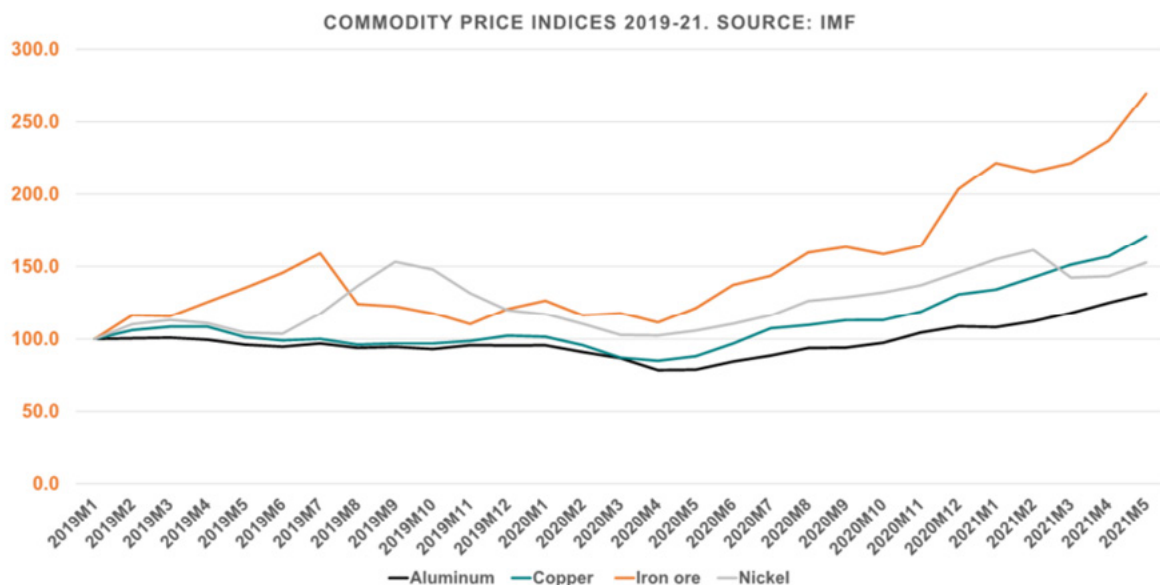


De trend voor bouwmaterialen: nog zeker tot 2022 duurder en schaarser

De bouwsector herstelt zich snel van de COVID-crisis, maar materiaaltekorten dreigen de werkzaamheden af te remmen. Voor een beperkt aantal producten, zoals ijzererts, gaat het zelfs om de grootste materiële prijsstijging in 15 jaar. Arcadis volgt de prijsontwikkelingen nauwlettend op en geeft een update van de belangrijkste implicaties voor grote bouw- en infrastructuurprojecten en acties die genomen kunnen worden.



Opmerking: het is belangrijk deze prijsstijgingen in de juiste context te zien. Het zijn de grootste materiële prijsstijgingen in 15 jaar, maar hebben betrekking op een beperkt aantal producten.

Wat is er precies aan de hand?

De grondstofprijzen zijn de afgelopen jaren aanhoudend gestegen en schieten de laatste maanden sterk de hoogte in. Dat is vooral te merken aan de prijs voor ijzererts. Bovendien worden er ook meer tekorten aan bouwmaterialen gemeld, het gevolg van vertragingen en hogere logistieke kosten.

Hoewel de omvang van de betrokken materialen beperkt is, zijn net deze zeer relevant voor de infrastructuurmarkt. De verhoogde staalprijzen zijn vooral te merken aan

de uitzonderlijke prijsstijging voor bouwmaterialen die betonstaal en bewerkt constructiestaal bevatten.

Daarnaast overtreft de fysieke vraag naar materialen de leveringscapaciteit van de industrie. Bouwstaal voor onder andere brugdekken is schaars en veroorzaakt vertragingen bij verschillende projecten.

De naderende zomervakantie en onderhoudsactiviteiten zullen de leveringscapaciteit op korte termijn waarschijnlijk nog verder beperken. Vóór begin 2022 verwachten wij geen terugkeer naar een "normale" situatie.

Gevolgen en aanbevelingen om de risico's te beperken

De impact van deze prijsstijgingen op projecten is sterk afhankelijk van de materiaalkeuze, de inkoopstrategie en de timing van de inkoopactiviteiten.

- Bij (infrastructuur)projecten die sterk afhankelijk zijn van basismaterialen zoals stalen profielen en betonstaal en waarvoor weinig alternatieven hebben, zullen de kosten waarschijnlijk vrij snel worden doorgerekend in de toeleveringsketen.
- Als er samenwerkingscontracten met een zekere risicodeling bestaan, zoals een target price, is de kans groter dat de opdrachtgever een deel van de kostenstijging voor zijn rekening neemt via een kostenvergoedingsmechanisme. Openbare aanbestedingen met een prijsherzieningsclausule zullen deze prijsstijgingen voelen, voor zover de herzieningsformules algemeen of staalspecifiek zijn. Forfaitaire contracten bieden bescherming. De kans bestaat dat aannemers deze evolutie aanwenden om prijsstijgingen door te schuiven naar klanten of om uitstel van uitvoering te vragen. Des te meer wanneer ze hun materialentoelevering niet tijdig verzekerd hebben.
- Verschillende aannemers waarschuwen klanten reeds voor uitzonderlijke prijsstijgingen en voor tekorten in hun bevoorradingsketen die niet gedekt worden door de contractuele prijsherzieningsformules. Dit kan resulteren in vertragingen van het project en hogere kosten dan voorzien.
- Voor projecten op markten die concurrerend blijven, wordt de stijging van de materiaalkosten nog steeds geheel of gedeeltelijk geabsorbeerd door de toeleveringsketen. Dit kan echter problemen opleveren voor de toekomst, hetzij in verband met de financiële stabiliteit van de toeleveringsketen, hetzij met contractuele gedragingen in een later stadium.
- De langere aanlooptijden kunnen voor vertragingen zorgen. Dat maakt projecten met zeer krappe tijdschema's nog complexer omdat zij meer blootgesteld zijn aan prijsinflatie. Aannemers zullen buiten het normale toewijzingsstelsel alternatieve leveranciers moeten vinden en hiervoor wellicht extra kosten moeten betalen.

Aanbevelingen voor klanten die betrokken zijn bij de levering van projecten:

- Wees u bewust van de potentiële problemen met betrekking tot de veerkracht van de toeleveringsketen en de risico's in verband met levering tegen prijzen waartoe men zich eerder heeft verbonden;
- Wees u bewust van de te verwachten kostenstijgingen als gevolg van wijzigingen in de scope;
- Bereid u voor op vertragingen ten gevolge van de beschikbaarheid van materialen en risico's in verband met een snelle start van projecten;
- Verwacht u aan een meer contractuele aanpak van projecten die onderhevig zijn aan aanzienlijke prijschommelingen.

- Zorg ervoor dat u de ontwikkelingen op dit gebied volgt en de gebeurtenissen goed bijhoudt en wees proactief in het overleg met de toeleveringsketen.

Klanten die op het punt staan met een aanbesteding te beginnen, moeten volgende overwegingen in acht nemen:

- Timing van het project - wat zijn de betrokken tijdschema's?
- Positie van het project op de markt - welke aanbestedings- en contractuele oplossingen zijn het meest geschikt?
- Mogelijkheid om een risicodelingsmechanisme op te nemen.
- Betrouwbaarheid van de leveringsketen en beschikbaarheid van alternatieve leveranciers.
- Denk tijdens de ontwerpfase ook aan het afwegen van risico's bij materiaalkeuzes

Samengevat:

1. Herzie de investeringsprioriteiten op korte en middellange termijn en evalueer de blootstelling aan inflatierisico's.
2. Als een project aan tijdsbeperkingen onderworpen is, moet men de risico's evalueren en nagaan welke maatregelen genomen kunnen worden om de kosten en de aanlooptijd te beperken.
3. Communiceer proactief met de toeleveringsketen om inzicht te krijgen in de huidige beperkingen en de mogelijke gevolgen voor het project in termen van vertragingen en kosten.

Wat is de oorzaak?

De huidige situatie is het resultaat van een combinatie van factoren. In 2020 heeft COVID-19 zowel de vraag als het aanbod beïnvloed. Dat laatste begon zich echter sneller te herstellen, vooral onder impuls van de Chinese openstelling van de economie én de investeringen in meerdere bouwprojecten.

De economische vooruitzichten verbeteren in de hele wereld (met enkele uitzonderingen zoals Brazilië en India) en door de intensieve herstelplannen voor de bouw, stijgt de vraag naar grondstoffen en materialen. Ook het relanceplan van de Vlaamse regering stimuleert de lokale mobiliteitsinitiatieven, waarbij de nadruk ligt op duurzame oplossingen, zoals fietsinfrastructuur. Bij dit soort infrastructuur opteert men vaak voor stalen brugconstructies stalen brugconstructies. Helaas is de capaciteit nog niet terug op het niveau pre-COVID niveau: de ijzererts mijnbouw lijdt nog steeds onder de gevolgen van de dambreuk in de fabriek van Vale en veel fabrikanten kampen met een combinatie van een beperkte beschikbaarheid aan grondstoffen en capaciteitsbeperkingen in hun eigen fabrieken.

Daarbovenop komt nog de logistiek: de prijzen van zowel containers als het vervoer van droge bulkgoederen zijn spectaculair gestegen en er zijn ernstige capaciteitsproblemen in het goederenvervoer tussen het VK en de EU.

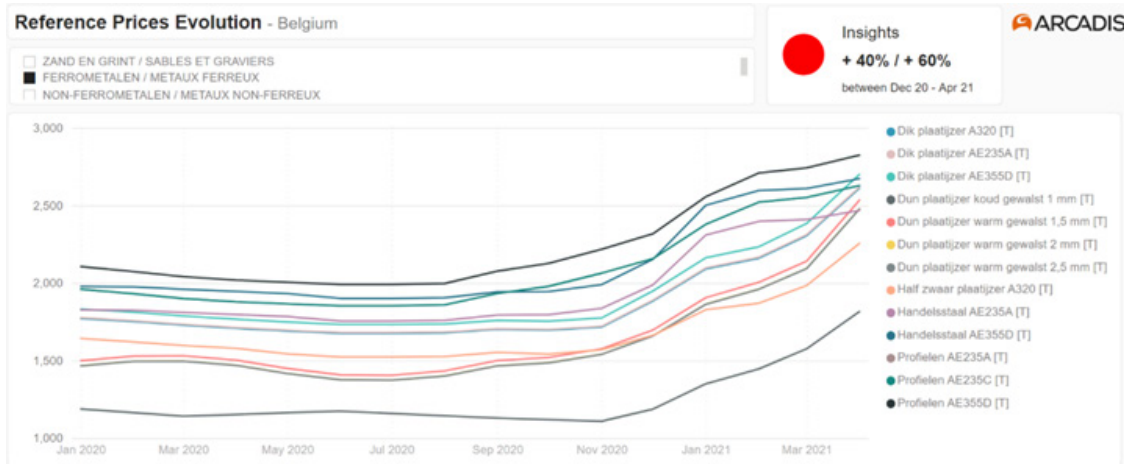
Hoewel de logistieke problemen mettertijd zullen afnemen, kan er nog steeds enige druk ontstaan doordat de vraag de capaciteitsniveaus van 2019 overstijgt.

Tot slot spelen ook ruimere factoren mee. Zo heeft de stijgende prijs voor koolstofcompensatie de kosten van constructiestaal en betonstaal de afgelopen twaalf maanden met meer dan 58 euro per ton doen stijgen. De gevolgen van de koolstofprijs zullen alleen maar toenemen wanneer de wetgeving over koolstofcertificaten volledig van kracht is en via de toeleveringsketen wordt doorgegeven.

Een samenvatting voor België

Deze cijfers zijn gebaseerd op referentieprijzen, gepubliceerd door de Belgische overheid, die de basis vormen voor prijsherzieningsformules die gebruikt worden in de maandelijkse overzichten van openbare (soms ook particuliere) infrastructuur- en bouwwerken.

Constructiestaal: april 20-21 => afhankelijk van staaltipe +/- 40% tot 60% gestegen



Case: Fietsostrade

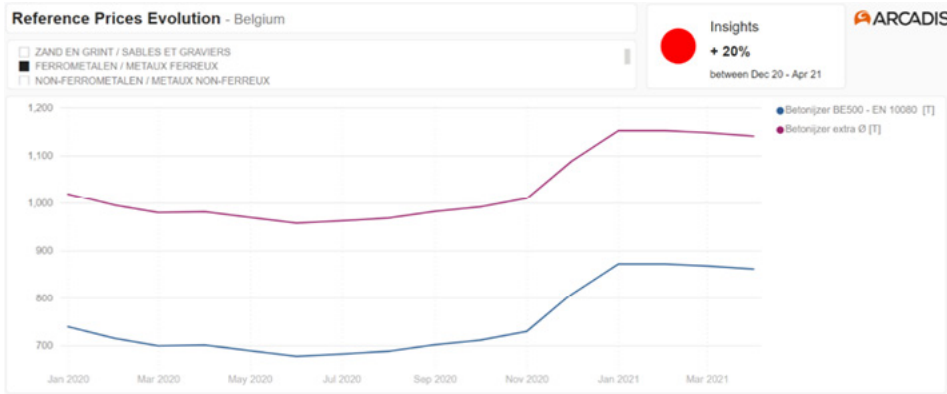
Voor een fietsverbinding tussen 2 steden werd een stalen brug voorzien die fietsers veilig en vlot over het spoor brengt.

In de zomer van 2021 wordt de hoofdoverspanning geïnstalleerd, maar het vinden van staal voor de eerste hellingbaan was moeilijk. De andere hellingbaan kan pas ten vroegste in november 2021 geplaatst worden, zonder zekerheid.

De prijs bij aanbesteding was 600€/ton, maar de aannemer spreekt nu van prijzen tot 1200€/ton. De belangrijkste stijging zal aan de klant worden doorberekend via de prijsherzieningsmechanismen in het contract. Maar deze mechanismen zullen waarschijnlijk niet de volledige prijsstijging dekken.

Veel grote contracten zoals Oosterweel in Antwerpen, de R4 in Gent en de R0 in Brussel, bevinden zich momenteel in de prijsbepalingsfase of hebben net hun aanbestedingsprijzen vastgelegd. Aangezien de klant de overheid is, en deze projecten meestal deel uitmaken van hun relanceplan, kunnen zij de projecten onmogelijk langer uitstellen.

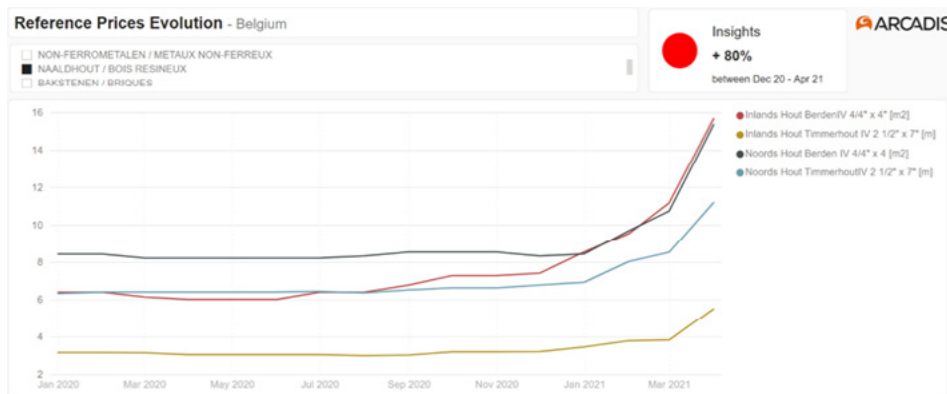
Betonstaal: april 20-21 => +/- 20% gestegen



Leveranciers van betonstaal bevestigen dat de prijs aanzienlijk is gestegen en boven de 1€/kg ligt. In 2019 lagen de prijzen nog rond 0.60 – 0.65 €/kg.

Ze wijzen ook op een langere doorlooptijd, die enkel met tijdige bestelling en goed beheer beperkt kan worden tot enkele weken extra: normaal 5-6 weken, nu 8-9 weken.

Hout: april 20-21 => +/- 80% gestegen



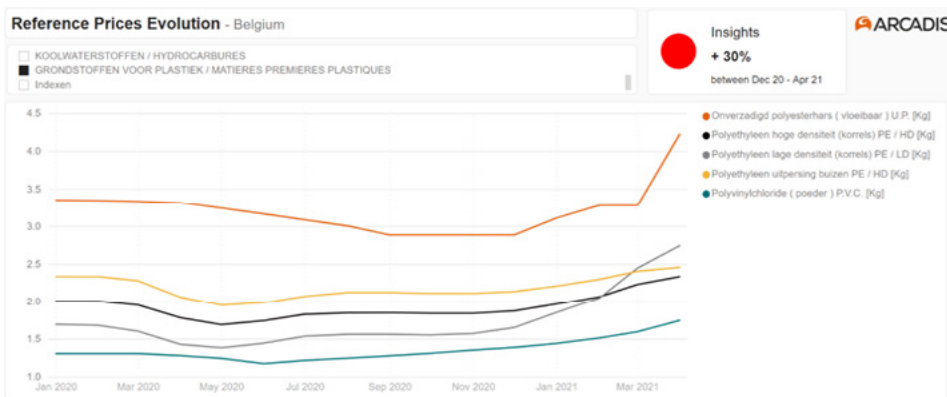
Gelijkaardige tendensen zien we bij materialen zoals hout en grondstoffen voor plastics.

Deze prijsstijgingen zijn minder voelbaar op infrastructuurwerken, maar hebben zeker hun weerslag op de conventionele bouwsector. Voor iedere particulier die bouwt, zijn deze stijgingen en bijhorende leveringsproblemen voelbaar.

Voor hout is de vraag vooral toegenomen op de Amerikaanse markt.

Voor de productie van kunststoffen (PVC, PP, HDPE, geotextiel,...) speelt een algemeen tekort aan basisgrondstoffen.

Kunststoffen : april 20-21 => +/- 30% gestegen



Blijf op de hoogte

Arcadis brengt jaarlijks het International Construction Cost rapport uit dat 100 wereldsteden vergelijkt op vlak van bouwkosten. In de laatste uitgave van maart 2021, gaven we ook al aan dat bouwen in België op één jaar tijd 8% duurder is geworden. Brussel is daarmee de 8ste duurste Europese hoofdstad om in te bouwen in de lijst van 100 steden wereldwijd. [Lees hier het volledige rapport.](#)

Schrijf u hier in om in de toekomst op de hoogte gehouden te worden van bouwkost rapporten en nieuwsbrieven van Arcadis.

Wenst u graag meer informatie voor uw specifieke situatie? Neem contact op met:



Ann Van Melkebeek

Cost Manager

M +32 472 64 13 56

E Ann.VanMelkebeek@arcadis.com