



nvbk

jaargang 33

nummer 2

juni 2014

KOSTEN MANAGEMENT

BOUW & INFRA

THEMAKATERN BOUW

- > **P7 VEREENVOUDIG HET BOUWPROCES**
- > **P10 PROFESSIONEEL PROJECT SUPPORT
IN DE BOUW- EN INFRASECTOR**
- > **P14 MILIEUEFFECTEN VAN BOUWPRODUCTEN
ONDERLING VERGELIJKBAAR**
- > **P17 VERBETERDE TAXATIE VAN INCOURANT
ONROEREND GOED**

VERENIGINGSNIEUWS

EXAMEN KOSTENDESKUNDIGE BOUW 2012-2014 ←

Op 26 juni 2014 vindt bij de HAN in Arnhem het eerste examen van de editie Kostendeskundige Bouw 2012-2014 plaats. Vijf kandidaten presenteren dan hun scriptie over een onderwerp in de sfeer van herbestemming (een voormalig zusterhuis, een Amsterdams kantoorgebouw)

en LCC als stuurmiddel in ontwerptrajecten (case Verpleegafdeling).

Op donderdag 30 oktober 2014 studeert de tweede groep af. Nadere informatie en toezending van uitnodigingen: Jan Rip (jan.rip@jrc2000.nl).

EDITIE 2014 KOSTENDESKUNDIGE BOUW ←

De editie 2014 van de opleiding Kostendeskundige Bouw start op dinsdag 7 oktober 2014 met een introductie op de gehele opleiding (middag) en een introductie op module 1 (avond).

Nadere informatie over de opleiding via vitruviusbouwkostenadvies.nl/opleidingen/

Voor mogelijkheden tot deelname bel met cursusleiding David Meijer (06 222 404 16) of Jan Rip (06 26 36 49 27).

REÛNIE OUD-CURSISTEN ←

De opleiding Kostendeskundige Bouw is in 1990 als 'Basisopleiding Bouwkostendeskundige' door de NVBK bij de Haagse Hogeschool als een post-hbo opleiding geïnitieerd. Later is de opleiding ook bij de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen ondergebracht. De naamsverandering in Kostendeskundige Bouw(kunde) in 2008 was een logisch resultaat van het beroepsopleidingengebouw dat de NVBK samen met de BNB (Bond van Nederlandse Bestedsdeskundigen) tussen 2006 en 2009 tot stand heeft gebracht.

Enige tientallen docenten hebben zich in de afgelopen bijna 25 jaar voor deze opleiding ingezet. Honderden bouwkostendeskundigen hebben met hun hulp en vooral op eigen kracht het examen gehaald en in meer of mindere mate de vruchten van dit diploma geplukt. De huidige cursusleiding (David Meijer, Jan Rip) vindt het een goede zaak om een reünie te organiseren en om (ook) de toekomst van het bouwkostendeskundige vak te bespreken. Als eerste geschikte data zijn donderdag 25 en vrijdag 26 september 2014 vastgesteld.

SLOTAVOND OPLEIDING KOSTENADVISEUR INFRA ←

In april was de slotavond van de opleiding Kostenadviseur Infra. Op een geanimeerde slotavond werden de in- en outs van de financiering van DBFM contracten en de innovatiedrang van Heijmans nader belicht. Rechtstreeks uit de praktijk. In de weken voorafgaand aan de slotavond hadden de cursisten al, op een innovatieve en state-of-the-art wijze, kennisgemaakt met kostenbewaking, parametrisch ramen, Life Cycle Costing en risicoinschatting voor gevorderden.

OPLEIDING KOSTENDESKUNDIGE INFRA WEER SUCCESVOL AFGEROND ←

In juni zijn er weer een 15-tal kostendeskundigen Infrastructuur afgestudeerd aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. Deze succesvolle eenjarige cursus werd dit jaar voor de 7e keer gegeven en bewijst daarmee een vaste en gewaardeerde opleiding te zijn. De volgende jaargang begint in september.

REDACTIONEEL



Toen ik recent het stokje overnam als hoofdredacteur stond ons magazine als een huis. Interessante artikelen en een mooie lay-out. Echter ons blad staat nu ter discussie, niet de kwaliteit, maar meer de vorm en de behoefte van onze leden. Vragen als: kan het goedkoper? Voorziet het in de behoefte van leden en externen? Zijn er voldoende contactmomenten? Deze vragen brachten de discussie op gang om na te denken over de uitgave Kostenmanagement Bouw & Infra. Al snel ging het over andere uitingen, zoals onze website en nieuwsbrief. Om in technische termen te blijven: een herstructurerings- c.q. verbouwplan werd bedacht. De PR-commissie heeft nu een plan opgesteld voor de algehele communicatie en verenigings-uitingen. Ons magazine waarin artikelen ons mooie vak beschrijven of onze kennis uitdragen gaat online. Artikelen die we nu voor ons zelf en een selecte groep geadresseerden houden, gaan we op onze website plaatsen en vervolgens via een digitale nieuwsbrief aanbieden. Dit zorgt niet alleen voor een groter publiek, we worden ook interactiever door het geven van uw mening over een artikel of het delen ervan via sociale media. Het plan is op hoofdlijnen bedacht, maar moet nog worden uitgewerkt en ingevuld. De website gaan we in ieder geval verbeteren om artikelen beter vindbaar te maken. Daarnaast wordt u als lid meer vindbaar, voor een ieder die een deskundig adviseur zoekt op onze website. De verbouw van onze uitingen is, net als het realiseren van een bouwwerk, een complexe opgave. Vele mensen, vele wensen. Net als bij Lean bouwen gaat het om het elimineren van overbodige activiteiten. Het verbeteren van de weergaven van leden via de website vermindert werk voor de ledenadministratie. En hoe zit het met de waarde van een papieren magazine versus een tablet met een online artikel of nieuwsbrief. Zijn er rekenmodellen waarmee je die waarde kan bepalen; zoals waardebepalingen van vastgoed? De tijd zal het leren of alle veranderingen ook als verbetering worden ervaren. Voor ons tijdschrift geen LCA, maar profondervindelijk ervaren wat u er als lezer van vindt.

Ik wens u veel leesplezier! Ondertussen bouwen wij achter de schermen aan de toekomst van Kostenmanagement Bouw & Infra.



Strategisch Masterplan Bergwijkpark, Diemen, transformaties van een kantoorgebied - illustratie KAW.

> **nvbk**
Nederlandse
Vereniging van
Bouwkostendeskundigen

The Netherlands Association of
Construction Economists

> **nvbk bestuur**
bestuur@nvbk.nl

Leden:
voorzitter
Niels Vlieg
secretaris
Henk Huls
penningmeester
Ron van den Berg
pr-commissie
Frits ten Cate
bestuurlid
Erik Schulte-Fischedick
bestuurlid
Marcel Volleberg

> **nvbk-adres**
Postbus 1058
3860 BB Nijkerk
tel: 033 - 247 34 74
fax: 033 - 246 04 70
secretariaat@nvbk.nl
www.nvbk.nl

Redactie
Menno Hartsema
hoofdredacteur
mr.hartsema@bouwscoop.nl

Dirk Dubbeling
eindredacteur
dirk.dubbeling@casema.nl

Willum Cornelissen
contact-m@willum.be

Guido van Haalen
g.van.haalen@bamutiliteitsbouw.nl

Mark Heeneman
m.heeneman@kodos.nl

Jan Rip
jan.rip@jrc2000.nl

Pim Foppele
pim.foppele@winket.nl

Bladmanagement
Motivation Office Support bv (MOS)
Edith Koetsier
José Broekhuizen
km@nvbk.nl
tel. 033 - 247 34 74

Abonnementen
www.nvbk.nl
kies: 'Publicaties' - online bestellen
of via het secretariaat
tel. 033 - 247 34 74

Advertentie-informatie
kies Publicaties - Adverteren of neem
contact op met:
Motivation Office Support
Jan van de Vis
acquisitie@mos-net.nl
tel. 033 - 247 34 74

ISSN
ISSN 2211-2812
voor meer info zie www.kb.nl

Vormgeving en druk
VdR druk & print, Nijkerk
www.vdr.nl

© 2014 nvbk

Van de voorzitter



Boeven uit de Bouw

In de afgelopen maanden zag ik een televisieprogramma voorbij komen genaamd 'Boeven uit de bouw'. Het programma geeft toch weer een negatief beeld van de bouw.

Ik heb daarentegen het gevoel dat het imago van de bouw op dit moment verbeterd is en zeker beter is dan het imago van bankiers en accountants.

Ik heb in mijn beroepspraktijk vooral te maken met heel professionele aannemers die, net zoals ik, graag een mooi project willen maken. De aannemers zijn natuurlijk alert op meerwerken, maar ik kan ze absoluut niet betichten van het flessen van de boel.

Ik merk dat als ik de aannemer benader met vertrouwen en realisme en met hem discussieer op basis van deskundigheid en gelijkwaardigheid, de aannemer ook op deze manier reageert. Benader ik de aannemer met wantrouwen en argwaan, dan reageert hij op soortelijke wijze. En eigenlijk is dat niet meer dan menselijk.

Misschien ben ik naïef. Ik werk in ieder geval met meer plezier als ik de aannemer zie als partner en in gezond vertrouwen met hem samenwerk. En ik ben ervan overtuigd dat dit uiteindelijk ook meer oplevert voor de opdrachtgever.

Niels Vlieg



KOSTEN MANAGEMENT

BOUW & INFRA



> 10



> 17



> 21

INHOUD

- 2 ← **Verenigingsnieuws**
- 3 ← **Redactioneel**
- 4 ← **Van de voorzitter**
- 6 ← **Update**

Themakatern 'Bouw'

- 7 ← **Vereenvoudig het bouwproces**
Wim van den Bouwhuijsen
- 10 ← **Professioneel Project Support
in de bouw- en infrasector**
Judith Engelberts en Harriet Noltes
- 14 ← **Milieueffecten van bouwprojecten
onderling vergelijkbaar**
Pim Foppele
- 17 ← **Verbeterde taxatie van
incourant onroerend goed**
Jan Rip

- 21 ← **InZicht**

UPDATE

DEZE MAAL IN HET KADER VAN HET THEMA BOUW EEN TOP 10, ENKELE PUBLICATIES ÉN EEN AANTAL KENNISDAGEN

KENNISDELING

- Cursus Succesvolle Openbare Ruimte op 27 augustus, zie <http://www.crow.nl/>.
- CROW Infradagen te Arnhem op 18 en 19 juni, zie <http://www.crow.nl/>.
- CROW Levende Stad Praktijkmiddag Beeldkwaliteit te Ede op 25 juni, zie <http://www.crow.nl/>.
- In juni, 3^e Inspiratiedag Parkeren, IJsseldelta (PEC) Stadion te Zwolle, zie <http://www.parkeer24.nl/>.



Guido van Haalen
Bouwkostendeskundige
BAM Utiliteitsbouw

TOP 10 THEMA BOUW

- David Chipperfield Architects – Groot overzichtswerk met details, tekeningen, beeld en beschrijvingen van ruim 40 projecten. Prijs € 56,-. Uitgegeven door Thames & Hudson.
- Het Grachtenboek – 400 jaar bouwen, wonen, werken en leven. Volledig nieuw overzicht in tekst en beeld van alle grachtenpanden en hun bewoners. Prijs € 99,50. Uitgegeven door THOTH.
- El Croquis 168/169 – Alvaro Siza. Nieuwste projecten van deze oude meester. Prijs € 76,45. Uitgegeven door El Croquis.
- A. Mag – Vincent van Duysen. Special van dit Spaans/Portugese tijdschrift, monografie geheel gewijd aan de Belgische architect Vincent van Duysen. Prijs € 34,90. Uitgegeven door A. Mag.
- Tony Fretton Architects – Buildings and their territories. Eerste uitgebreide monografie over deze Engelse architect in 34 projecten. Prijs € 62,50. Uitgegeven door Birkhäuser.
- Amsterdam Places – Interiors, Buildings and Cities. Onderzoek en essays over de historie van openbare ruimtes van Amsterdam, door Jaap-Evert Abrahamse, Tony Fretton en Jan de Vylder. Prijs € 39,50. Uitgegeven door AN&P.
- Atlas van de Wederopbouw – Ontwerpen aan stad en land. Overzicht over de ontwikkeling van het naoorlogse Nederland 1940-1965 aan de hand van 30 gebieden. Prijs € 49,50. Uitgegeven door NAI/010 uitgevers.
- Vermeerprijs 2013 – Rem Koolhaas. Essay van Jaap Huisman over Rem Koolhaas. Prijs € 15,-. Uitgegeven door de Boekmanstichting.
- GA Recent Project – Sou Fujimoto. Nieuw deel van de Recent Project-serie met werk van deze Japanse architect. Prijs € 36,45. Uitgegeven door ADA.

- Work Scapes – New Spaces for New York. Overzicht van recente werk- en kantoorinterieurs, onder andere van Google en KPMG. Prijs. € 39,90. Uitgegeven door Gestalten.

PUBLICATIES

- Gratis te downloaden op <http://www.crow.nl> naar aanleiding van het Nationaal verkeerskundecongres 2013 is het eerste boek uit de reeks “Veranderingen in mobiliteit” met als thema verandering in reisgedrag. Een uitgave van CROW, ANWB en KpVV met veel weetjes en een visie door trendwatcher Adjied Bakas.
- Gratis te downloaden op <http://www.eib.nl>: Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 én Kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 (beiden van het EIB, Amsterdam, 2014).
- Pop-Up City: City-Making in a Fluid World. Spin-off van de blog Pop-Up City van Joop de Boer (sinds 2008 maandelijks meer dan 1.600 artikelen en 100.000 lezers). Joop de Boer e.a., 260 pag., € 34,-, zie <http://www.bispublishers.nl>.



THEMAKATERN BOUW



7 <
**VEREENVOUDIG
HET BOUWPROCES**



10 <
**PROFESSIEEL PROJECT
SUPPORT IN DE BOUW-
EN INFRACTOR**

14 <
**MILIEUEFFECTEN
VAN BOUWPRODUCTEN
ONDERLING VERGELIJKBAAR**

18 <
**VERBETERDE TAXATIE VAN
INCOURANT ONROEREND GOED**

VEREENVOUDIG HET BOUWPROCES

Het bouwproces moet anders worden ingericht en toekomstbestendig worden, vindt Wim van den Bouwhuijsen. Met een vereenvoudiging van het proces is al veel te bereiken. Aan de hand van twee productietheorieën maakt hij dat inzichtelijk.

De belangrijkste oorzaak van de crisis in de bouw is de kredietcrisis, ontstaan in de Verenigde Staten. Vanwege de stimulering van het eigenwoningbezit en de goedkope rente op hypotheekleningen was het aantrekkelijk voor de Amerikanen om een woning op basis van een hypotheek te kopen. Sinds 2000 hebben de banken bij deze hypotheekverstrekkingen grote risico's genomen en deze risico's verpakt in ondoorzichtige financiële producten die ze wereldwijd doorverkochten. Toen de rentes in 2007 weer stegen had dit grote gevolgen voor de huizenbezitters omdat deze de hypotheekrente niet meer konden betalen en voor de banken omdat de hypotheeken niet konden worden afgelost. De woningen moesten noodgedwongen verkocht worden wat bij de banken tot grote verliezen leidde. Met de

Wim van den Bouwhuijsen
Tot pensionering dir. bouwbedrijf,
thans onderzoeker TU/Eindhoven



ONNODIGE EN VERSTORENDE FLOWS VOORKOMEN

val van zakenbank Lehman Brothers werd de verborgen onderlinge verwevenheid tussen de banken zichtbaar. De bankencrisis was een feit.

De kredietcrisis had grote gevolgen voor onze economie, Nederland is een exportland en heeft een open economie. Er ontstond minder vraag naar producten met extra werkloosheid als gevolg en banken werden minder

scheutig met het verstrekken van kredieten.

Deze ontwikkelingen hadden ook grote gevolgen voor de bouw, maar werden niet direct zichtbaar vanwege vaak lange

doorlooptijden van projecten – de tijd vanaf het maken van een plan tot realisatie. Bij gebrek aan vertrouwen in de economie werden potentiële woningkopers terughoudend. Er ontstond daardoor een opeenhoping van negatieve zaken voor de bouw, zoals lagere productie, ontslag van vele bouwvakkers, faillissementen van bedrijven verbonden met de bouw, enorme concurrentie, een onjuist beeld bij opdrachtgevers over bedrijven

vanwege de lage prijzen, slecht betalingsgedrag, grondposities die een blok aan het been werden van ontwikkelende bedrijven en instellingen en een wisselend en onduidelijk overheidsbeleid.

POSITIEVE SIGNALEN

Er zijn na jaren van crisis nu positieve signalen te horen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gaat het inmiddels beter met de Nederlandse economie en het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft zijn voorspellingen bijgesteld (zie Fig. 1).

	2011	2012	2013	2017
Woningbouw				
- nieuwbouw	11.650	11.125	11.225	14.175
- herstel en verbouw	6.625	6.400	6.400	7.475
Utiliteitsbouw				
- nieuwbouw	7.950	7.325	7.300	7.900
- herstel en verbouw	4.425	4.300	4.350	4.800
Onderhoud gebouwen	9.150	9.225	9.400	10.350
GWW				
- nieuwbouw	7.625	7.200	7.175	7.775
- onderhoud	6.125	6.000	6.000	6.500
Externe onderaanneming	2.500	2.425	2.425	2.725
Totaalbouw	56.050	54.000	54.275	61.700

Fig. 1 Bouwproductie per sector, 2011-2017, mln euro.

Bron: EIB. De cijfers zijn exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2010, excl. btw.

Bovenstaande korte schets van het ontstaan van de huidige situatie in de bouw, en wat het EIB voorspelt is interessant, maar wat kunnen wij ermee? Laten we een paar ontwikkelingen onder de loep nemen. We hebben onder andere gezien dat er een ontslaggolf van bouwvakkers is geweest, de concurrentie enorm is en dat de behoefte aan gebouwen weer gaat stijgen.

Laten wij dicht bij onze wortels blijven (we zijn tenslotte toch technici), deze punten eens nader analyseren en daarna kijken wat hun impact is op de techniek.

Een uitloop van bouwvakkers – Momenteel is het nog mogelijk dit tekort aan te vullen met bouwvakkers uit het buitenland. Dit is over het algemeen nog goedkoper ook, maar voor hoe lang? Het nadeel is ook dat de communicatie veel moeilijker verloopt en dit de kwaliteit zeker niet ten goede zal komen, hoe vakbekwaam deze mensen ook kunnen zijn. De wens van de jeugd om in de bouw te gaan werken is niet erg groot omdat het geen goed imago heeft en ook de omstandigheden waaronder gewerkt moet worden voor de meesten een minder plezierig vooruitzicht is. Als conclusie kunnen we stellen dat de aanwas van bouwvakkers minimaal is en de werkomstandigheden extra aandacht verdienen ter verbetering en stimulering van werken in de bouw.

De concurrentie is enorm – Een bedrijf moet zich hieraan aanpassen, dus proberen goedkoper en beter te produceren dan andere bouwbedrijven.

De behoefte aan gebouwen gaat weer stijgen – Volgens het EIB-rapport gaat de productie omhoog, weliswaar niet enorm, maar toch. Hier moeten we wel even kritisch kijken. Op dit moment is volgens Nederlandse begrippen de werkloosheid erg hoog. Er wordt om allerlei redenen enorm bezuinigd op personeel: zoals meer ICT-toepassingen, robotisering van productiemethoden en online winkelen. De vraag is of dit doorzet, zich stabiliseert of zal afnemen. Wij gaan nu uit van een stijging.

De genoemde ontwikkelingen komen concreet neer op twee problemen, te weten te weinig beschikbare arbeid en een grote onderlinge concurrentie, of anders gezegd: met minder mensen meer doen en dat beter doen. Uit de losse pols kun je dan als praktijkman een aantal oplossingen geven, zoals eenvoudiger bouwen, efficiënter werken, gestandaardiseerde bouwsystemen gebruiken, gestandaardiseerde werkmethoden hanteren, standaard detailleringen toepassen, fabrieksmatig vervaardigde eenheden gebruiken, omstandigheden op de bouwplaats verbeteren, etc. Om een (bouw)productie te verbeteren is het van belang te begrijpen wat er zich in een dergelijk proces precies afspeelt en hoe het in elkaar zit. Dit inzicht is het beste te verkrijgen met gebruikmaking van een productietheorie.

TWEE PRODUCTIETHEORIEËN

Bouwen is een zeer complex systeem dat zich afspeelt op de grens tussen orde en chaos. De toekomst van de bouw is sterk afhankelijk van hoe wij deze theorie in de praktijk weten toe te passen, hoe moeilijk dit ook is. Een analyse van bijvoorbeeld de Transformation-Flow-Value (TFV) productietheorie (Koskela 2000) en de Construction Physics (Heinrich et al. 2008) geeft een mogelijke richting van de bouw voor de komende jaren. Het uitgangspunt is om de bouw te zien als een productieproces, vergelijkbaar met ieder ander productieproces. De TFV-theorie bestaat uit drie onderdelen, transformation, flow en value. Onder transformation wordt verstaan de input van middelen in een productie die als resultaat een product oplevert. Een flow is het proces van allerlei kleine transformaties. Deze kleine producten worden weer samengevoegd tot grotere producten. Deze samenvoeging levert een flow op waarin tussen de kleine producties ook verplaatst, gewacht en geïnspecteerd wordt. Dit is schematisch weergegeven in Fig. 2 (twee flows in één schema).

De belangrijkste principes van de TVF-theorie zijn: (a) verminder het aantal activiteiten dat geen waarde toevoegen, (b) verminder de doorlooptijd en veranderlijkheid, en (c) vereenvoudig het proces door het aantal

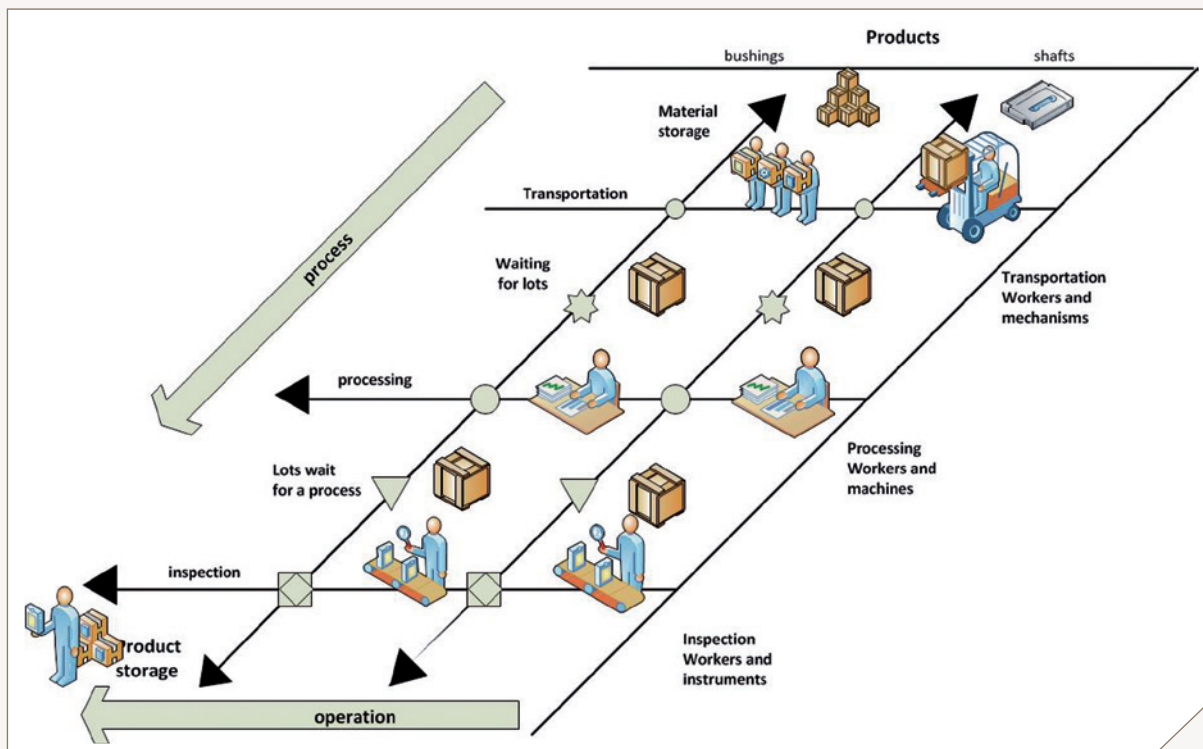


Fig. 2 Shingos productiemodel laat de productie zien als twee flows.

stappen, onderdelen en connecties te verminderen, verhoog de flexibiliteit, verhoog de duidelijkheid (de min of meer heuristische principes, die weliswaar nuttig zijn, maar die niet direct gekoppeld zijn aan de theorie). Er zijn veel meer flows in een productieproces dan in het model zijn weergegeven, zoals van materiaal, materieel, informatie, arbeid, ruimte, externe condities (weer, overheden, goedkeuringen, etc.).

Het laatste deel van de TFV-productietheorie is value, de waarde. In essentie is de waarde van een product uitsluitend te bepalen in relatie tot de klant, zodat het doel van een productie is om aan de wens van de klant te voldoen.

Construction Physics is een op theorie gebaseerde interpretatie van de aard van de flows en hun interacties in het bouwproces (Bertelsen et al. 2007). Construction Physics heeft het bouwproces als focus. Daarom is bouwen geen ketting van activiteiten, maar een continu proces dat gevoed wordt door een aantal stromingen, die uiteindelijk resulteren in het eindproduct.

CONCLUSIE

De conclusie die we kunnen trekken voor de toekomst van de bouw is dat we moeten beginnen de klant te geven wat hij wil, dat we het bouwproces moeten ontdoen van chaos door de processen beter te kanaliseren en onderling beter en opener moeten samenwerken om zo doende onnodige en verstorende flows te voorkomen. We zullen dan als bouwers in staat zijn om met veel minder,

veel meer te doen. Omdat het binnen een traditionele sector als de bouw moeilijk is om processen in één slag te veranderen is het gebruikmaken van het Last Planner System (Ballard 2000) (ook wel lean planning genoemd) een tussenoplossing. Basis voor de lean planning is een door de partijen gezamenlijk gemaakte planning. Periodiek, meestal wekelijks, komt men bij elkaar om de werkelijke stand van het werk te evalueren. Vanuit deze stand wordt een volgende periode gepland. De planning en de (werk) opdrachten zijn gebaseerd op de werkelijkheid en een korte vooruitblik. Op die manier ontstaat er in ieder geval meer orde in het bouwproces

REFERENTIES

- Ballard, H.G., 2000. The last planner system of production control.
- Bertelsen, S. et al., 2007. Construction physics. In: Proceedings of the 15th Annual Conference of the International Group for Lean Construction. Michigan State University, East Lansing, pp. 13-26.
- Henrich, G. et al., 2008. Construction Physics – Understanding the Flows in a Construction Process. Microprocesses in construction.
- Koskela, L., 2000. An exploration towards a production theory and its application to construction, VTT Technical Research Centre of Finland.
- Shingo, S., 1989. A Study of the Toyota Production System: From an Industrial Engineering Viewpoint, Productivity Press.

WAT LEVERT HET OP?

PROFESSIONEEL PROJECT
SUPPORT IN DE BOUW-
EN INFRASECTOR

Wat is de meerwaarde van de inzet van een Project Support Officer in bouw- en infraprojecten, specifiek de kwantitatieve meerwaarde? WIN Project Support vroeg zowel projectmanagers als PSO's naar hun ervaringen. Judith Engelberts en Harriët Noltes nemen u mee in hun bevindingen.

Een Project Support Officer (PSO) helpt de projectorganisatie efficiënter te laten werken door te standaardiseren en te structureren. Met het optimaliseren en implementeren van standaardprocessen en met structureren, tools, templates en rapportages zorgt een PSO voor een gestroomlijnde projectorganisatie. Daarnaast biedt de PSO stevige ondersteuning aan de projectmanager doordat hij specifieke kennis heeft van en ervaring heeft met projectmanagementmethodieken. Zodoende kan een projectmanager een grotere portefeuille aan, beter onderbouwde beslissingen nemen en zich meer bezighouden met zijn kerntaken. Wat de inzet van een PSO daardoor daadwerkelijk in tijd en geld oplevert voor Nederlandse projecten is nog niet eerder uitgezocht. Het is daardoor lastig om een gunstige business case voor de inzet van een PSO op te stellen. WIN Project Support is daarom begin 2013 gestart met een onderzoek dat als doel heeft de kwantitatieve meerwaarde van de inzet van een PSO te benaderen.

DE RESPONDENTEN

Het onderzoek is uitgezet onder projectmanagers en PSO's via LinkedIn, IPMA NL en bezoekers van het WIN PMO-congres 2013. In totaal hebben 86 personen de vragenlijst ingevuld: 34 projectmanagers (PM) en 52 PSO's. Daarvan werkt 65% bij een organisatie met meer dan 1000 medewerkers. De 86 respondenten komen uit verschillende branches: de bouwsector is met 9,1% vertegenwoordigd. We kiezen er daarom voor om geen specifieke uitspraken te doen over deze sector op basis van de onderzoeksresultaten; deze gelden dus voor

Judith Engelberts (links),
Kennis Manager en Field Manager WIN PMO
en Harriët Noltes (rechts), Directeur WIN PMO



projectorganisaties in het algemeen. Wel kunnen we dankzij interviews met ervaringsdeskundigen inzicht bieden in de werkgebieden en prioriteiten van PSO's binnen de bouw- en infrasector. Ook kijken we naar het imago van PSO's binnen de branche.

BESPARING OP PROJECTMANAGEMENT

Om de kwantitatieve meerwaarde van de inzet van een PSO in kaart te krijgen zijn we gestart met de basisvraag. We hebben onze respondenten gevraagd om aan te geven wat het verschil in tarief is tussen de PSO en de projectmanager. Hieruit blijkt dat

het uurtarief van een (externe) PSO gemiddeld € 42,17 lager ligt dan dat van de projectmanager.

Daarnaast hebben we

verschillende vragen gesteld over de effectieve inzet van de PSO binnen projectorganisaties, de omgevingsfactoren die hierop van invloed zijn en de tariefstelling van de PSO.

Uit de antwoorden blijkt dat maar liefst 55% van de projectmanagers de meerwaarde van de PSO direct bij de start van de inzet ervaren. Meer dan de helft van de PSO's weten meteen een bijdrage te leveren, hoewel zij zich moeten inlezen en inwerken om zich het project eigen te maken.

ANDERE TIJDSBESTEDING
PROJECTMANAGERS

Onze ervaring is dat een projectmanager veel werkzaamheden op zich neemt, waarvoor hij overgekwalificeerd is. Deze kunnen belegd worden bij een PSO. In het onderzoek gaan we er vanuit dat de PSO en de projectmanager in een uur dezelfde waarde creëren. Wanneer dit in uw organisatie niet het geval is, moet u dit in ogenschouw nemen bij het opstellen van uw PSO business case.

Om de kwantitatieve meerwaarde van de inzet van een PSO te kunnen berekenen, hebben we gebruik gemaakt van de verschillende werkgebieden die we als WIN Project Support onderscheiden. Een PSO geeft veelal binnen deze werkgebieden invulling aan zijn werk. Zo hebben we gevraagd hoeveel uur de PSO per week aan een werkgebied besteedt én hoeveel begeleiding de PSO hierbij krijgt van de projectmanager (zie Fig. 1). Door het aantal gewerkte uren per werkgebied te verminderen met de begeleiding van de projectmanager per werkgebied, komen we tot het aantal uren dat de projectmanager uit handen wordt genomen door inzet van de PSO. De verdeling over de werkgebieden staat in Fig. 2 weergegeven. Dit komt in totaal op ca. 27 uur per week. Dit aantal uren is exclusief de als 'Overig' gelabelde uren.

BESPARINGEN

Onder de aanname dat de PSO en de projectmanager in een uur dezelfde waarde creëren, kan de directe besparing berekend worden, namelijk door het verschil in uurtarief van de projectmanager en de PSO te vermenigvuldigen met de uren die de PSO de projectmanager werk uit handen neemt. Een voorbeeld: uit het onderzoek blijkt dat de PSO de projectmanager gemiddeld 2,5 uur aan rapportagewerkzaamheden uit handen neemt. Door dit te vermenigvuldigen met het gemiddelde verschil in uurtarief, te weten € 42,17, kan een bedrag van circa € 106,- op het projectbudget bespaard worden.

Toch is dit niet de enige besparing die uit het onderzoek naar voren komt. Hierbij komen namelijk de uren die de projectmanager als gevolg van het inzetten van een PSO kan besteden aan overige werkzaamheden. De PSO bereidt werk voor, schermt de projectmanager af voor vragen en opmerkingen en neemt hem operationele werkzaamheden uit handen, waardoor die zich kan bezighouden met de werkgebieden die voor hem de hoogste prioriteit hebben.

Om inzichtelijk te krijgen hoeveel tijd de projectmanager extra beschikbaar heeft dankzij de inzet van een PSO, hebben we de projectmanagers gevraagd hoeveel uur hij nu extra kan besteden en aan welke werkgebieden (zie Fig. 3).

Deze uren kunnen niet als besparing worden meegerekend. Echter, we zien met regelmaat dat

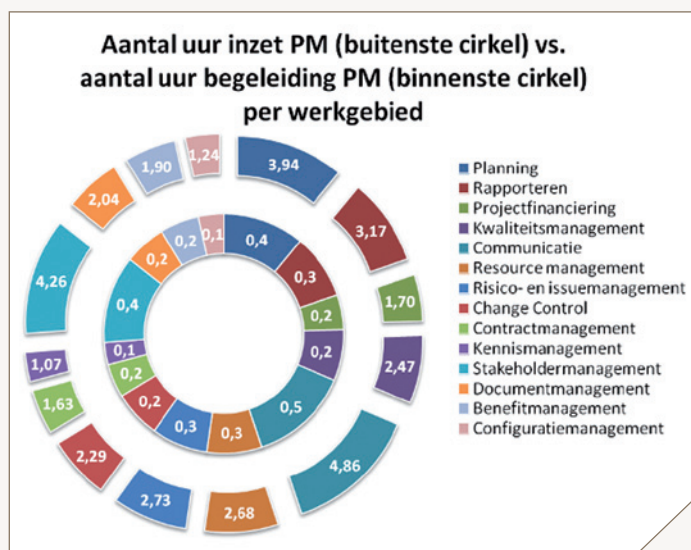


Fig. 1 Aantal uren aan inzet van projectmanager (buitenste cirkel) vs. aantal uren begeleiding door projectmanager (binnenste cirkel) per werkgebied.

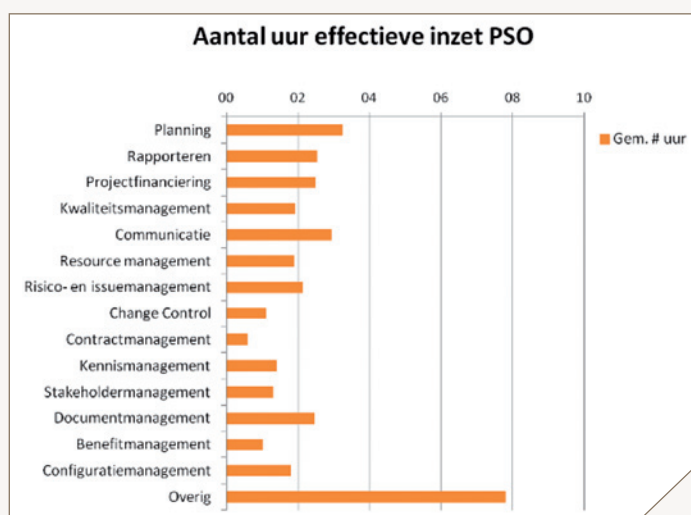


Fig. 2 Aantal uren effectieve inzet van een PSO.



Fig. 3 Werkzaamheden waar de projectmanager meer tijd voor heeft na inzet van een PSO.

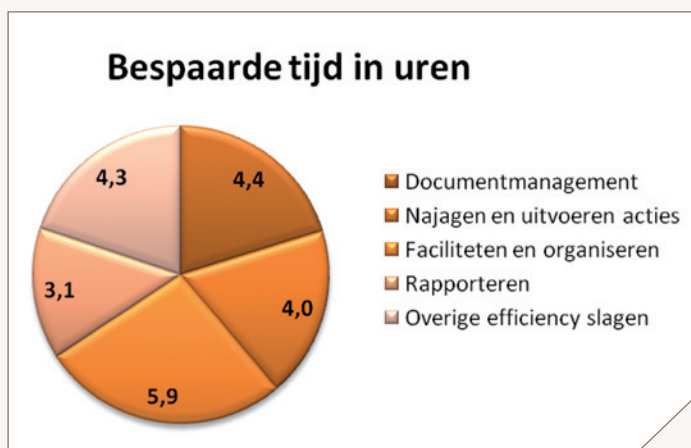


Fig. 4 Bespaarde tijd van projectmanagers, in uren.

projectmanagers met de verkregen beschikbare tijd meerdere projecten gaan managen, dus een grotere portefeuille aankunnen. Indien dit laatste het geval is, worden die uren niet op het bestaande project geschreven en kunnen ze wel als directe besparing worden meegenomen.

BESPARING DOOR EFFICIËNCYVERBETERING

Naast het realiseren van besparingen door de projectmanager werk uit handen te nemen, realiseert de PSO ook nog besparingen door efficiencyverbeteringen, het aantal uren dat bespaard wordt door:

- standaardisering van werkprocessen;
- overzichtelijker documentmanagement;
- het actief najagen, uitzoeken en uitvoeren van acties;
- het faciliteren van workshops (planning, inventarisatie risico's etc.);
- het organiseren en notuleren van vergaderingen;
- het verzamelen en op tijd aanleveren van de juiste, volledige en overzichtelijke managementinformatie.

Het stroomlijnen van de projectorganisatie en de gemaakte efficiëncyslagen leveren volgens de respondenten in totaal 21,8 uur tijdswinst per week op. In Fig. 4 is te zien waar de meerwaarde van de inzet van de PSO volgens de respondenten behaald wordt.

BLIK OP PROJECTSUPPORT BINNEN DE BOUW- EN INFRASECTOR

Naast de algemene onderzoeksresultaten zoals hierboven uiteengezet, hebben we in het kader van dit artikel een aantal interviews afgenomen met ervaringsdeskundigen, specifiek op het gebied van de inzet van professioneel projectsupport in bouw- en infrastructuurprojecten. Er zijn namelijk een aantal PSO-werkgebieden te benoemen die specifiek in deze sector extra aandacht behoeven. De werkgebieden die eruit springen, in

vergelijking met andere branches, met name in de grotere bouwprojecten, zijn stakeholdermanagement, communicatie en documentmanagement.

STAKEHOLDERMANAGEMENT

In bouw- en infraprojecten is het aantal stakeholders relatief groot. Er is sprake van een opdrachtgever, er zijn ontwerpende en bouwende partijen (in veel gevallen wordt gewerkt in een consortium), en zij hebben te maken met gemeenten, rijksoverheden, omwonenden en ga zo maar door. De belangen die spelen bij al deze partijen en de regels, mogelijkheden en beperkingen die hieruit voortvloeien, maakt dat een project als hoog complex kan worden ervaren.

Al deze partijen hebben gezamenlijke, maar ook eigen informatiebehoefte. Een belangrijke taak van de PSO is contact onderhouden met alle partijen en eerste aanspreekpunt zijn en vragen gecontroleerd de projectorganisatie inleiden.

De PSO zorgt ervoor dat iedereen overal over geïnformeerd is en vragen beantwoord krijgt. De PSO moet zich bewust zijn van de politieke processen die spelen en hier op de juiste manier mee om gaan. De PSO heeft door zijn centrale positie in het project het totaaloverzicht en kan daardoor ook fungeren als 'ogen en oren' voor de projectdirectie.

De PSO kan daarnaast een rol spelen bij het creëren van 'teamgevoel' doordat hij een onafhankelijke rol heeft in de spil van de organisatie. Zeker wanneer sprake is van een consortium kan dit van belang zijn. Projectteamleden vliegen in en uit en er is vaak sprake

van meerdere locaties. De PSO kan een vast 'gezicht' van het project zijn.

COMMUNICATIE

Uit bovenstaande komen reeds diverse interne communicatieverantwoordelijkheden naar voren. Concreet kan de PSO daarnaast zorgdragen voor implementatie van een effectievere vergaderstructuur, juiste verslaglegging en heldere rapportages en rapportagelijnen. Ook zien we vooral bij bouw- en infraprojecten dat het belang van goede externe communicatie groot is en de tijd die hieraan besteed wordt, relatief omvangrijk is. De PSO biedt regelmatig ondersteuning aan de communicatiemanager die belast is met de externe communicatie rondom het project.

DOCUMENTMANAGEMENT

Mede als gevolg van het grote aantal partijen en de complexiteit van de projecten is het aantal documenten dat hiermee gemoeid is ook zeer hoog. Voor de PSO in een bouwproject ligt prioriteit bij documentmanagement. Eisen, specificaties, tekeningen, ontwerpen, testrapporten, critical designs, schema's...

PSO HOUDT PARTIJEN BIJ ELKAAR

alles moet gestructureerd en makkelijk vindbaar opgeslagen worden in de nieuwste versies. Gevraagd naar overige werkgebieden waaraan binnen de bouw- en infrasector bovengemiddeld veel tijd wordt besteed door de PSO, ten opzichte van projecten in andere branches, worden planning en risico-management genoemd.

IMAGO VAN PSO BINNEN DE BOUW- EN INFRASECTOR

Er zijn grote verschillen binnen de bouw- en infrasector. Er zijn projectorganisaties die PSO, dan wel een projectmanagement office strategisch opnemen binnen de projectorganisatie. Het PMO heeft dan een rol op zowel projectniveau- en portfolioniveau als op programma-niveau. Maar er zijn ook organisaties binnen de bouw- en infrasector waar PSO vooral gezien wordt als een secretariële functie. Over het algemeen is PSO op professioneel niveau is nog niet echt ingebed in de sector.

CONCLUSIES

Met de inzet van een PSO kunnen verschillende besparingen worden gerealiseerd. De PSO neemt de projectmanager werk uit handen en levert een bijdrage aan het efficiënter en effectiever werken van de projectmanager, waardoor deze zich kan richten op de werkgebieden die voor hem de hoogste prioriteit hebben.

Daarnaast heeft de projectmanager, als gevolg van de inzet van de PSO, meer tijd voor andere werkzaamheden. Wanneer de projectmanager deze uren aan een ander project besteedt, zijn ook deze uren een besparing door de inzet van een PSO.

Tevens wordt er met de inzet van een PSO tijdswinst voor de gehele projectorganisatie behaald, doordat er met de gecreëerde structuur en standaarden efficiency-slagen worden gemaakt en een meer gestroomlijnde projectorganisatie ontstaat.

De uitkomst van het vermenigvuldigen van de uren effectieve inzet van een PSO met het tariefverschil tussen beide functies geeft de directe besparing weer. PSO-inzet biedt zowel kwalitatieve opbrengst als kwantitatieve besparingsmogelijkheden voor de bouw- en infrasector. Gezien het feit dat in de bouw- en infrasector over het algemeen nog traditioneel tegen PSO aangekeken wordt en dat het ook nog niet echt is ingebed in de sector, kan met professioneel projectsupport nog een belangrijk (concurrentie) voordeel behaald worden.



Met dank aan Franca den Bieman, Sharon Ashgari en Gitta Kraan.



MILIEUEFFECTEN VAN BOUW-PRODUCTEN ONDERLING VERGELIJKBAAR

NEN-EN 15804 VANAF MEI 2014 DE NATIONALE STANDAARD

Milieu en duurzaamheid zijn in toenemende mate van maatschappelijk belang. Ook gebouwen belasten het milieu, zowel bij de bouw als tijdens het gebruik. Het is dus niet verwonderlijk dat de vraag naar inzicht in de milieueffecten van bouwproducten (en gebouwen) toeneemt. Maar wat zijn duurzame bouwproducten? Pim Foppele bespreekt de NEN-EN 15804 die alle bouwproducten, -diensten en -processen omvat.

Een bouwproduct is duurzaam als het voorziet in de huidige behoefte zonder daarmee het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

De duurzaamheid van een bouwproduct is enerzijds afhankelijk van zijn technische prestatie en anderzijds van de mogelijke milieueffecten van de productie, de toepassing, het gebruik en de verwijdering.

TECHNISCHE PRESTATIE

De technische prestatie is een belangrijk kenmerk. Het heeft geen nut bouwproducten met een lage milieulast toe te passen waarvan de duurzaamheid in de tijd niet gewaarborgd is, of waarvan de technische prestaties ontoereikend zijn voor de beoogde toepassing. Om professionals in de bouwsector te ondersteunen bij hun keuze voor duurzame bouwproducten zijn er, ten aanzien van de technische prestatie, naast wettelijke verplichtingen ook vrijwillige initiatieven.

Een voorbeeld van een wettelijke verplichting is de CE-markering die aangeeft of een bouwproduct voldoet aan de Europese Bouwproductenrichtlijn (BPR). Een product met CE-markering wordt beschouwd als geschikt voor het beoogd gebruik in een bouwwerk en mag binnen de EU vrij worden verhandeld.

Daarnaast zijn er ook vrijwillige kwaliteitsnormeringen en certificering. Deze worden toegekend aan bouw-

VRAAG NAAR INZICHT IN MILIEUEFFECTEN VAN BOUWPRODUCTEN NEEMT TOE

producten die naast de wettelijke verplichtingen (BPR) ook voldoen aan aanvullende specifieke kwaliteitseisen. Om bouwprofessionals te helpen bij het maken van een doordachte keuze van in milieupzicht duurzame producten, bestaan er in Europa drie typen milieuverklaringen voor bouwproducten:

Type I milieuverklaringen: milieulabels – Milieulabels kunnen op vrijwillige basis worden toegekend door een overheidsinstantie en door private, niet-commerciële organisaties. Doel van deze labels is de producten te bepalen die, in vergelijking met

andere producten binnen dezelfde productcategorie, minder slecht zijn voor het milieu (en eventueel ook de menselijke gezondheid). Voorbeelden zijn het Cradle to Cradle-label en het FSC-keurmerk.

Type II milieuverklaringen: eigenverklaringen – Eigenverklaringen zijn milieuverklaringen van de producent of leverancier van de producten. Deze verklaringen zijn niet gecontroleerd door derden en geven vaak informatie van slechts één milieuaspect (lange levensduur, recyclebaar, biologisch afbreekbaar etc.).

Type III milieuverklaringen: Environmental Product Declarations (EPD) – EPD's bevatten zeer uitgebreide milieu- en gezondheidsinformatie, volledig gebaseerd op een levenscyclusanalyse (LCA). De benodigde informatie is vrijwillig door, of in opdracht van, de producent of leverancier opgesteld. Het grote voordeel van EPD's is dat deze geen oordeel vellen maar alleen



Pim Foppele
Kostenskundige
bij Winket BV te Roosendaal

informatie verschaffen en daardoor vergelijkbaar, transparant en flexibel zijn.

De basisregels voor EPD's zijn vastgelegd in ISO-normen (ISO 14025 en ISO 21930). Daarnaast worden er door programma-operators aanvullende gemeenschappelijke regels voor de uit te voeren LCA geformuleerd, de zogenaamde Product Category Rules (PCR). Ten slotte kunnen er minimumeisen worden gesteld aan de presentatie en de interpretatie van de geïnventariseerde gegevens.

Deze PCR en aanvullende eisen hadden (of hebben) meestal een nationaal karakter, zo hadden we in Nederland tot 2012 de NEN 8006.

EUROPESE HARMONISATIE:

DE NEN-EN 15804:2012+A1:2013 (E)

Om tot harmonisatie van bestaande en toekomstige EPD-systemen te komen is één Europese norm ontwikkeld, de NEN-EN 15804:2012+A1:2013 (E) -

Duurzaamheid van bouwwerken -

Milieuverklaringen van producten

- Basisregels voor de productgroep

bouwproducten. Deze verder

Engelstalige norm volgt de

NEN-EN 15804:2012 op en

zal uiterlijk per mei 2014 door meer dan 30 bij de CEN/CENELEC aangesloten landen, waaronder Nederland, de nationale standaard zijn.

Deze Europese norm bevat PCR voor alle bouwproducten, -diensten en -processen. De norm geeft bovendien een structuur die ervoor zorgt dat alle EPD's van bouwproducten, -diensten en -processen op dezelfde wijze worden afgeleid, geverifieerd en gepresenteerd. Een EPD opgesteld volgens deze norm ondersteunt wetenschappelijk gebaseerde en betrouwbare keuzes en stimuleert de continue marktgedreven duurzame verbetering van bouwproducten.

EPD'S EN LEVENSDUURFASEN

Bij het opstellen, beoordelen of vergelijken van EPD's worden afhankelijk van de beschouwde levensduurfasen drie typen EPD's onderscheiden:

- 'Cradle to gate'-EPD – fase A1-A3: in deze EPD zijn de effecten van de productiefase opgenomen.
- 'Cradle to gate with options'-EPD: naast de levensduurfase A1-A3 (omschreven bij punt 1.) kunnen aanvullend andere levensduurfasen in de beschouwing worden meegenomen, bijvoorbeeld (onderdelen van) de constructiefase (A4-A5) en/of de gebruiksfase (B1-B7) en/of de einde levensduurfase (C1-C4).
- 'Cradle to grave'-EPD – fase A1 tot en met C4: deze EPD omvat de productiefase (A1-A3), de constructiefase (A4-A5), de gebruiksfase (B1-B7) en de einde levensduurfase (C1-C4).

EPD's van bouwproducten, voor het berekenen van de milieuprestatie van een gebouw of GWW-werk,

moeten gebaseerd zijn op het beoogde gebruik van het product en de invloed van dat product op het gebouw. Daarbij moet de complete levensduur in beschouwing

worden genomen (Cradle to Grave). EPD's zijn daarom zo geformuleerd dat samenvoeging mogelijk is. Hoe deze samenvoeging eruitziet of volgens welke regels dat moet plaatsvinden wordt in de norm echter niet besproken.

REKENEN MET MILIEULASTEN: SINGLE INDICATORS

Een EPD in de bouwsector is dus de basis van de berekening van de milieuprestatie van gebouwen en GWW-werken met als doel die werken te onderscheiden die minder schade aan het milieu toebrengen. Een EPD bevat hiertoe naast algemene informatie en

VERDUURZAMEN VAN BOUWPRODUCTEN CONTINU MARKTGEDREVEN PROCES

5. LCA: Results

DESCRIPTION OF THE SYSTEM BOUNDARY (X = INCLUDED IN LCA; MND = MODULE NOT DECLARED)

PRODUCT STAGE			CONSTRUCTION PROCESS STAGE		USE STAGE							END OF LIFE STAGE				BENEFITS AND LOADS BEYOND THE SYSTEM BOUNDARY
Raw material supply	Transport	Manufacturing	Transport from the gate to the site	Assembly	Use	Maintenance	Repair	Replacement ⁽¹⁾	Refurbishment ⁽¹⁾	Operational energy use	Operational water use	Deconstruction demolition	Transport	Waste processing	Disposal	Reuse-Recovery-Recycling-potential
A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	C1	C2	C3	C4	D

Fig. 1 Levensduurfasen EPD.

RESULTS OF THE LCA - ENVIRONMENTAL IMPACT: declared unit and product				
Parameter	Unit	A1	A2	A3
Global warming potential	[kg CO ₂ -Eq.]	8.63	0.148	1.39
Depletion potential of the stratospheric ozone layer	[kg CFC11-Eq.]	7.77E-10	8.87E-12	5.19E-11
Acidification potential of land and water	[kg SO ₂ -Eq.]	0.021	0.002	0.001
Eutrophication potential	[kg (PO ₄) ³⁻ -Eq.]	2.34E-3	2.54E-4	1.89E-4
Formation potential of tropospheric ozone photochemical oxidants	[kg Ethen Eq.]	3.42E-3	2.61E-5	6.56E-3
Abiotic depletion potential for non fossil resources	[kg Sb Eq.]	2.06E-5	5.44E-9	5.01E-8
Abiotic depletion potential for fossil resources	[MJ]	288	1.97	7.44
RESULTS OF THE LCA - RESOURCE USE: declared unit and product				
Parameter	Unit	A1	A2	A3
Renewable primary energy as energy carrier	[MJ]	4.1	0.084	0.262
Renewable primary energy resources as material utilization	[MJ]	0	0	0
Total use of renewable primary energy resources	[MJ]	4.1	0.084	0.262
Non renewable primary energy as energy carrier	[MJ]	165	1.97	7.44
Non renewable primary energy as material utilization	[MJ]	123	0	0
Total use of non renewable primary energy resources	[MJ]	288	1.97	7.44
Use of secondary material	[kg]	0	0	0
Use of renewable secondary fuels	[MJ]	3.01E-3	2.18E-5	3.1E-4
Use of non renewable secondary fuels	[MJ]	3.14E-2	2.29E-4	3.11E-3
Use of net fresh water	[m ³]	3	0.024	0.119
RESULTS OF THE LCA – OUTPUT FLOWS AND WASTE CATEGORIES: declared unit and product				
Parameter	Unit	A1	A2	A3
Hazardous waste disposed	[kg]	0	0	0
Non hazardous waste disposed	[kg]	5.12	0.039	0.238
Radioactive waste disposed	[kg]	1.75E-3	1.62E-5	8.53E-5
Components for re-use	[kg]	-	-	-
Materials for recycling	[kg]	-	-	-
Materials for energy recovery	[kg]	-	-	-
Exported electrical energy	[MJ]	-	-	-
Exported thermal energy	[MJ]	-	-	-

Fig. 2 Voorbeeld van LCA-resultaten van een 'cradle-to-gate'-EPD (EPD Kingspan Kooltherm K7; EPD-KSI-20130228-IAC1-EN).

productinformatie de randvoorwaarden en resultaten van de LCA waarop de EPD is gebaseerd. Een nadeel is dat deze resultaten in meer dan 20 categorieën worden onderscheiden (zie Fig. 1).

Deze complexe informatie kan alleen geïnterpreteerd worden door specialisten en niet door particulieren. In de praktijk worden de uitkomsten van de EPD's daarom vaak vertaald in zogenaamde 'single indicators' zoals ecokosten en de CO₂-footprint. De ecokosten drukken de milieulast van een product of dienst uit

in de kosten van het vermijden van milieuschade (preventiekosten). De CO₂-footprint geeft in plaats van de totale milieulast alleen de hoeveelheid (kg) CO₂ per eenheid product of dienst.

Op construction-environment.com van Institut Bauen und Umwelt zijn veel EPD's te vinden. Via de website ecoquaestor.nl kan een door de TU Delft opgesteld spreadsheetmodel worden gedownload waarmee zelf de gegevens van EPD's zijn om te rekenen naar ecokosten en CO₂-footprints.



VERBETERDE TAXATIE VAN INCOURANT ONROEREND GOED

NIEUWE MARKT VOOR KOSTENDESKUNDIGEN

Met enige regelmaat bespreken wij in KM scripties van bouwkostendeskundige opleidingen. Criteria voor de keuze zijn een inspirerend karakter en de kwaliteit van de scriptie. Deze keer bespreekt Jan Rip de scriptie van Paul Smolenaers (adviseur bij DTZ) van juni 2013.

In tijden van economische crises daalt de waarde van onroerend goed en staat de financiering ervan onder druk. Opdrachtgevers wensen meer onderbouwing van taxaties. Deze behoefte is des te sterker naarmate het onroerend goed minder courant is. De trend was aanleiding voor Paul Smolenaers, student Kostendeskundige Bouw,

voor een scriptie over de ontwikkeling van een vervangingswaardemodel ten behoeve van de taxatie van incourant onroerend goed.

Om tot die verbeterde taxatie te komen heeft Smolenaers eerst heel wat toe te lichten. Hoe wordt onroerend goed nu getaxeerd? Wat zijn de verbeterpunten in het licht van de steeds meer bevroegde onderbouwingen? Wat kan de bouwkostenkunde voor die onderbouwingen betekenen? Hij richt zich immers tot de bouwkostendeskundige wereld – daarvan maakt de opleiding Kostendeskundige Bouw nu eenmaal deel uit.

TAXATIEMETHODEN

Taxeren is het op waarde schatten van een goed of object. Het begrip 'waarde' daarbij niet te verwarren met 'prijs'. Smolenaers citeert Ten Have (2000) voor de omschrijving van 'waarde' als: "De vermoedelijke prijs die bij verkoop van een goed door de meestbiedende koper zou worden betaald als de verkoop op de voor het vermogensbestanddeel gebruikelijke wijze en onder normale omstandigheden zou plaatsvinden, en op de gebruikelijke wijze zou zijn voorbereid." Hij analyseert verder dat de taxeren niet als een exacte wetenschap kan worden beschouwd. Hij noemt ook de onzekerheid binnen de taxatieleer. Dit terwijl taxaties van



Jan Rip

onroerend goed worden gebruikt om de meest ingewikkelde financieringsconstructies, kostbare aankoopbeslissingen of waarderingen van complete bedrijven te onderbouwen. Dat moet beter, maar langs welke weg?

Kostengerelateerde methoden zijn als enige geschikt voor de taxatie van incourant onroerend goed.

Dergelijke panden zijn moeilijk verhandelbaar, denk aan scheepswerven, fabrieksgebouwen, crematoria en specifieke overheidsgebouwen.

De kostengerelateerde methoden zijn gebaseerd op de afschrijving van de investering die het object

initieel met zich heeft meegebracht. De belangrijkste inputvariabelen zijn de investeringskosten en de verwachte levensduur. De investeringskosten zijn de enige zekerheid voor dergelijke onroerendgoedobjecten: ze zijn namelijk al in beeld.

GE Corrigeerde Vervangingswaardemethode

De meest bruikbare taxatiemethode is de gecorrigeerde vervangingswaardemethode. Deze gaat uit van de

MODEL GOED BRUIKBAAR VOOR TAXATIE-PROJECTTEAM



Voorbeeld incourant onroerend vastgoed.

oorspronkelijke investeringskosten van een object. Het woord vervangingswaarde duidt het bedrag aan dat benodigd zal zijn om een bepaald object in nieuwstaat te vervangen. Het corrigeren slaat op het afschrijven van de kosten aan de hand van de verwachte levensduur. Bij deze methode worden de waarden van de opstallen en de grond afzonderlijk van elkaar bepaald. De waarde van de grond wordt bepaald aan de hand van de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de gebouwen. De waarde van de opstallen wordt in eerste instantie bepaald aan de hand van de vervangingswaarde. Bij de bepaling van de vervangingswaarde wordt ook rekening gehouden met eventuele levensverlengende investeringen. De vervangingswaarde wordt vervolgens gecorrigeerd voor technische, functionele en/of externe verouderingsaspecten die waardevermindering van de opstal tot gevolg hebben. Onder externe veroudering worden factoren verstaan als omgevingsfactoren (overlast), omliggende bebouwing, verloedering van de omgeving en economische veroudering van de regio. De factoren van de drie typen verouderingsaspecten worden aan de hand van een spreadsheet (hierna rekenmodel) gekoppeld aan de vervangingswaarde om op die manier de afschrijving van een gebouw te bepalen. De scriptant signaleert dat iedere

taxateur zijn eigen rekenmodellen gebruikt. Hierdoor bestaan modelmatige afwijkingen, maar in de praktijk is over het algemeen de vergelijkbaarheid zeer goed. Smolenaers ziet als nadeel van deze werkwijze het gebruik van zeer globale kengetallen, zoals de bouwkostenkengetallen per vierkante meter bruto vloeroppervlakte en de bijkomende kosten van vaste percentages. Hoewel een snelle werkwijze, wordt de methodiek zo niet volledig benut. De waarde van een object wordt te veel wordt opgehangen aan relatief onnauwkeurige kengetallen. Een goede analyse van de bouwkosten van een opstal draagt dus bij aan het verhogen van de nauwkeurigheid van een gecorrigeerde vervangingswaardetaxatie. In de praktijk wordt een uitvoerige analyse vaak achterwege gelaten, naar alle waarschijnlijkheid doordat te weinig bouwkundedeskundigheid bij taxateurs aanwezig is. Ook voor het bepalen van de verwachte levensduur ziet Smolenaers een belangrijk verbeterpunt: maak een meer genuanceerde analyse van de levensduur door middel van de zogenaamde Schillenmethode. Dit is een soort levenscyclusanalyse gericht op gebouwen in het geheel. De inspiratiebron van Smolenaers hiervoor is het boek 'How buildings learn, what happens after they're built' (Brand, 1995). Hierin staan vele praktijkvoorbeelden van hoe gebouwen groeien en

Elementenraming t.b.v. vervangingswaardemodel

Samenvatting en inputgegevens

			Bouwjaar Taxatiejaar	1990 2013		
Algemeen			Gevels		L.Klasse Levensduur	
Aantal bouwlagen	3	stuks	Gevelontrek		1	5
Ruimtedelen			Buitenwanden		2	10
Bebouwd oppervlakte	2.000	m ²	Buitenwandopeningen		3	20
Bruto vloeroppervlakte	6.000	m ²	Binnenwanden		4	30
Netto vloeroppervlakte	5.100	m ²	Binnenwanden		5	50
Bruto inhoud	21.000	m ³	Binnenwandopeningen			
Skelet			Trapconstructies		D.Klasse Demarcatie	
Buitenwanden (constructief)	3.294	m ²	Trappen en hellingen		1	fundering
Binnenwanden (constructief)	4.941	m ²	Balustrades en leuningen		2	ruwbouw
Begane grondvloeren (constructief)	2.000	m ²	Installaties		3	afbouw
Verdiepingsvloeren (constr.)	4.000	m ²	Klimaatinstallaties (koeling)		4	afwerking
Dakvloeren (constructief)	2.000	m ²	Klimaatinstallaties (verwarming)		5	elektrische installaties
Hoofddraagconstructie	6.000	m ²	Warmtepomp		6	klimaat- en transportinstallaties
Daken			Zonnecollector		7	vaste voorzieningen
Dakoppervlakte	2.000	m ²	Vloerverwarming		8	Bijkomende kosten
Dakopeningen	400	m ²	Liften			
			3			

Elementenbegroting

NEN 2634	NL/ SfB	Omschrijving	Levensduur- klasse	Onderdeel in demarcatie	Jaar laatste renovatie (of bouwjaar)	Levensduur onderdeel	Resterende levensduur	Hoeveel- heid	Eenheid	Kosten in %	Kosten per Eenheid	Element	Totaal	Element per m ² BVO
2 Bouwkundige werken														
2A Fundering														
10		Onderbouw	5	1	1990	50	27	2.000,0	m2	1,18%	40,00	80.000		13,33
11		Bodemvoorzieningen	5	1	1990	50	27	2.000,0	m2	0,44%	15,00	30.000		5,00
13		Vloeren op grondslag	5	1	1990	50	27	2.000,0	m2	1,03%	35,00	70.000		11,67
16		Funderingsconstructie	5	1	1990	50	27	2.000,0	m2	1,18%	40,00	80.000		13,33
17		Paalfunderingen	5	1	1990	50	27	2.000,0	m2	0,89%	30,00	60.000		10,00
19		Onderbouw algemeen	5	1	1990	50	27	0,0	m2	0,00%	0,00	0		0,00
Totaal fundering										4,73%			320.000	53,33
2B Skelet														
21		Buitenwanden (constructief)	5	2	1990	50	27	3.294,0	m2	4,87%	100,00	329.400		54,90
22		Binnenwanden (constructief)	5	2	1990	50	27	4.941,0	m2	7,30%	100,00	494.100		82,35
23a		Begane grondvloeren (constructief)	5	2	1990	50	27	2.000,0	m2	2,36%	80,00	160.000		26,67
23b		Verdiepingsvloeren (constructief)	5	2	1990	50	27	4.000,0	m2	4,43%	75,00	300.000		50,00
27		Daken (constructief)	5	2	1990	50	27	2.000,0	m2	2,22%	75,00	150.000		25,00
28		Hoofddraagconstructies	5	2	1990	50	27	6.000,0	m2	2,22%	25,00	150.000		25,00
Totaal skelet										23,40%			1.583.500	263,92

Fig. 1 De Schillenmethode van Brand.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bruto Vervangings- waarde		BTW	Overig		Bedrijfsruimte		Overig		Parkeerplaatsen		Bruto	
per eenheid (excl. BTW)		ja / nee	m² b.v.o.	EUR / m² b.v.o.	m² b.v.o.	EUR / m² b.v.o.	aantal units	EUR / unit	aantal p.p.	EUR / p.p.	Vervangingswaarde	
(134) Oude hoofdkantoor		ja	1.240	1.100	-	-	-	-	-	-	1.364.000	
(116) Kantoor facilitair		ja	360	600	-	-	-	-	-	-	216.000	
(127) Hoofdkantoor		ja	400	700	-	-	-	-	-	-	280.000	
(126) Kantoor engineers		ja	788	800	-	-	-	-	-	-	630.400	
(125) Magazijn en kantoor		ja	956	500	-	-	-	-	-	-	478.000	
(124) Werkplaats schilders		ja	450	500	-	-	-	-	-	-	225.000	
(128) Opslag goederen (oud en nieuw)		ja	630	150	-	-	-	-	-	-	94.500	
(102, 153) werkplaats staal / electra		ja	1.892	500	-	-	-	-	-	-	946.000	
(107) Werkplaats pijpen		ja	455	500	-	-	-	-	-	-	227.500	
(138, 139) Spantenvloer		ja	328	500	-	-	-	-	-	-	164.000	
(104, 133) Entree kantine		ja	1.185	650	-	-	-	-	-	-	770.250	
(119) Opslag chemisch afval		ja	114	150	-	-	-	-	-	-	17.100	
(109) Werkplaats timmerman		ja	1.415	550	-	-	-	-	-	-	778.250	
(111) Opslag hout		ja	281	550	-	-	-	-	-	-	154.550	
(115) R.V.S. werkplaats		ja	394	550	-	-	-	-	-	-	216.700	
(118) Brandweer garage		ja	280	550	-	-	-	-	-	-	154.000	
(160) Opslagmagazijn		ja	200	150	-	-	-	-	-	-	30.000	
(158) Imtech		ja	200	150	-	-	-	-	-	-	30.000	
(140) Dok		ja	2.280	2.500	-	-	-	-	-	-	5.700.000	
(132) Afbouwhal		ja	4.020	1.500	-	-	-	-	-	-	6.030.000	
Totaal bruto vervangingswaarde (in EUR)											18.506.250	
Totaal aantal m² b.v.o.	17.868	vervangingswaarde / m2 BVO (of / unit)	vervangings- waarde	technische restwaarde	technische afschr. over	totale levens- duur in jaren	resterende duur in jaren	technische afschrijving	Subtotaal	economische afschrijving	gecorrigeerde vv waarde	
Gemiddelde prijs per m²	1.036											
fundering	12%	124	2.220.750	0%	2.220.750	50	30	40%	1.332.450	35%	866.093	
ruwbouw	40%	414	7.402.500	5%	7.032.375	40	20	50%	3.886.313	35%	2.526.103	
afbouw	20%	207	3.701.250	0%	3.701.250	25	15	40%	2.220.750	35%	1.443.488	
afwerking	8%	83	1.480.500	0%	1.480.500	15	10	33%	987.000	35%	641.550	
electrische installaties	12%	124	2.220.750	0%	2.220.750	25	8	68%	710.640	35%	461.916	
klimaat- en transportinstallaties	8%	83	1.480.500	0%	1.480.500	15	8	47%	789.600	35%	513.240	
Subtotaal	100%		18.506.250						9.926.753		6.452.389	
Infrastructuur en overigen												
verhardingen	20.000	75	1.500.000	0%	1.500.000	50	10	80%	300.000	0%	300.000	
hekwerken, slagbomen e.d.	1	500.000	500.000	0%	500.000	20	5	75%	125.000	0%	125.000	
kades	90	1.500	135.000	0%	135.000	50	40	20%	108.000	0%	108.000	
(136) dienstwoning	1	140.000	140.000	100%	-	0	0	0%	140.000	0%	140.000	
Subtotaal											533.000	
Gecorrigeerde vervangingswaarde opstellen			20.781.250									6.985.389
Grondoppervlakte			EUR / unit grond	EUR waarde grond								
grondwaarde op basis van kaveloppervlakte			70.386	45	3.167.370	excl. BTW						3.167.370
Totaal v.o.n.											10.152.759	
Kosten koper											6,17%	589.615
Totaal k.k. afgerond											9.560.000	

Fig. 2 Bestaand rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde.

worden aangepast aan veranderende gebruikerswensen, en maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Brand ziet een gebouw opgebouwd uit verschillende lagen ofwel schillen. Vandaar de naam ‘Schillen-methode’ (zie Fig. 1).

Smolenaers gaat ook nog in op het geheel van functionele, technische en economische levensduur. De theorie voor technische veroudering is sinds jaar en dag bekend, denk aan de zaagtandkromme voor technische veroudering, maar de toepassing in de taxatiepraktijk is niet gemakkelijk en is ook tijdrovend. De functionele en economische levensduur zijn door de taxateur niet altijd even goed in te schatten, omdat het inzicht vraagt in bedrijfsvoering en accountancy. Voor de economische levensduur is de huidige speculatieve methode het invullen van het percentage dat de taxateur als economisch afgeschreven beschouwt.

VERBETERING REKENMODEL GVV

Basis van Smolenaers' verbeterende ontwikkeling is het rekenmodel uit eigen geleerden. Hij geeft in Fig. 2

een overzichtsscherm van de waardering van een scheepswerf met een groot aantal verschillende typen opstellen (kolom 1). In kolom 2 wordt per opstal de vervangingswaarde per vierkante meter b.v.o. bepaald aan de hand waarvan de totale vervangingswaarde per gebouwonderdeel wordt berekend (kolom 3). Op die manier ontstaat de totale vervangingswaarde (sommatie kolom 3) welke bij kolom 4 wordt onderverdeeld. De technische afschrijving vindt plaats bij 5, de economische afschrijving bij 6. De waarde van de grond kan op verschillende manieren (7) worden berekend. Bij 8 ontstaat de totale waarde van het getaxeerde object. Deze bestaande methode staat een uitvoerige analyse van de vervangingswaarde niet in de weg, maar het bestaande model is niet geschikt om een uitvoerige analyse van de vervangingswaarde te presenteren. Smolenaers heeft een nieuw rekenmodel ontwikkeld, met de volgende verbeteringen:

- de vervangingswaarde kan per gebouwdeel afzonderlijk worden vastgesteld;
- de vervangingswaarde wordt vastgesteld aan de hand van de Elementenmethode;

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Omschrijving / indeling	kostprijs per eenheid (excl. BTW)		Bruto vv waarde EUR incl. BTW	technische restwaarde	technische afschr. over	totale levens- duur in jaren	resterende duur in jaren	technische afschrijving	Subtotaal na techn. afschr.	economische afschrijving	Totale gecorrigeerde vv waarde in EUR
	m2 b.v.o. (unit)	EUR / eenheid									
Kantoor	6.000	1.376	8.254.346		8.105.959				3.949.973		3.949.973
fundering			6,88%	10%	511.273	50	27	46%	332.896	0%	332.896
ruwbouw			22,19%	5%	1.740.002	50	27	46%	1.031.180	0%	1.031.180
afbouw			19,53%	0%	1.612.019	24	12	50%	799.544	0%	799.544
afwerking			14,96%	0%	1.234.721	20	14	31%	849.980	0%	849.980
elektrische installaties			13,18%	0%	1.088.081	16	3	78%	237.400	0%	237.400
klimaat- en transportinstallaties			21,54%	0%	1.778.081	25	9	64%	639.829	0%	639.829
vaste voorzieningen			1,72%	0%	141.780	5	2	58%	59.144	0%	59.144
bijkomende kosten			18,03%	0%	1.488.489	30	15	51%	731.530	0%	731.530
Infrastructuur en overigen	kostprijs per eenheid (excl. BTW)	EUR / eenheid	Bruto vv waarde EUR incl. BTW	technische restwaarde	technische afschr. over	totale levens- duur in jaren	resterende duur in jaren	technische afschrijving	Subtotaal na techn. afschr.	economische afschrijving	Totale gecorrigeerde vv waarde in EUR
Verhardingen	2.000	40	80.000	15%	68.000	50	37	26%	62.320	0%	62.320
Hekwerk, inclusief beveiliging	250	180	45.000	10%	40.500	40	27	33%	31.838	0%	31.838
Fietsenstalling	75	150	11.250	5%	10.688	40	27	33%	7.777	0%	7.777
Subtotaal											101.934
Gecorrigeerde vervangingswaarde opstellen	kostprijs per eenheid (excl. BTW)	EUR / eenheid	Bruto vv waarde EUR incl. BTW	technische restwaarde	technische afschr. over	totale levens- duur in jaren	resterende duur in jaren	technische afschrijving	Subtotaal na techn. afschr.	economische afschrijving	Totale gecorrigeerde vv waarde in EUR
Totaal	BTW: nee	26.000	317	8.390.596	165.450	8.225.146		4.338.689	4.051.907	-	4.051.907
				2%	98%			52%		0%	48%
Grondoppervlakte	Aantal eenheden	EUR / eenheid									
Totaal		2.000.000									2.000.000
grondwaarde op basis van kaveloppervlakte:											
Bestemming kantoren	8.000	250							excl. BTW		2.000.000
	% BTW belast	BTW in EUR									
Totaal v.o.n.	0%	-							excl. BTW		6.051.907
Notaris kosten / kad. recht vlg. tarief									0,21%		11.775
Overdrachtsbelasting									6,00%		341.894
Waarde kosten koper											5.698.237
afgerond in EUR											5.700.000

Fig. 3 Verbeterd rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde.

- de levensduur wordt vastgesteld per element of gebouwonderdeel;
- de mogelijkheid om tussentijdse investeringen, renovaties en uitbreidingen te kunnen inpassen in verband met de technische levensduur;
- de economische levensduur wordt gespecificeerd aan de hand van de functionele verouderingsaspecten.

In Fig. 3 is een deel van de elementenbegroting gegeven waarin de koppeling tussen verbetering 2 en 3 zichtbaar is. Er worden 5 levensduurklassen gehanteerd: 5 jaar, 10 jaar, 20 jaar, 30 jaar en 50 jaar.

TOEPASSING

Bij grote taxaties is het verbeterde model goed bruikbaar als instrument voor een taxatie-projectteam waaraan disciplines als taxateur (leidend), bouwkostendeskundige en huisvestingseconoom deelnemen. Met een dergelijke aanpak wordt vertrouwen gewekt bij gebouweigenaren en hypotheekverstrekkers. Ook is het model te zien als een instrument om geheel of gedeeltelijk te gebruiken bij de bepaling van de haalbaarheid van herstructureringsprojecten.

Worden taxaties volgens dit model aangepakt, dan is er ook waardebehoud van een goed gedocumenteerde taxatie in vervoltrajecten als herfinanciering, doorverkoop of herstructurering. Er is voor bouwkosten-

deskundigen en huisvestingseconomen dus best nog wel een stukje extra markt beschikbaar.

WAARDERING

De afstuderende kostendeskundige moet in zijn scriptie ook een integratie terug laten komen van kennis en inzicht die hij tijdens de verschillende modules heeft opgedaan. Smolenaers heeft de Elementenmethode, excelmodellering en de levenscyclusanalyse – bedoeld voor nieuwbouwbegroting – naar de wereld van de taxatieleer gehaald. En dit zonder er een dik theoretische boek van te maken. Dat is de kracht van zijn scriptie. Een verrijking van het dienstverlenend product voor de taxatiewereld en een verbreding van de markt voor bouwkostendeskundigen.

Voor inzage van de scriptie kunt u zich wenden tot Jan Rip (06 26 36 49 27) of tot Paul Smolenaers (088-2221500 werk). Tot nadere toelichting is hij gaarne bereid.

INZICHT

RUBRIEK OVER EN MET SPECIALE COLLEGA'S

HANS HULSEBOSCH

Willum Cornelissen

Adviseur bouw- en huisvestingseconomie



Onze vereniging kent speciale mensen. Mensen die ons vakgebied kleur en inhoud geven. In ons blad kunnen we dat mooi aan iedereen laten zien, ook aan wie hen nooit heeft ontmoet. Met deze rubriek proberen we het smoelenboek van de NVBK verder vorm te geven. Misschien gaat het niet altijd om eigenwijze vakidioten, misschien is het tijd voor iemand die gewoon heel veel voor de vereniging heeft gedaan, vaak op de achtergrond.

Via een arbitragezaak kwam Hans Hulsebosch in contact met Hen Ligtvoet. Door deze fervente secretaris van onze NVBK werd hij gesommeerd om lid te worden van deze club. We noteren 1998 als Hans voor een achtkoppige toelatingscommissie mag verschijnen. Zelf lid van deze commissie heeft hij de laatste acht jaar heel wat nieuwe leden ontvangen, de meesten ook toegelaten. Hij is een kritisch maar bescheiden man, staat nooit in de schijnwerpers, maar is wel altijd actief. Ook jarenlang als organisator van de netwerkcommissie.

DOORZETTER IN TEGENSPOED

Hans Hulsebosch woont prachtig. Ons gesprek is bij hem thuis, aan de Buitendijk in Hank, met een tuin op het westen. Uiteindelijk staat de lentezon ons toe om er, buiten, met koffie en een sigaartje (hij met z'n buil shag) een mooi gesprek van te maken. Een gesprek dat lang gaat over een onmogelijke aaneenschakeling van scholen en banen en onnavolgbaar veel bouwprojecten. Hans is van 1951, een slecht bouwjaar, zegt hij zelf. Vanaf zijn achttiende logeert hij veel te vaak in allerlei ziekenhuizen. Alle kwalen uit zijn familie lijken bij hem ingebouwd. Toch is het hem gelukt om inmiddels ruim twee, bijna drie keer zo oud te worden als zijn vader. En op dit moment gaat het hem goed. Vaak was dat dus niet het geval. Zijn hospitalperioden zaten hem al dwars bij zijn opleidingskansen. Ondanks zijn inzet en goede rapportcijfers, lukt het hem in Poeldijk niet om op de HTS te komen. De MTS, Bouwkunde, in Den Haag ging hem goed af, daar heeft hij mooie herinneringen aan. Alsnog naar de HTS lukt hem niet door de bureaucratische onderwijsmolens van eind jaren zestig. Dan maar via de praktijk. Als duvelstoeljager bij NBM Den Haag begint hij op de locatie Shell-Moerdijk. "Dat was meteen een goeie les in hoe je in de bouw kunt 'rotzooien', sorry dat ik het zo zeg. Ik zat ook veel op het hoofdkantoor, controleren op

fouten, met en tegenover Italianen, Duitsers, Fransen en Engelsen." Toen hij als projectassistent gesteld was bij de Nieuwe Rotterdamsche Aannemingsmij trof hij Deddo Brink, zijn eerste contact met het vak van bouwkostenmanagement.



Bij NBM bleek zijn toekomst vast te lopen en is hij, zoals hij zegt "gewoon gaan timmeren, dat beviel me eigenlijk heel goed". Eind 1972 kan hij op het bedrijfsbureau bij Van Wijnen (Dordrecht) aan de gang als werkvoorbereider. "Ik maakte toen dagen van 16 uur – rampenprojecten. Op een project in Scheveningen werd uiteindelijk drie miljoen verlies gedraaid, precies het bedrag dat financier gekort had op de oorspronkelijke begroting van 35 miljoen. Maar ja, de uitvoering en directie lagen ook bij mensen die er in mijn ogen totaal niet voor gekwalificeerd waren." Proberen dat te redden door dubbele dagen te maken is zinloos en frustrerend. Hij kan er ook slecht tegen dat

er regelrechte troep werd gebouwd. Bij ontwikkelaar/aannemer MAP lukt het evenmin om z'n draai te vinden; als timmerman blijkt hij twee keer zoveel te kunnen verdienen, met drie keer zoveel plezier in het werk. Hij had al weer een paar maanden hospitaal achter de rug (hernia) en ook dat maakt het er voor hem allemaal niet makkelijker op.

Via functies in de uitvoering bij Noorlander (Leiderdorp) komt hij bij HBG en wordt hij uitgezonden naar Saoedi-Arabië. "Mijn vriendin Karin, nu mijn vrouw, studeerde toen nog Slavische talen in Leiden en was akkoord, mits ik toch af en toe een paar weken vrij kon krijgen. Nou, dat lukte onder de Duitse leiding daar in die zandbak echt niet. Ook al hadden we niks te doen, het werk liet absentie niet toe." Kortom, met dat avontuur was het snel gedaan. Een paar jaar later, via zijn werk bij Hurks Bouwbedrijf (Eindhoven) komt hij toch weer in het

Midden-Oosten terecht, in Koeweit. Het lukt hem om een paar dagen voor zijn trouwen terug te zijn in Nederland. Maar op de trouwdag zelf wordt hij gevelde door een maagbloeding.

Tussen 1979 tot 1988 verbouwt hij zijn pand in Hank, er komen kinderen, het leven zelf is prachtig. Medio 1986 schrijft hij zich in bij de KvK Waalwijk, als zelfstandig bouwkostenadviseur. Vanwege terugkerende fysieke tegenspoed en slechte marktomstandigheden wordt het geen vliegende start. Toch lukt het hem om zich in ons vakgebied te ontwikkelen en er een goede boterham

mee te verdienen, tot op de dag van vandaag. "Mijn plan was om een jaar of tien in de uitvoering bezig te zijn, dan nog een decennium als bedrijfsleider en uiteindelijk in de directie van een klein of middelgroot bouwbedrijf te eindigen. Ik ben blij dat er van dat plan niks terecht is gekomen."

GEWOON WETEN WAT JE ZEGT EN DOET

"Ik heb niet zo veel te vertellen" – dat was zijn reactie toen ik hem belde voor dit gesprek. Maar bovenstaand verhaal had ik drie keer langer kunnen maken.

Het typeert Hans Hulsebosch. Ik heb Hans leren kennen als iemand die altijd geïnteresseerd was in wat er binnen ons vak bepleit en besproken werd,

niet vooringenomen, onvermoeibaar betrokken. Ik zei hem dat ik daar persoonlijk heel erg van gecharmeerd ben, van dat soort mensen. Hij ging niet

WIJ VERDIENEN DE POSITIE VAN ONAFHANKELIJKE DESKUNDIGE OPLOSSERS

met me in discussie, vertrouwde mijn motief. Binnen tien minuten ligt zijn vakinhoudelijke kwestie op tafel. Hij ergert zich mateloos aan "de huidige ZZP-cultuur in de bouw. Al die mensen, die meteen maar doen wat opdrachtgevers vragen, zonder dat ze hun adviseursfunctie waarmaken. Een beetje verstand of vergelijkend onderzoek zit er niet bij." Ik kijk hem vragend aan, verbaasd over deze onverwachte uitval. Hans is zelf toch ook een ZZP'er? "Ja, oké, maar ik ben een adviseur, daarvoor betalen ze mij. En ik ben een heel praktische. Als ik met een vraag geconfronteerd word ga ik dingen uitzoeken, zoek ik contact met mensen die ergens verstand van hebben. Je moet gewoon weten wat je zegt en doet." We hebben maar een uur of twee, maar Hans bedelft me onder de voorbeelden van warmtepompen, betonconstructiemethoden, milieuvoorschriften, budget cuts en frustrerende winstcalculaties. Het wordt echt boeiend, maar ik realiseer me dat ik in deze rubriek geen ruimte heb om aan leerzame casestudy's te doen. Ik breng hem terug naar wat ik denk te weten van waar hij op zijn best was. "Het liefst maak ik begrotingen met een paar lijnen op papier, grote lijnen, duidelijke aspiraties. En daarna wil ik een positie om dat binnen een redelijk budget voor elkaar te krijgen. Dat is meer dan budget bewaken, want het budget is gegeven, daarin ben ik vaak strenger dan de opdrachtgever, maar de mogelijkheden om dat in te vullen zijn eindeloos."

Hij draait een nieuw shagje en glimlacht. "Ik vind het heel grappig te merken dat ik meteen doorheb of een budget is opgezet door een theoretische of een praktische calculator. Ik zie dat op allerlei onderdelen, bijvoorbeeld de calculatie van de inzet van een kraan.



Zoeken naar een stuk grond om het huisje te bouwen op Haïti in 2010. Samen met mijn vriend Broeder Gerard, Trappist uit het klooster in Zundert die al meer dan 35 jaar halve jaren op Haïti werkzaam is.



Foto op Haïti genomen na de aardbeving in 2010 om een huisje te bouwen. Bezigt met de fundering.

Zijn hier normen ingetypt of heeft de calculator zich een voorstelling gemaakt van wat er allemaal in de loop van het project moet worden verwerkt? Dat lees je in de begroting.” Als vanzelf mijmert hij hardop verder over zijn perfecte samenwerking met Hen Ligvoet in hun werk voor de TU Delft. Hen was de administratieve piet-precies, feilloos en onbetaalbaar waar het aankomt op de volledigheid van alle aan de orde zijnde paragrafen – en hij, Hans, had de rol van het binnenhouden van de praktijk, de ruimte voor de (onder)aannemers met al hun concrete beperkingen en mogelijkheden. Daar, in dat soort projecten, in die combinatie van administratieve nauwkeurigheid en praktische vrijzinnigheid ligt de definitie van ons bestaansrecht als kostendeskundigen.

We hadden er langer over moeten doorpraten.

DE NVBK, ACTIEF

“Ach, sinds ik lid ben geworden van de NVBK ben ik ook echt lid. Ik vind het een ontzettend relevante vereniging. Ik heb veel mensen lid zien worden; het waren net als veel collega's die al lid waren, mensen zonder hoge posities, maar met verstand van het vak van bouwen.” De bouwprojecten waar hij bij betrokken was en is, hebben allemaal last van directeuren en uitvoerders die bij hun falen liever geen commentaar hebben van kostenmanagers – die fungeren eigenlijk als de zoveelste rode lap op een gefrustreerde stier (ik parafraseer). “Daar ligt de rol voor de NVBK. Wij verdienen de positie van onafhankelijke deskundige oplosers. Geef ons die rol. We zijn geen betweters, maar

deskundigen die problemen kunnen oplossen die in elk project altijd optreden.” Ik maak bezwaar: eenmaal aan het bouwen hebben wij als adviseurs beperkte kansen. “Ja natuurlijk, daarom bepleit ik ook de versterking van onze rol op voorhand, in de eerste fasen. Dat betekent concretisering van de ideeën in de eerste opzet, waar opdrachtgevers hun vragen stellen.”

Of onze club dat adagium voldoende bespeelt, vraag ik hem. Het wordt even stil. “Ach, ik weet ook dat ons bestuur uit vrijwilligers bestaat. Onze voorzitter is een zeer aimabel man, die kun je overal naar toe sturen. Maar misschien moeten we het wel hebben van heel andere dingen dan goede bestuurders. Ik vind bijvoorbeeld het in de bouwkolom plaatsen van een instrument voor integrale analyse van investeringskosten belangrijker. Ik bedoel het werk dat ‘de groep van tien’ nu doet, rondom Tim de Jonge, met hun voor het publiek toegankelijke kostenramingsmodellen, inclusief duurzaamheids-criteria. Echt uniek, en helemaal in de lijn van onze doelstellingen. Chapeau!”

Ik heb haast, moet zelf nog veel doen. Maar Hans had me al gewaarschuwd dat ‘ie me zijn huis zou laten zien. Te snel leidt hij me rond in de woning die hij in 1979 heeft gekocht en vervolgens meter voor meter onder handen heeft genomen. Een ingenieus kruip-door-sluip-door-huis; van zijn kinderen mag hij het nooit verkopen, hun sporen zijn tot op de dag van nu zichtbaar. Het hele huis straalt iets uit dat ook Hans typeert: alles past, zonder poeha, maar vol van uitkijkjes en doorzichten en een intimiteit die vertrouwen inboezemt. Zo praat hij ook, altijd in vertrouwen, steeds inclusief de beperkingen die je nou eenmaal moet erkennen, niets is volmaakt, moet je ook niet willen. Hij heeft veel mensen meegemaakt die zijn baas waren, maar die snapten er in zijn ogen echt geen bal van. Zijn antwoord was even vaak ergernis, hij zal het niet ontkennen, en een eigenwijze, overmatige inzet om de door dat soort bazen veroorzaakte rampen te pareren – “of moet ik zeggen repareren?” – met extra inzet en ijver. Te vaak liet zijn fysieke gestel hem juist op die momenten noodlottig in de steek. Terugziend, noch pratend over wat hem nu allemaal nog te doen staat, lijkt hem dat niet te hebben getekend. Hans Hulsebosch kende vanaf vroeg zijn persoonlijke vijand, zijn onbetrouwbare lijf. Het heeft hem nooit weerhouden om wat hem de moeite waard leek, aan te pakken. Onze vereniging heeft aan hem veel momenten overgehouden die de moeite waard waren, we zijn hem schatplichtig. Nooit spraakmakend, altijd daar waar hij beloofd had iets te zullen doen. Ik ben blij dat ik hem wat langer aan het woord heb kunnen laten. ←



delta result

financiële beheersing van infra projecten

Delta Result is een onafhankelijk adviesbureau.
Gespecialiseerd in het opstellen en toetsen (2nd opinion) van kostenramingen in de infrastructuur.
Wij hebben veel ervaring in het opstellen van SSK-ramingen voor onder andere Rijkswaterstaat, ProRail projecten en het HoogwaterBeschermingsProgramma (HWBP).

Het is onze missie om uw projecten in de infrastructuur financieel te beheersen.

Voor meer informatie: www.deltareult.nl

QuickRaming

QuickRaming is een rekenprogramma om ramingen voor infrastructuur projecten op te stellen.

Voor meer informatie: www.quickraming.nl

