

Onderwerp Stijgende prijzen bouw en vastgoedopgaven

Steller Thijs Stam

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 80 29

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 207400-2022

Datum 11-5-2022

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Deze brief gaat in op de gevolgen van de Russische invasie in Oekraïne voor de bouw en vastgoedopgaven van de Gemeente Groningen. Eén van de meest acute gevolgen van het conflict zijn de snel stijgende prijzen van materiaal en brandstof. Aannemers schrijven niet meer in of vinden het een te groot risico, tenzij prijzen verrekend mogen worden en de opleverdatum flexibel is. Dit heeft gevolgen voor de projecten die op korte termijn uitgevoerd gaan worden. En afhankelijk van hoe de situatie zich ontwikkelt heeft het ook gevolgen voor de projecten die nu in voorbereiding zijn.

Over de afgelopen 2 jaar (tot de Oekraïne-crisis) waren de prijsstijgingen voor de bouwmarkt al erg hoog. Mede ingegeven door de coronapandemie en importheffingen op o.a. staal. Met name het afgelopen jaar zagen we een sterke fluctuatie in materiaalkosten van bijvoorbeeld hout, beton, kunststof, staal en bitumen. Prijsstijgingen van 15% tot 100% zijn niet uitzonderlijk geweest. Voor een groot deel van de civiele markt zijn de prijsstijgingen wel redelijk normaal gebleven (3-5%). Echter in het laatste kwartaal van 2021 lieten de indexen weer stijgingen zien. De (toen al) gestegen brandstofprijzen waren daar debet aan. Over deze situatie en gevolgen daarvan bent u in november 2021 geïnformeerd.

Vastgoedprojecten

We zien op dit moment dat aannemers en leveranciers afzeggen of niet akkoord gaan met de door ons gestelde voorwaarden. Concreet voorbeeld is de recente aanbesteding van een school. Hier is door de inschrijvers gevraagd om een aangepaste risicoregeling voor prijsstijgingen en bouwtijd. Dit zou betekenen dat alle extra kosten ten gevolge van prijsstijgingen door de gemeente betaald moeten worden.

Gebruikelijk is een contract voor een vaste prijs en bouwtijd onder de condities van de algemene voorwaarden voor de bouw (UAV). In deze regeling zit een paragraaf over kostenverhogende omstandigheden die bij het tot stand komen van het contract niet voorzien waren. Dit geldt vooral voor projecten die in uitvoering zijn gegaan voor het conflict begon. Voor projecten die nu en straks worden gecontracteerd geldt dit niet. Want de situatie is bekend en dus geen onvoorziene omstandigheid. Daarom heeft de branchevereniging Bouwend Nederland een contract clausule opgesteld voor een indexerings- en risicoregeling. Hierin is geregeld dat de aannemer recht heeft op vergoeding van extra kosten en termijnverlenging als gevolg van het conflict in Oekraïne.

Het risico wordt daarmee verlegd naar de opdrachtgever. Bovendien zijn de kosten en bouwtijd ineens flexibel, zolang we niet weten hoe de situatie zich ontwikkelt. Al met al is het een ingewikkelde situatie omdat beide partijen het risico niet kunnen of willen dragen. Logischerwijs zal deze op termijn normaliseren en durven aannemers weer met meer risico aan te nemen. Een daling van de prijs zien we over het algemeen minder snel optreden.

Als we ervan uitgaan dat er na de zomer wat meer rust in de markt komt, is het temporiseren van de projecten die voor uitvoering klaar staan een oplossing. Dit geeft tijd om tot een verantwoord contract te komen of een herziening van de planning. De projecten die in voorbereiding zijn en waarvan start van de aanbesteding niet binnen een half jaar wordt verwacht kunnen vooralsnog door. Dit zijn o.a. IKC Rummerinkhof in Haren, VRIJDAG en het Huis van Ten Post. Voorafgaand aan de aanbesteding kan de situatie worden ingeschat en aan uw raad worden voorgelegd met zo mogelijke keuzes rondom fasering, kwaliteit of aanvullend krediet.

Er zijn vier projecten waarvan uw raad het realisatiebesluit heeft genomen en de aanbesteding loopt, of net is afgerond. In de (geheime) bijlage is per project aangegeven wat de te volgend strategie is. Voor de projecten die nu worden uitgevoerd, zal er waar nodig naar redelijkheid en billijkheid een oplossing worden gezocht. Dit zijn de projecten zoals de Driebondschool in Engelbert, gymzaal Molukkenstraat, iederz en de revitalisering van het Stadhuis.

Minder expliciet, maar wel merkbaar, zijn de gevolgen voor de kleinere renovaties en verbouwingen die voortkomen uit het beheer en onderhoud van ons vastgoed. Maar ook voor de werkzaamheden die voortkomen vanuit de specifieke uitkering ventilatie in scholen (SUVIS) en lopende verplichtingen die niet stopgezet kunnen worden. Hogere kosten en langere doorlooptijden zijn ook hier te verwachten.

Civiele werken

In veel van de Grond, Weg- en Waterbouwwerken (GWW) vormen staal en asfalt (sterke prijsstijgingen) maar een deel van de totaalprijs van een project waardoor de enigszins hogere inschrijvingen binnen de bandbreedte van de beschikbare budgetten bleven. Uitzondering hierop vormt de categorie “tunnels en bruggen”: Hiervan was de index over de afgelopen 2 jaar ongeveer 20% hoger (zie resultaat aanbesteding Suikerzijderoute). De orderportefeuille in de GWW-sector in het Noorden is echter matig tot redelijk stabiel waardoor er sprake is van een behoorlijke concurrentie (in

tegenstelling tot de utiliteits- en woningbouw). Dit heeft nog steeds een prijsdrukkend effect.

Gevolgen lopende (in uitvoering zijnde) werken: Ook in de GWW-contracten kennen we standaard-voorwaarden waarbij verrekening van prijs kan plaats vinden als een substantieel onderdeel tijdens de uitvoering aanmerkelijk duurder is geworden (risicoregeling). Mocht een werk dus bijvoorbeeld veel asfalt bevatten, kan de prijs op dat onderdeel worden aangepast waardoor het project uiteindelijk duurder wordt. Het is aan de aannemer om de opdrachtgever daarvan tijdig in kennis te stellen. Tot nog toe hebben we die concrete meldingen op projecten nog niet gehad. Voor twee projecten geldt dat echter wel. In de (geheime) bijlage zijn deze beschreven.

Gevolgen projecten in voorbereiding & aanbesteding: Voor de projecten die binnenkort zullen worden aanbesteed treffen wij een aantal maatregelen:

- Voor deze projecten zal worden beoordeeld of er leverantieproblemen kunnen worden verwacht, of er voldoende prijszekerheid bestaat, of het budget adequaat is en ten slotte of er voldoende bereidheid is om in te schrijven (door aannemers). Zo nodig zal worden gewerkt met een zogenaamde plafond-prijs (uitsluiting te hoge inschrijvingen).
- In de contracten zullen extra voorwaarden worden opgenomen om de risico-verdeling rond prijswijzigingen bij voorbaat te verduidelijken.
- In de voorkomende gevallen dat er sprake is van specifieke (budget-)risico's bij een aanbesteding of gunning zal dat aan u worden voorgelegd. Mogelijk zal dat leiden tot uitstel van aanbesteding.

Omdat de orderportefeuille voor de GWW-sector in het Noorden maar matig gevuld is, wordt vanuit de markt verzocht om investeringen nu juist niet uit te stellen.

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 en/of vertragen.

De stijgende bouwkosten zetten de grondprijzen onder druk. Dit kan tot gevolg hebben dat ontwikkelingen stagneren of lagere grondopbrengsten behaald worden. Beiden hebben een negatief effect op het financieel resultaat. Per ontwikkeling beoordelen we de effecten en hanteren hierbij het door uw raad vastgestelde grondprijzenbeleid als ondergrens.

Bij de herziening van de grondexploitaties worden de ramingen van kosten en opbrengsten herijkt naar prijspeil 2022. De prijsstijgingen van afgelopen jaren zijn hierin verwerkt. In de uitgangspunten voor de herziene grondexploitaties worden parameters voor verwachte prijsstijgingen op kosten en grondprijzen opgenomen. Door het langjarige karakter van gebiedsontwikkeling en de onderliggende grondexploitaties is het niet verstandig te reageren op sterke conjuncturele schommelingen. Mede met inzet van externe deskundigheid en rapporten wordt zorgvuldig gekeken naar de aan te houden uitgangspunten, parameters en indexen. Op korte termijn wordt geadviseerd rekening gehouden met een extra prijsstijging op civiele kosten en plankosten. Naar verwachting zullen de kostenstijgingen zich op de

Volgvel 3

lange termijn afvlakken richting het langjarig inflatiegemiddelde. Voor de prijsstijging van grondprijzen adviseren we in de herziening uit te gaan van behoudende stijgingen. De herziene grondexploitaties worden samen met de begroting 2023 ter besluitvorming aangeboden aan uw raad.

Omdat de langetermijneffecten moeilijk zijn te voorspellen, blijven we de ontwikkeling volgen en zullen u waar nodig informeren.

Omdat openbaarmaking van onze strategie schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente, vragen wij uw raad voor de bijlage van deze brief geheimhouding te bekrachtigen in uw eerstvolgende raadsvergadering.

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.