

Onderwerp Stijgende bouwkosten
T.J. Stam
Steller



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 80 29 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 525953-2021

Datum 3-11-2021 Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Het zal u niet ontgaan zijn dat de bouwwereld de afgelopen periode een overspannen beeld laat zien en materiaalkosten sterk fluctueren. Aanbestedingen zijn minder voorspelbaar en inschrijvingen vaker hoger dan begroot. Dit werkt uiteraard ook door in bouw- en vastgoedopgaven van de gemeente Groningen met uiteindelijk een effect op het meerjarenbeeld. In deze brief informeren wij u hierover.

Vastgoedprojecten

In juni hebben wij ABC Nova gevraagd een beeld te schetsen van de prijsontwikkelingen in de bouwmarkt. Zij zien een sterke fluctuatie in materiaalkosten van bijvoorbeeld hout, beton, kunststof, staal, bitumen. Prijsstijgingen van 15% tot 100% zijn niet uitzonderlijk, waarbij met name de houtprijs ongewis is door de schaarste en tot meer dan verdubbeling van de prijs leidt. Bij de recente aanbesteding van de Driebondsschool laat de inschrijfbegroting dan ook zien dat de houtprijs heel fors is gestegen. Alleen op dit materiaal gaat het al om honderdduizend euro aan extra kosten.

De tekorten in materialen leiden er toe dat leveranciers werken met dag- of halve dagprijzen, wat aannemers terughoudend maakt in het afgeven van vaste prijzen, of daarvoor een (risico)opslag rekenen.

Naast materiaalprijzen is het beeld dat aannemers, installateurs en adviseurs volle orderportefeuilles hebben en tegelijkertijd moeite hebben om voldoende en gekwalificeerd personeel te krijgen. Ook deze schaarste (marktwerking) leidt tot een opdrijvend effect van de prijs.

De vraag is uiteraard in welke mate sprake is van een conjunctureel effect en in welke mate een structurele doorwerking te verwachten is. Evenals de vraag of voorziene bouwprojecten, al dan niet faseer- of uitstelbaar zijn. Onze

inschatting is dat het in ieder geval verstandig is om voor de langere termijn rekening te houden met een prijsstijging van 2,5 tot 3% per jaar. Bij een project van € 10 mln. met een doorlooptijd van enkele jaren is dit snel € 1 mln. euro extra investering.

Voor de korte termijn is door de forse pieken moeilijk een uitspraak te doen. Voor die projecten is het vooral van belang om telkens zo kort mogelijk voor de aanbesteding te beschikken over een zo actueel mogelijke bouwkostenraming, eventueel vermeerderd met een opslag voor de korte termijn verwachting.

Voor de projecten die in voorbereiding zijn en waarvan start aanbesteding niet binnen een half jaar wordt verwacht, zoals bijvoorbeeld Peter Petersenschool en Brinkschool in Haren, VRIJDAG of gymzaal de Meet, zullen we voorafgaand aan de start van de aanbesteding een dergelijke bouwkostentoets doen. Dit kan dan met de kredietaanvraag aan uw gemeenteraad worden voorgelegd, met zo mogelijk keuzes rondom fasering, kwaliteit of aanvullend krediet.

Voor de Driebondschoon in Engelbert, De Groene Wei in Meerstad en de gymzaal aan de Molukkenstraat, waarvan de aanbestedingen lopen of zijn afgerond, zullen we uit voorzorg bij het jaarprogramma onderwijs 2022, dat naar verwachting in december aan uw raad wordt voorgelegd, extra middelen vragen om eventuele bouwkostenstijging op te vangen. Deze projecten staan door hun aard onder tijdsdruk, waardoor het in de tijd faseren niet mogelijk is.

Bij de projecten die nu in uitvoering zijn, zoals de Revitalisering van het Stadhuis, iederz en de Kunstwerf zien we dat aannemers worden geconfronteerd met langere levertijden en worden hogere prijzen gerekend in geval van meerwerk. Wij zullen u op projectniveau, bij afwijkingen, nauwgezet blijven informeren.

Civiele werken

Ook bij civiele werken (grond-, weg- en waterbouw), zien we een stijging in de kosten, met name bij de loon- en brandstofkosten. Er is echter geen sprake van extreme prijsstijgingen. De inschrijvingen laten een lichte stijging zien ten opzichte van voorgaande jaren. De werkvoorraad voor infra-aannemers in het Noorden is karig. Bij lopende projecten is incidenteel een gesprek gestart over 'onvoorziene kostenverhogende omstandigheden', maar is dit nog niet gehonoreerd. Bij (grotere) projecten die in voorbereiding zijn wordt periodiek gekeken of specifieke onderdelen in prijs zijn gewijzigd en of deze fluctuaties substantieel bepalend zijn voor de totaalprijs. Waar nodig worden calculaties bijgesteld met een hogere indexatie. Dit is bijvoorbeeld relevant bij de herinrichting van de omgeving van Dudok waar veel hout zal worden toegepast.

Gebiedsontwikkeling en grondexploitaties

De kostenstijgingen, leveringsproblemen en krapte in de markt hebben logischerwijs ook weerslag op gebiedsontwikkelingen. De bouw van woningen, bedrijfspanden en kantoorgebouwen en de aanleg van de daarvoor benodigde infrastructuur kunnen hierdoor duurder worden of vertragen.

In de uitgangspunten voor de begroting grondbedrijf 2022 en de daarbij herziene grondexploitaties is gerapporteerd over de effecten van prijsstijgingen op grondprijzen. Door stijgende bouwkosten zouden de grondprijzen normaliter kunnen dalen omdat er met marktconforme residuele grondprijzen wordt gerekend. Toch is dat momenteel niet aan de orde omdat de marktwaarde (verkoop waarde) van o.a. woningen eveneens is gestegen. Ook is er schaarste in de beschikbaarheid van bedrijfskavels waardoor ook daar de grondprijzen op dit moment niet dalen.

Door het langjarige karakter van gebiedsontwikkeling en de onderliggende grondexploitaties is het niet verstandig te reageren op sterke conjuncturele schommelingen. Bij de reguliere jaarlijkse herijking van grondexploitaties wordt, mede met inzet van externe deskundigheid en rapporten, zorgvuldig gekeken naar de aan te houden uitgangspunten, parameters en indexen. De actualisatie is onlangs nog ter besluitvorming aangeboden aan uw raad.

Omdat de lange termijn effecten moeilijk zijn te voorspellen, blijven we de prijsontwikkeling volgen en zullen u waar nodig informeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.