

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp: Ontwikkeling prijzen en beschikbaarheid bouwmaterialen.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Zoals u recent in de media zult hebben gelezen en gezien, maken de prijzen van energie en materialen een ongekennde stijging door. Ook de beschikbaarheid van materialen en arbeidskracht staat in verschillende sectoren onder druk, wat leidt tot een extra opstuwend effect van prijzen. Deze mondiale ontwikkeling oogt als een combinatie van het na-ijleffect van de coronacrisis en de grote vraag naar (bouw)materialen, en raakt ook Rotterdamse projecten.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Woonvisie 2030
- Gemeentelijk vastgoed
- Onderwijsvisie 2030 en integrale huisvestingsplannen
- Stadsprojecten (2020)
- MRDH

Toelichting:

De prijsspecialisten van de gemeente monitoren voortdurend de ontwikkelingen in prijs en beschikbaarheid van de belangrijkste bouw- en constructiematerialen en de ontwikkelingen van projectprijzen bij aanbestedingen.

Wethouder Karremans heeft de commissie BWB op 1 oktober 2021 per brief geïnformeerd over beschikbaarheid van een aantal materialen voor projecten in de buitenruimte (21bb012374). Met deze brief willen wij een breder inzicht geven in lopende ontwikkelingen.

Prijsontwikkeling materialen en arbeid

Materiaalprijzen kennen een jaarlijkse cyclus, waarbij een (lichte) stijging in het voorjaar wordt gevolgd door een daling (of: normalisering).

In 2021 stegen de prijzen van materialen sterk en bleef deze normalisering uit. Staalgerelateerde materialen lieten tot augustus dit jaar de sterkste stijging zien met zo'n 40%. Per project heeft deze stijging een andere impact.

Ter illustratie: Voor een project als De Hoekse Lijn is staal van belang voor rails en betonwapening. De prijsontwikkeling betekent een indexatie van circa 12% op de staalkosten, gerekend van medio 2020 tot medio 2021, bij een gebruikelijk percentage van circa 2,5%. Op andere projecten kan de stijging van staalgerelateerde producten uiteraard een ander effect hebben.

Ook naaldhout, tropisch hardhout en kunststof rioleringsmateriaal lieten tussen januari en augustus 2021 stijgingen zien tussen de 20% en 40%. Deze stijging is het gevolg van – inmiddels bekende – factoren als schaarste van grondstoffen en transportcontainers, en stijgende energieprijzen die productie en transport van materialen duurder maken.

Daarnaast is ook de schaarste op de arbeidsmarkt – in onder andere de bouwsector – bekend. Mogelijk zal deze schaarste de loonkosten verder doen stijgen.

De algemene verwachting op dit moment is dat de materiaalprijzen op termijn zullen stabiliseren (op het huidige hogere prijsniveau), of normaliseren (naar een lager niveau). Anderzijds kunnen loonkosten zich vanwege de schaarste mogelijk sneller ontwikkelen.

Leverantie materialen

Zoals in voornoemde brief aangegeven, is een aantal materialen niet of slecht leverbaar geweest. Dat heeft er eerder toe geleid dat rioleringsprojecten zijn stilgevallen. Andere materialen zijn minder goed leverbaar dan gebruikelijk, wat – naast prijsstijging – leidt tot langere levertijden en daarmee tot langere doorlooptijden van projecten. Naast kunststof rioleringsbuizen, is de leverantie van staalgerelateerde producten, hout en natuursteen ook kwetsbaar.

Overspannen markt

De bouw- en GWW-sectoren zijn van groot belang voor de ambities in onze stad. Het grote aanbod van bouwprojecten, gecombineerd met de krapte op de arbeidsmarkt en de beschreven kostenontwikkeling leiden tot een nieuw beeld bij aanbestedingen. Het aantal inschrijvingen op openbare aanbestedingen van bepaalde typen bouwprojecten neemt af. Op landelijke niveau hebben opdrachtgevers te maken met tegenvallende aanbestedingen als gevolg van bouwkostenstijgingen. Ook in Rotterdam is dit zichtbaar, met name bij recente aanbesteding van de bouw van schoolgebouwen. Vooral bij de grotere, lang lopende en daarmee risicovollere projecten zijn er minder aannemers die inschrijven. Die aannemers die wel inschrijven, verrekenen de (huidige grote) risico's in de aanbiedingen.

Deze ontwikkeling kan leiden tot afname van concurrentie tussen inschrijvers, met een eigen opwaarts effect op prijzen als gevolg.

Grondexploitaties in Rotterdam

Ook commerciële ontwikkelaars worden geconfronteerd met hogere kosten voor projecten. Door de opgaande woningmarkt kunnen zij deze kosten vaak doorberekenen, leidend tot hogere opbrengsten. Het uiteindelijke effect op de resultaten van de grondexploitaties van de gemeente Rotterdam is niet duidelijk te bepalen vanwege de onduidelijkheid van deze hogere kosten en de mogelijkheid deze door te berekenen. Dit leidt, afhankelijk per grondexploitatie, tot een positiever of negatiever effect van het resultaat.

Gevolgen voor projecten in Rotterdam

Deze ontwikkelingen raken de grotere projecten in onze stad, zoals de eerdergenoemde Hoekse Lijn. Per project kan het moment en de mate van impact verschillen: elk project heeft zijn eigen combinatie van materialen en arbeid (en bijbehorende kosten). Dit maakt ook dat mogelijke oplossingen maatwerk vergen per project. Momenteel wordt van een aantal projecten de indexatie (zie hieronder) bekeken. Voor nu lopende projectfasen zal de indexatie nauwkeuriger – per project – kunnen worden vastgesteld, dan voor projecten en fases in de minder nabije toekomst.

Raming, indexatie en begroting

De gemeente Rotterdam raamt kosten op basis van het SKK-model (Standardsystematiek voor Kostenraming), een breed gedragen standaard binnen de bouw. Deze methodiek is eerder aan uw raad in een eerdere technische sessie naar aanleiding van de Stadsprojecten. Omdat materiaalprijzen en kosten voor arbeid kunnen fluctueren, worden deze ramingen geïndexeerd. Hiervoor maakt de gemeente Rotterdam gebruik van indexatiecijfers van CBS/Statline.

Indexatie is een regulier onderdeel van projectvoering, onder andere omdat projecten vaak een langere looptijd kennen en het voorzienbaar is dat prijzen op een later moment (in de uitvoering van een project) anders zullen zijn. Indexatie leidt daarmee dan ook niet automatisch tot zwaardere claims op de begroting, omdat ook het beschikbare budget wordt geïndexeerd. Deze indexatiecijfers geven normaal gesproken een vrij betrouwbaar beeld van aankomende prijsontwikkelingen.

Onvoorziene gebeurtenissen kunnen het reguliere beeld verstoren. Voorbeelden daarvan zijn schaarste en andere gevolgen van de corona-crisis. Buitengebruikelijke kostenontwikkelingen worden echter niet automatisch gedekt door de gemeentelijke investeringsruimte.

Volgens de nu beschikbare informatie, zal de indexatie van projecten hoger uitvallen dan opgenomen in de (project)begroting van de gemeente. Zoals hierboven al vermeld, is de algemene verwachting op dit moment, dat prijzen zich zullen stabiliseren (op het hogere prijsniveau). Onzeker is of de prijzen op korte termijn zullen normaliseren (op een lager prijsniveau). Wij volgen de ontwikkelingen en de (mogelijke) gevolgen voor projecten uiteraard op de voet.

Bijdragen Rijk

De gemeente Rotterdam ontvangt een bijdrage van het Rijk uit het Gemeentefonds. De omvang van het Gemeentefonds (en daarmee de uitkering aan Rotterdam) is

afhankelijk van de Rijksuitgaven, die ook onderhevig zijn aan prijs- en looninflatie. Dat betekent dat bij hogere inflatie de omvang de Rijksuitgaven zal groeien, en daarmee ook de omvang van het Gemeentefonds en daarmee de omvang van de uitkering aan de gemeente Rotterdam.

Daarnaast kent het Rijk – via de ministeries – specifieke uitkeringen toe aan gemeenten, voor een bepaald doel. Hiertoe wordt een uitkering vastgesteld op basis van het prijspeil van dat moment. Voor deze specifieke uitkeringen worden gemeenten bij prijsstijgingen die daarna optreden, in beginsel niet gecompenseerd.

Beschikbare oplossingsrichtingen

De ontwikkeling van prijs en beschikbaarheid is een extern fenomeen dat zich moeilijk laat sturen. Bij grotere aanbestedingen bestaan mogelijkheden om de genoemde effecten te dempen, door vergroting van efficiëntie en beperking van risico's en risico-opslag. Hier neemt steeds vaker de geselecteerde aannemer deel aan het bouwteam, waardoor deze in de planfase al kan meedenken en risico's kan inschatten.

Daarnaast kan gebundelde aanbesteding van deze projecten helpen om efficiënter te kunnen realiseren en de risico's te verkleinen. Dit is onderwerp van gesprek tijdens een lopende marktconsultatie.

Tenslotte zijn oplossingen mogelijk binnen de projecten, waaronder het uitstellen van bepaalde aanbestedingen en het aanpassen van de scope. Ook kan het uitwisselen van materialen tussen gelijksoortige projecten bijdragen aan de voortgang.

Tijdens de vergadering van uw commissie MPOF van donderdag 28 oktober 2021 licht wethouder Van Gils graag de huidige ontwikkelingen toe. Wethouder Kurvers en wethouder Kasmi geven graag toelichting, tijdens uw commissie BWB respectievelijk commissie ZOCS, beide op woensdag 3 november 2021.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Zoals in deze brief uiteengezet, verschillen de consequenties per project.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



V.P.G. Karremans, l.b.