

De impact van inflatie en schaarste op je bouwproject: een cijfervoorbeeld

Aan de hand van een eenvoudig cijfervoorbeeld willen we je meer inzicht geven in de financiële impact van inflatie en schaarste op jouw bouwproject. Om deze impact op een snelle en correcte manier te berekenen, kan je gebruikmaken van de door Buildwise ontwikkelde tools [Calc&Go](#), [RevTool](#) en [Cpro](#), beschikbaar op onze website [buildwise.be](#).

M. Bogaerts, ing., senior hoofdadviseur, afdeling 'Beheer en kwaliteit', Buildwise

Prijsstijgingen van materiaal en arbeid

We gaan uit van een dakdekkersbedrijf met vier arbeiders in dienst. Een opgemaakte offerte voor een zadeldak werd in mei 2021 bevestigd door de klant. Omwille van een goed gevuld orderboek werd de uitvoering ingepland voor september 2022.

Wanneer in augustus 2022 de voorbereiding van de werken aangevat wordt (materialen bestellen en arbeidersploeg inplannen), blijkt dat de voorziene kosten (berekend in mei 2021) aanzienlijk verschillen van het kostenniveau in augustus

2022. Zo blijken de uurloonkosten gestegen te zijn met 9 % en de totale materiaalkosten zelfs met meer dan 40 % (zie tabel A). De geactualiseerde offerteprijs ligt dus **25 % hoger!**

Als de stijging van de materiaal- en arbeidskosten niet doorgerekend wordt aan de klant, zal dit ten koste gaan van de winst voor dit project. Bijgevolg valt het absoluut aan te raden om de **brutomarge op de gestegen prijzen** te berekenen, aangezien het grootste deel van deze marge gaat naar de betaling van de **indirecte kosten** van de bouwonderneming (*), die naar alle waarschijnlijkheid ook gestegen zullen zijn.

A Berekening van de offerteprijs op het moment van de bevestiging ten opzichte van het moment van de voorbereiding van de werken.

Kosten	Bevestiging van de offerte (mei 2021)	Vorbereiding van de werken (augustus 2022)
Aantal voorziene uren	412	412
Kostprijs van 1 uur arbeid	33 €/u	35,91 €/u (stijging van 9 %)
Totale arbeidskosten	= 33 x 412 = € 13.596	= 35,91 x 412 = € 14.795
Verkoopprijs van 1 uur arbeid	47 €/u (brutomarge (*) van 42,42 % op arbeid)	51 €/u (brutomarge van 42,42 % op arbeid)
Totale verkoopprijs arbeid	= 47 x 412 = € 19.364	= 51 x 412 = € 21.012
Totale materiaalkosten	€ 14.900	€ 20.940 (stijging van 41 %)
Totale verkoopprijs materiaal	= € 14.900 x 1,31 = € 19.519 (brutomarge van 31 % op materiaal)	= € 20.940 x 1,31 = € 27.431 (brutomarge van 31 % op materiaal)
Offerteprijs	= € 19.364 + € 19.519 = € 38.883	= € 21.012 + € 27.431 = € 48.443 (stijging van 25 %)

(*) Deze brutomarge bestaat zowel uit een toeslagpercentage om de indirecte kosten terug te verdienen als een toeslagpercentage om het vooropgestelde winstdoel te behalen.

(*) Indirecte kosten zijn kosten die niet rechtstreeks aan projecten toegekend kunnen worden (bv. huur van het gebouw, kantoor materiaal, brandverzekering, autokosten, gas, water, elektriciteit ...).



Wat met prijsstijgingen vandaag en hoe anticiperen op de toekomst?

Juridisch gezien kan een prijsstijging niet zomaar eenzijdig doorgerekend worden aan de klant. Deze moet duidelijk gestaafd worden aan de klant, die deze moet aanvaarden. Net daarom ontwikkelde Buildwise **RevTool**.

Idealiter wordt er in de algemene voorwaarden een **prijs-herzieningsformule** opgenomen om transparant te zijn naar de opdrachtgever toe. Ook hier kan RevTool van pas komen om de herziening snel en correct te berekenen.

Standaardprijsherziening

De toepassing van de vaak gebruikte prijsherzieningsformule (zie pagina 21) met de **standaardmateriaalindex I-2021** resulteert in een toeslagpercentage van **14 %** voor het volledige project (t.o.v. de offerteprijs in mei 2021). Deze formule is dus onvoldoende om de volledige prijsstijging in het voorbeeld te compenseren.

Prijsherziening op maat van het project

Vaak biedt de samenstelling van de standaardmateriaalindex I-2021 geen goede **weerspiegeling van de specifieke bouwactiviteit(en)**. Een prijsherzieningsformule op maat van het project (zie pagina 22) laat in dat geval toe om de realiteit beter te benaderen.

Om de prijsherziening te berekenen, wordt er vertrokken vanuit de activiteit van de bouwonderneming. Voor ons voorbeeld dus bedekkings- en timmerwerken aan hellende daken. Hierbij worden de **relevante materialen** voor deze werken opgelijst: hout (48 % = aankoopprijs van hout ten opzichte van de aankoopprijs van alle materialen), dakpan-

nen (21 %), zink (8 %), isolatie (15 %) en afwerkingsmaterialen (8 %). Vervolgens dienen de materialen gelinkt te worden aan representatieve **materiaalindexen**, zoals de hout-index (hout), zinkindex (zink) en energie-index (dakpannen, isolatie en afwerkingsmaterialen, aangezien de productie van deze materialen veel energie vergt). Volgens deze verdeling resulteert de prijsherziening op maat (met behulp van RevTool) in een prijsstijging van **24 %** (zie ook tabel B).

Impact van schaarste

Naast de fel gestegen prijzen heeft de bouwsector ook te kampen met een **tekort aan materialen**. Dit leidt tot vertraagde materiaalleveringen, wat het inplannen van personeel en materieel bemoeilijkt. Deze onvoorspelbaarheid heeft een rechtstreekse impact op het rendement van de projecten.

Voor het voorbeeld van de dakdekker houdt dit concreet in dat de voorziene 412 uren overschreden kunnen worden en dus dat de effectief gewerkte uren hoger kunnen uitvallen dan de gefactureerde uren.



Te ontdekken!

Buildwise stelt de rekentool **Calc&Go** ter beschikking die een antwoord biedt op vragen zoals:

- Wat kost 1 uur arbeid en wat is het verkoopstarief?
- Welke winstmarge dien ik te nemen op onder meer mijn materialen?
- Hoeveel bedragen mijn indirecte kosten en hoe verdien ik deze terug?
- Waar gaat er geld verloren?

Benieuwd? Ontdek dan snel deze tool door de QR-code te scannen.



B

Berekening van de offerteprijs op het moment van de bevestiging ten opzichte van het moment van de voorbereiding van de werken.

Oorspronkelijke verkoopprijs in de klantofferte	Toepassing van de werkelijke prijsstijging (incl. verrekening van de brutomarge) (*)	Toepassing van de werkelijke prijsstijging (excl. verrekening van de brutomarge)	Toepassing van de vaak gebruikte prijsherzieningsformule	Toepassing van de formule voor de prijsherziening op maat
€ 38.883	€ 48.443	€ 46.122	€ 44.387	€ 48.293
	+ € 9.560	+ € 7.239	+ € 5.504	+ € 9.410
	+ 25 %	+ 19 %	+ 14 %	+ 24 %

(*) In het voorbeeld werden zowel de stijging van de materiaalkosten en de arbeidskosten als de brutomarge op de gestegen prijzen doorgerekend.