

ONGELUKKIGE TIMING VOOR CAMPAGNE:
BOUWPRIJZEN GAAN DOOR HET DAK

RENUVEER nu nog even niet

Nú is het tijd om te renoveren — toch als we de nieuwe tv-campagne van de Vlaamse overheid moeten geloven. Maar wie kan wachten, renoveert beter volgend jaar. De prijzen van de belangrijkste materialen — hout, staal en isolatie — zijn tot dubbel zo hoog als vorige zomer. • ESTHER DE LEEBECK •

«Het is NU het moment. Nog nooit was reNУveren zo interessant.» Dat belooft de Vlaamse overheid in haar nieuwe campagne. Iedereen die dit jaar eigenaar wordt van een woning, krijgt een renteloos renovatiekrediet tot wel 60.000 euro. Zo wil de overheid Vlamingen stimuleren om meer energiezuinige woningen te (ver)bouwen. Een mooi aanbod — alleen zal een aanzienlijk deel van die premie misschien wel verloren gaan aan peperdure bouwmaterialen.

Trump

«De timing van de campagne is nogal ongelukkig», zegt André De Groot, voorzitter van FEMA, de Belgische beroepsvereniging voor professionele handelaren in bouwmaterialen. «De prijzen van de belangrijkste isolatiematerialen voor huizen, PIR en PUR, zijn met wel 90 procent gestegen. Pakweg spouwisolatie Eurowall wordt nu verkocht aan 26,5 per m³, terwijl dat vorig jaar 15,12 euro per m³ was. De staal-

prijzen zijn dan weer 30 procent gestegen, bij hout zitten we zelfs met een prijsverdubbeling.»

Niet alleen bij ons gaan de prijzen door het dak. Aan de basis liggen dan ook wereldwijde problemen. Enerzijds zijn er door corona veel transport- en productielijnen stilgevallen, anderzijds is er een tekort aan grondstoffen, zoals MDI — het basisproduct voor PIR en PUR — en hout. De oorzaak van de prijsstijgingen voor hout zijn nog terug te brengen tot de importheffingen van Trump op hout uit Canada. Die beslissing heeft een wereldwijde impact gehad op de internationale houtstromen: Amerika moest zich heroriënteren en richtte zich op de Europese markt voor zijn bevoorrading. In ons land komt daar een renovatiegolf bovenop: veel verbouwprojecten die uitgesteld werden door corona, komen nu toch op gang. Gevolg: de vraag is véél hoger dan het aanbod.

MDI is bovendien nog extra schaars doordat er een panne is bij de Duitse chemiereus Covestro. Dat bedrijf is goed voor 400.000 ton MDI per jaar, of 20 procent van de Europese productie. Ook België is er dus voor een groot deel afhankelijk van. Op dit moment ligt een groot deel van de MDI-productielijn voor meerdere weken stil. Die panne zal de prijzen nóg opdrijven, weet De Groot.

Onvoorziene omstandigheden

De Confederatie Bouw benadrukt dat niet alleen de prijsstijgingen, maar ook de levertermijnen problematisch zijn.

Een normalisering van de markt wordt ten vroegste verwacht in het tweede kwartaal van 2022

CONFEDERATIE BOUW



Bij het isolatiebedrijf van Sven Verhoeven variëren de levertermijnen tussen de twee weken, zes weken of 'geen idee'.

Isolatie (PIR en PUR) **+90%**

Staal **+30%**

Hout **+100%**

TEGENOVER VORIG JAAR

Bouwfirma's **80%** heeft bevoorradingproblemen

41% werkt met dagprijs

35% zet herzieningsclausule in contract

«8 op de 10 bouwfirma's hebben te maken met bevoorradingproblemen van twee tot vier weken, soms zelfs nog meer. Niemand weet nog wanneer een aannemer kan beginnen», zegt gedelegeerd bestuurder Robert de Mûelenaere. Dat is meteen de reden dat steeds meer aannemers vaste prijzen meer durven op te geven. Uit een bevraging van de Confederatie blijkt dat 41 procent vandaag met een dagprijs werkt. 35 procent neemt een herzieningsclausule voor onvoorziene omstandigheden op in nieuwe contracten. «Om niet te veel in de problemen te komen. Zo hebben de prijsverhogingen minder negatieve impact op hen», aldus de Mûelenaere.

Nachtmerrie

Voor aannemers en (ver)bouwbedrijven is de huidige situatie «een administratieve nachtmerrie», getuigt Sven Verhoeven van Isolatie & Renovatie Verhoeven. «Wij plannen onze werven weken tot zelfs maanden vooraf en staan erom bekend dat we onze planning strikt naleven. Maar ja, dat begint moeilijk te worden. De levertermijnen gaan van twee tot zes weken tot 'geen idee'. Leveranciers noteren je order wel, maar zeggen erbij: 'We kunnen er geen termijn op plakken.' Sinds juni rekenen wij bij onze offertes 5 à 7 procent extra. Daarmee dekken we min of meer de extra kost, omdat we nog veel materiaal in voorraad hebben. Maar het is niet uitgesloten dat we tegen september een herberekening moeten maken.»

Kleine lettertjes

Voor sommige Vlamingen zijn de prijsstijgingen een brug te ver. «Ik heb de bouwwerken aan mijn machineloods uitgesteld, omdat de grondstoffen tot 70 procent duurder zijn», vertelt Koen



Koen Van Den Houwe (41) uit Impe heeft de bouwwerken aan zijn loods uitgesteld.

Op dit moment zou een bouw van 90.000 euro mij eerder 130.000 euro kosten. Ik ben niet van plan om dat te betalen

KOEN VAN DEN HOUWE

Van Den Houwe (41) uit Impe. «Mijn bouwvergunning is twee jaar geldig, dus ik moet sowieso voor die termijn beginnen. Daarom probeer ik nog wat te on-

derhandelen met aannemers, maar dit moment zou een bouw van 90.000 euro mij eerder 130.000 euro kosten ben niet van plan om dat te betalen. veel contracten staat ook in kleine I tertjes dat er door corona meerprijs kunnen zijn — niet echt proper. Ik be dat de prijzen niet meer zullen zakken tot het vroegere niveau, maar ze moet op een gegeven moment toch minste stabiliseren?» Volgens zowel de han laren in bouwmaterialen als de Con deratie Bouw moeten we dit jaar ge daling van de prijzen meer verwacht «Een normalisering van de markt v de consument wordt pas verwacht in l tweede kwartaal van 2022.»

Huizen weer 5% duurder, maar tegenover buurlanden valt dat nog mee

De vastgoedprijzen blijven maar stijgen. Tijdens de eerste helft van 2021 werd een huis in Vlaanderen gemiddeld 5,1% duurder en een appartement 4,6%. «De markt zit in een uitzonderlijke fase, maar is relatief stabiel, zeker als je die vergelijkt met onze buurlanden», vertelt Bart van Opstal van 'notaris.be'. Wie het kan, krijgt wel de raad om zijn aankoop nog even uit te stellen.

de van 322.274 euro. Appartementen kloten af op 259.340 euro (+4,6%), zo blijkt uit de nieuwe Notarisbarometer. «De prijsstijgingen zijn een gevolg van de hoge activiteit op de vastgoedmarkt», vertelt notaris Bart van Opstal.

Kans laten liggen

«In de eerste jaarhelft waren er 30% meer transacties in vergelijking met 2020, al valt dat grotendeels te verklaren door de

een mooie kans te laten liggen. Momenteel zijn ook investeerders bijzonder actief, sommige panden zijn zeer gegeerd en het aanbod is minder groot dan een aantal jaar geleden. We zitten dus in een uitzonderlijke situatie. Wie de luxe heeft om te kunnen wachten, kan best niet overhaast te werk gaan. Hopelijk koelt de markt tijdens de zomermaanden wat af.» De grote interesse en het kleinere aanbod stuwden de prijzen duidelijk omhoog. Ter

stijgingen nochtans minder fors dan in onze buurlanden. In Luxemburg werd vastgoed in een jaar tijd bijna 15% duurder. Ook in Frankrijk, Duitsland en Nederland moest je meer betalen dan bij ons, waar de stijging onder het Europese gemiddelde bleef. Onze markt is altijd een stuk stabielere geweest», aldus Van Opstal.

Dat een huis stilaan onhaalbaar zou worden voor de jonge generatie blijkt niet uit

HUIZEN DUURST IN BRUSSEL...	
Brussel	507.936 euro
Vlaams-Brabant	373.215 euro
Antwerpen	346.484 euro
Oost-Vlaanderen	316.783 euro
West-Vlaanderen	283.762 euro
Limburg	274.524 euro

...FLATS IN WEST-VLAANDEREN	
West-Vlaanderen	283.977 euro
Brussel	281.593 euro
Vlaams-Brabant	269.506 euro