

In de Nederlandse bouwsector begint de schaarste nu echt te knellen

Arend Clahsen
Amsterdam

Projecten die uitgesteld worden omdat er geen aannemer is die het binnen de prijs wil bouwen, de realisatie van distributiecentra die door schaarste een halfjaar langer duurt en het omvallen van een middelgroot bouwbedrijf zoals Moonen door gestegen bouwkosten. Tekenend dat de bouwmarkt oververhit is, zijn er genoeg.

Het is een olievlek die zich uitbreidt. Zo is er bij VolkerWessels nu ook vertraging bij enkele bouwprojecten, blijkt uit de donderdag gepresenteerde eerste kwartaalcijfers. Wegens prijsstijgingen en afnemende flexibiliteit in de toeleveringsketen is meer tijd nodig om nieuwe afspraken met opdrachtgevers te maken. Het aantal verkochte woningen is gedaald van 903 naar 389. Deels doordat transacties net buiten dit kwartaal vielen, maar ook doordat de voorverkoop vertraging oploopt bij heronderhandelingen.

Het is een teken aan de wand. Juist VolkerWessels schermde er altijd mee dat het zich heeft ingedekt tegen schaarste. Onder de ruim veertig bedrijven van het concern (omzet € 5,5 mrd) zitten niet alleen bouwers en ontwikkelaars, maar ook toeleveranciers zoals Timmerfabriek de Mors Rijssen, prefab-betonfabriek PGB Groep in Coevorden en een installatiebedrijf als Homij.

Stijgen de prijzen in de keten, dan profiteert VolkerWessels daar via deze dochters van mee. Ook is er een grotere leveringszekerheid doordat het concern deze bedrijven zelf in huis heeft. Maar ondanks die bescherming begint het dus ook hier te knellen. Al is er volgens VolkerWessels geen directe invloed op de prognose. Er wordt dit jaar nog steeds een beter resultaat verwacht.

De openheid over de vertragingen is ook op een andere manier een kentering. Tot dusver reppen bouwers wel van prijsstijgingen en schaarste, maar was het volgens hen vooral een sectorprobleem. Over henzelf zeiden ze steeds grotendeels beschermd te zijn door bijvoorbeeld indexatieclausules in contracten met opdrachtgevers en door tijdig gemaakte afspraken over prijzen en

Het EIB verwacht dat bouwers de krapte aan personeel opvangen door de productiviteit te verhogen



FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

beschikbaarheid met toeleveranciers en onderaannemers.

Een goed ingevoerde bron in de sector verwacht dat er bij meer bedrijven problemen gaan ontstaan. 'De komende drie, vier jaar wordt dit een nieuwe crisis voor de bouw', vreest hij. De indexatieclausules in de contracten zijn gemankeerd, vooral bij reeds afgesloten contracten voor grote en middelgrote projecten. 'Bij zpp' ers zijn er prijsstijgingen van tientallen procenten en ook de prijs van sommige materialen stijgt flink. Een index, met daarin bijvoorbeeld de cao-loonstijging, blijft daarbij altijd achter. Als de huidige personeelsschaarste en prijsstijgingen in die contracten niet zijn meegenomen, slaat dat 'een deuk in de marge'.

Hetzelfde geldt voor het vooraf inkopen, zegt hij. 'Een inkoopquotum van 70% lijkt heel wat, maar als door de beperkte beschikbaarheid de prijzen van die andere 30% sterk stijgen of er in het uiterste geval niet geleverd wordt, krijg je het erg moeilijk.' Bij een kortere looptijd van een project is de gevoeligheid minder groot.'

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) is minder somber en verwacht in zijn prognose dat bouwers de krapte aan personeel deels opvangen door de productiviteit te verhogen. De bouwproductie kan zo toch blijven stijgen. Wel houdt het EIB er rekening mee dat in 2018 en 2019 de productie licht verschuift naar latere jaren.

Uitstel kan ook een andere oorzaak hebben; als de wal het schip keert, bijvoorbeeld door de volle orderportefeuilles. Als een ontwikkelaar nu een aannemer zoekt, is het orderboek voor elf maanden gevuld. Dat betekent dat er pas na de bouwvak van 2019 gestart kan worden. De onzekerheidsopslag die de bouwer rekent — hij weet immers ook niet wat ingehuurde vakkrachten straks kosten — kan zo hoog zijn dat de ontwikkelaar zelf besluit van het project af te zien.