



nv**b**k****

jaargang 31

nummer 2

juni 2012

KOSTEN MANAGEMENT

BOUW & INFRA

THEMAKATERN GEBIEDSONTWIKKELING

- > **P11 KOSTELIJK BOUWEN MET STAAL**
- > **P16 WAT KOST HET BOUWEN VAN EEN ZIEKENHUIS IN MOZAMBIQUE?**
- > **P19 CEEC ZIET BELANGRIJKE ROL VOOR UNIVERSITEITEN**

Onderbouwd **BEGROTEN**

BKS

bouwkosten
calculatie en advies



BKS Schagen
Postbus 266
1740 AG Schagen

T 0224 - 29 65 80
F 0224 - 21 21 76
E info@bksschagen.nl

bouw - utiliteit - civiel - industrie

www.bksschagen.nl

BIRD invest

Rotterdam
investerings- en bouwkostenadvies

Kostenbeheersing door 4x15 stappenplan

Om woningbouwcorporaties en aannemers te ondersteunen in het calculeren en beheersbaar houden van bouw- en stichtingskosten bij grootonderhoud- en renovatieprojecten, heeft BIRD Invest het **4x15 stappenplan** ontwikkeld.

Het stappenplan kan leiden tot forse tijd- en kostenbesparingen en biedt volledige transparantie in het calculatie- en kostentraject.

Het stappenplan, dat de basis vormt voor een **turnkey-overeenkomst** met de corporatie, bestaat uit vier fases van elk vijftien stappen:

- Haalbaarheidsonderzoek
- Voorlopig Ontwerp
- Definitief Ontwerp/Contractfase
- Uitvoeringsfase/Oplevering

Om contact op te nemen, zie onze website:
www.birdinvest.nl

alphaplan

adviseurs in bouwen

Meer dan bouwkostenadviseur

- **Architectuur**
- **Projectvoorbereiding**
- **Projectmanagement**
- **Uitvoeringsbegeleiding**
- **Onderhoudsmanagement**

www.alphaplan.nl



KOSTEN MANAGEMENT

BOUW & INFRA



> 9



> 14



> 21

INHOUD

- 4 ← Van de voorzitter
- 5 ← Redactioneel
- 6 ← Element
- 7 ← Update
- 8 ← Verenigingsnieuws

Themakatern 'Gebiedsontwikkeling'

- 9 ← **Veranderingsproces marktpartijen gebiedsontwikkeling noodzakelijk**
Gaby Dings
- 11 ← **Kostelijk bouwen met staal**
Arend Dolsma
- 13 ← **Onrecht bij erfpacht door onredelijkheid in wet- en regelgeving**
Frits Seijffert
- 15 ← **Verslag netwerkbijeenkomst value management**
Gert-Jan Trouborst

- 16 ← **Wat kost het bouwen van een ziekenhuis in Mozambique?**
Jan Rip
- 19 ← **CEEC ziet belangrijke rol voor universiteiten**
Tim de Jonge
- 21 ← **InZicht: Albert Simonis**
Willum Cornelissen

> **nvbk**
Nederlandse
Vereniging van
Bouwkostendeskundigen

The Netherlands Association of
 Construction Economists

Association Néerlandaise des
 Economistes de la Construction

Niederländische Verein für
 Baukostenberäter

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

Leden:

voorzitter

Niels Vlieg

secretaris

Henk Huls

penningmeester

Rob van der Heiden

GWW

Marcel Volleberg

onderwijs

Erik Schulte Fishedick

pr & communicatie

Frits ten Cate

bureauleden / Int.

Peter van der Pijl

Young nvbk

Henk Bergsma

overig

Ron van den Berg

nvbk-adres

Postbus 1058

> 3860 BB Nijkerk

tel: 033 - 247 34 74

fax: 033 - 246 04 70

secretariaat@nvbk.nl

www.nvbk.nl

Redactie

Lisette Matijssen-Kelderman

hoofdredacteur

publicaties@nvbk.nl

ARCADIS

Dirk Dubbeling

eindredacteur

dirk.dubbeling@casema.nl

Henk Bergsma

henk.bergsma@ARCADIS.nl

ARCADIS

Willum Cornelissen

contact-m@willum.be

Adviseur bouw- en

huisvestingseconomie

Guido van Haalen

g.van.haalen@bamutiliteitsbouw.nl

BAM Utiliteitsbouw Arnhem b.v.

Mark Heeneman MSc RE

plv hoofdredacteur

m.heeneman@abt.eu

ABT BV

Jan Rip

jan.rip@jrc2000.nl

JRC2000

Bladmanagement

Motivation Office Support

km@nvbk.nl

tel. 033 - 247 34 74

Abonnementen

www.nvbk.nl

kies: 'Publicaties' - Online bestellen

of bij het secretariaat

tel. 033 - 247 34 74

Advertentie-informatie

www.nvbk.nl

kies: 'Publicaties' - Adverteren

of neem contact op met MOS

(Motivation Office Support)

www.motivation.nl

tel. 033 - 247 34 00

ISSN

ISSN 2211-2812

voor info zie www.kb.nl

Vormgeving en druk

VdR druk & print, Nijkerk

www.vdr.nl

© 2012 nvbk

Van de voorzitter



Hoe duurzaam is BREEAM?

Ik ben bezig met een prestigieus bouwproject. De opdrachtgever wil een duurzaam gebouw, hij ambieert zelfs een energieneutraal gebouw. Dat blijkt dan financieel en op locatie onhaalbaar, maar BREEAM outstanding moet toch zeker haalbaar zijn? O ja, hij laat wel het oude kantoorgebouw wat ernaast staat leeg achter. Deze opdrachtgever is niet de enige die zo opereert, maar komt in het rijtje KPMG, Capgemini en nog een paar anderen.

Er zal zeker een correctie in de financieringsstructuur moeten komen omdat de keuze voor een nieuwbouw financieel veel duurder is dan de keuze voor bestaande bouw. Maar er moet ook een correctie komen in het meten van duurzaamheid. Het kan toch niet zo zijn dat met deze leegstand een nieuw gebouw BREEAM outstanding kan scoren? Sterker nog: er zijn in BREEAM amper punten te scoren met hergebruik van bestaande gebouwen.

Het verbaast me ook dat een kleiner, efficiënter gebouw realiseren totaal niet scoort in BREEAM. Dus de volgende factoren spelen geen rol in de te behalen punten voor BREEAM: betere fno/bvo verhouding (ofwel een efficiënt ingedeeld gebouw), minder fno per werkplek (ofwel bureaus efficiënt plaatsen en weinig opbergruimte creëren) en een lagere flexfactor (ofwel minder werkplekken dan het totaal aantal medewerkers). Toch zijn met deze drie maatregelen tientallen procenten aan besparingen in materiaalgebruik, besparing van energie tijdens de bouw en tijdens de exploitatie te behalen. Inmiddels ben ik zo geagiteerd geraakt dat ik de DGBC met deze manco's zal confronteren. Met zoveel onnodige leegstand is een stevig signaal aan opdrachtgevers via hoog aangeslagen duurzaamheids-rekenprogramma's bitter noodzakelijk. En een bouwkostenadviseur kan weinig uitrichten als hij zich niet in de rug gesteund weet.

Niels Vlieg



REDACTIONEEL



Beste lezers,

Voor iedere uitgave van Kostenmanagement Bouw & Infra bedenken wij als redactie een thema. Vervolgens is het zaak te proberen de inhoud van het magazine zo goed mogelijk op dit thema aan te laten sluiten. Het thema van deze uitgave betreft 'gebiedsontwikkeling'. Toen wij auteurs benaderden met de vraag of zij een bijdrage wilden leveren over dit thema kregen wij meermaals de reactie dat gebiedsontwikkeling wel een erg veelomvattend thema is.

Gebiedsontwikkeling laat zich in veel vormen definiëren. In alle definities die ik aantrof lijkt de samenwerking tussen publieke en private partijen en de consensusvorming met alle belanghebbenden de sleutel tot succes.

Met name bij gebiedsontwikkeling in binnenstedelijk gebied zijn vaak legio partijen betrokken, met ieder hun eigen belangen en inbreng. Denk aan de projectontwikkelaar, die graag vastgoed wil ontwikkelen en verkopen. De belegger, die voor een acceptabel rendement wil investeren. De financier, die middelen beschikbaar stelt tegen een vergoeding. De gemeente, vanuit haar sociale taak om de burger te bedienen met maatschappelijke voorzieningen. De woningcorporatie, met als primaire taakstelling het aanbieden van betaalbare huurwoningen. De aannemer, die bouwwerken wil realiseren. Een architect, die wil ontwerpen en vormgeven. Een makelaar, die wil bemiddelen bij koop en verkoop. Een ingenieursbureau, dat diensten wil leveren op het gebied van advisering en begeleiding van techniek. Milieuorganisaties, die de belangen voor een goed milieu behartigen. Ondernemers en winkeliers, die veranderingen zien in hun afzetgebied. Maar ook het Rijk, de provincie en het waterschap, die de op handen zijnde gebiedsontwikkeling wel eens kunnen aangrijpen om hun beleid verder door te voeren. En, om de cirkel rond te maken, de burger. Want laat het nu zo zijn dat u als inwoner van een gemeente rechtstreeks invloed op het beleid van het gemeentebestuur kan uitoefenen door middel van inspraakbijeenkomsten, enquêtes, referenda en natuurlijk de gemeenteraadsverkiezingen. Inderdaad: gebiedsontwikkeling is een veelomvattend thema.

Ik wens u veel leesplezier en een zonnige zomer toe!

[Mark Heeneman](#)

ACTIEVE LEDEN NVBK

Hans Hulsebosch

Hulsebosch Bouwkundig Adviesbureau
Buitendijk 131
4273 GH HANK
Tel.: 0162-40 32 88
Mob.: 06-20 39 77 68
hulseboschbab@planet.nl
www.hulseboschbouwadvies.nl

Ron van den Berg

Bremen Bouwadviseurs bv
Postbus 528
6400 AM HEERLEN

Tel.: 045-571 39 39

ron.vandenberg@bremenba.nl
www.bremenba.nl

Peter Viveen

Duurzaam Bezig
Dorpstraat 5
5221AH 's-Hertogenbosch
Tel.: 06-45 13 21 27
info@duurzaambezig.nl
www.duurzaambezig.nl



ELEMENT

De Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen (NVBK) is vereerd met de uitnodiging in STABU Bulletin een column te plaatsen. Met zo'n 'kolom' schraagt de NVBK de Nederlandse bouw. Eigenwijs als kostendeskundigen nu eenmaal moeten zijn in het veld van kwaliteitsridders, wordt deze column ELEMENT genoemd. Een referentie naar de Elementenmethode 2005, de kern van het werk van bouwkostendeskundigen.

STABU en NVBK kennen elkaar goed vanuit het onderwijsontwikkelingsproject Erkenning Kosten- en Bestekdeskundigen (EKB; 2005-2009). In het kader van een Leven Lang Leren zijn daar voor beide branches (NVBK en BNB) voor de werkenden trapjes opleidingen ontwikkeld. Voor de kostendeskundigen het traject Calculator – Allroundcalculator – Kostendeskundige – Kostenadviseur. Voor de bestekdeskundigen het traject Besteschrijver – Bestekdeskundige – Bestekadviseur. Zogenaamde beroepscompetentieprofielen zijn gemaakt, leerplannen zijn opgesteld, lesmateriaal is verbeterd en ontwikkeld en er is proefgedraaid. Ook werden efficiëncyslagen verkend in de vorm van het uitwisselen van docenten met hun specifieke onderwerpen. STABU en NVBK hebben elkaar toen goed leren kennen. De resultaten van dat EKN-project leken idealistisch, zeker in het licht van de toen naderende bouwcrisis, maar zijn steeds goed bruikbaar. Creativiteit en flexibiliteit zijn hier belangrijke competenties om ook de bouwopleidingen door de crisis heen te trekken.

Waar ontmoeten bestek en kosten elkaar dan echt? Eerder noemde ik al de kwaliteitsridders die STABU verenigt in het formuleren van de kwaliteit van proces en inhoud van een bouwobject. Ook noemde ik de bouwkostendeskundigen noodzakelijkerwijs eigenwijs. Zij willen en kunnen in de verschillende fasen van het bouwproces die kwaliteitsformulering afprijzen met een of andere kostenopstelling (vaak volgens de Elementenmethode). Nu ben ik niet alleen NVBK-lid maar ook lid van IPMA NL voor mijn warm omklemmen van (bouw)projectmanagement om veel, heel veel van de bouw in perspectief te plaatsen. Zo wordt van de heilige drievuldigheid van de projectbeheersaspecten Kwaliteit, Geld en Tijd het duo Kwaliteit en Geld hier afgebeeld als STABU en NVBK. Welke spannende momenten maken zij samen mee?

Deze eerste ELEMENT houden we luchtig in benadering. Als jonge, onervaren projectleider werd ik voor het opdrachtgevende bouw bureau van de Marine in het diepe van een bouwproject in uitvoering gegooid. Vrij onnozel nam ik aan bouw- en directievergaderingen deel. Ruwbouw gereed, en vast punt op de agenda: de werkbare dagen. Het werk was in Den Helder, wind en

regen volop, maar dat was natuurlijk niet de oorzaak van het achterlopen op de planning. Er werd maar eens in het bestek gekeken naar de boetebepaling. Tja, die was wat laag, een volgend werk beter Een volgend werk in afronding van bestek maakte ik ook nog mee, maar met een andere directie en een bestekkenmaker die die boetebepaling al meerdere keren had overgeschreven. Discussie op het bureau: wat was nu een passend dagbedrag als boete voor het overschrijden van het aantal voorgeschreven werkbare dagen. Het leek bijna loven en bieden.

Gelukkig komt het vaak niet zover dat door de opdrachtgever de boetebepaling wordt toegepast. Maar als het gebeurt dan zit er een kluit werk aan, want Kwaliteit, Geld en Tijd zijn dan uit hun beheerste evenwicht. Ondanks bouwverslagen toch weer discussie over het falen in het leveren van kwaliteit in proces en over inhoudelijk werk, over het noteren van de onwerkbaar dagen en het bestempelen van het dagbedrag als onredelijk hoog. Als het bedrag te laag is, is het slikken voor de opdrachtgever en bij een aantal typen bouwprojecten, meer dan je denkt – winkels, scholen, zorg, bungalowparken etc. –, is de afgesproken opleverdatum, en daarmee ingebruiknamedatum, echt een mijlpaal. Nu is er risicoanalyse en risicomanagement. Daarmee zou je in één sessie het bedrag van de boetebepaling beter kunnen onderbouwen, of kunnen beslissen helemaal geen boetebepaling op te nemen, maar eerder een beloningsbepaling voor eerder opleveren. Maar ook dat bedrag moet je benaderen. Zou deze benadering een berekening met vele posten zijn, dan zou ook het probabilistisch ramen toegepast kunnen worden. Dit is bij Rijkswaterstaat sinds eind jaren negentig voorgeschreven. Het uiteindelijke boetebedrag per dag zou dan een bandbreedte ofwel een betrouwbaarheidsinterval kunnen hebben. En wat te denken van een boetebepaling waarbij het boetebedrag per dag niet vanaf dag één van de overschrijding gelijk is, maar volgens een bepaalde kromme oploopt? Op deze wijze kunnen bestek- en kostendeskundigen elkaar stevig ontmoeten! ←

Deze column is overgenomen uit het STABU-bulletin van maart 2012. Deze bulletins zijn te lezen op http://www.stabu.org/info_stabu/STABU_uitgaven/STABU-bulletin.

UPDATE

CONFEREREN IN HET HOGE NOORDEN

Over een jaar wordt in Trondheim, Noorwegen een conferentie over 'green urbanisation' gehouden. Het is de zevende Nordic Conference on Construction Economics and Organization.

Deze naam suggereert dat er heel wat Construction Economics aan de orde zal komen. De brochure heeft het echter over een wijd perspectief vanuit sociale, milieu-, economische, organisatorische en technologische invalshoeken.

Misschien toch aanleiding om daar aandacht te vragen voor het harde rekenen aan de vergroening van de stad? Zie verder <http://www.ntnu.no/7nordic>.



BOUWTEAM VAN OOSTEN

Eind mei heeft het Bouwteam onder voorzitterschap van Joop van Oosten het plan De Bouw in actie(s) uitgebracht. Het is de door de minister van wat vroeger VROM heette gevraagde Investerings- en innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw. In 10 acties die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd en zeven routekaarten naar de toekomst, schetst het Bouwteam waar het naar toe moet met de bouw. Niet als dictaat, maar met ruimte voor nieuwe initiatieven en veranderingen. Het rapport spreekt over Nieuwe tijden – nieuwe opgaven en benoemt de grote uitdagingen voor de bouwsector.

Zijn dit ook de uitdagingen voor de bouwkostendeskundigen? Er is een grondige analyse van het rapport voor nodig om een aantal van de routekaarten te kunnen beoordelen op potentiële nieuwe Markten en nieuwe Producten voor de bouwkostendeskundige. Zie het actieplan op www.nvbk.nl.

UPDATE (VERVOLG)

UIT ALLE WINDSTREKEN VAN NEDERLAND

Uit alle hoeken en gaten van de bouwkostensdeskundige branche wordt gereageerd. Als er maar een dringende vraag is of een prikkelende stelling. Via LinkedIn platforms als Bouwkosten/Calculaties, NVBK en Bouwkostensdeskundige en -adviseur komen hout en niet-zo-hout snijdende reacties die een goed beeld geven van wat in 2012 de branche bezighoudt. Voorbeelden van discussies: De toekomst van de NVBK – Uitholling van vakgebied door minder kennis bij jongere generatie – Kostenkengetallen op basis van nacalculatie is een must – Nog meer kostenkengetallen beschikbaar voor internet, er wordt veel te veel gerekend. Voorbeelden van vragen: Hoe regelen calculatoren het verzenden van digitale bouwtekeningen en bijbehorende documenten voor het aanvragen van offertes bij onderaannemers? – Hoe de opmaak/uitdraai van een begroting? – Wie heeft model voor bouwdeelkostenmethode voor bepaling herbouwwaarde? – Welke projectgebonden uren mogen in de ABK?



Natuurlijk zijn er reacties die niet bepaald ontbloeit zijn van eigenbelang, zoals uit de hoek van cursussen, verkoop software en personeelswerving. Je vindt bekende en onbekende namen, uit alle hoeken van het land (mag je veronderstellen). Maar allemaal aangesloten bij LinkedIn. Doe mee! Met een voor de één een onnozele vraag, voor de ander een openbaring. Of gooi eens een knuppeltje in het hoenderhok. Wat je dacht ooit een gepasseerd station te zijn geweest, komt nu in al zijn onwetendheid voorbij.

Anders dan Bouwteam van Oosten: bottom up, vanaf de operationele vloer.

Verplichte kost voor strategie en tactiek in de bouwkostenbranche. www.linkedin.com.

VERENIGINGSNIEUWS

START VAN DIVERSE NVBK-OPLEIDINGEN ←

In september start aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) de cursus Kostentechnieken Infra. Dit is zowel een vervolg op de opleiding Kostensdeskundige Infra als de eerste module van de nieuwe opleiding Kostenadviseur Bouw en Infra.

Ook is bij de HAN inschrijving mogelijk voor de nieuwste editie van de opleidingen Kostensdeskundige Bouw (BOKO) en Kostensdeskundige Infra (KODI). Deze starten eind september 2012.

In oktober 2012 start de cursus Installatietechniek en -kosten voor bouwkundigen (INKO).

Voor meer informatie over deze post hbo bouwkosten-

deskundige opleidingen: zie de HAN website: <http://www.han.nl/cursussen-en-trainingen/werkveld/bouw/>; nadere inlichtingen via andrea.bloemendaal@han.nl.

NIEUWE LEDEN ←

Arcade Bouw Consult BV
De heer A. Koers, Steenstraat 44, 7571 BL OLDENZAAL

Giesbers BV
De heer ing. H.M.C. Hendriks,
Postbus 64, 6600 GA WIJCHEN

Giesbers-Weeren Bouw & Onderhoud BV
De heer W.C. Hardeman
Postbus 64, 6600 GA WIJCHEN

THEMAKATERN GEBIEDSONTWIKKELING



9 <
Veranderingsproces marktpartijen gebiedsontwikkeling



13 <
Onrecht bij erfpacht door onredelijkheid in wet- en regelgeving



11 <
Kostelijk bouwen met staal



15 <
Verslag netwerkbijeenkomst value management

ASSAY PVE:

“VERANDERINGSPROCES MARKTPARTIJEN GEBIEDSONTWIKKELING NOODZAKELIJK”

De woningmarkt zit in een diepe crisis. Bestaande woningen worden niet verkocht en nieuwbouw vindt amper nog plaats. Gebiedsontwikkeling is bij veel gemeenten noodgedwongen op een laag pitje gezet. Dat merkt volgens Gaby Dings ook Assay Plan- & VastgoedEconomie.

Eigenaar Creon Swaghoven ziet echter licht aan het eind van de tunnel, alleen zullen een aantal marktpartijen dan wel een veranderingsproces in moeten zetten.



Interview met
Creon Swaghoven
Eigenaar Assay PVE

“Ik concludeer dat marktpartijen, zoals de gemeenten en projectontwikkelaars, weer willen ontwikkelen.” Dat stelt Creon Swaghoven, eigenaar van Assay PVE. Sinds het begin van de crisis, in de periode 2007-2008, zag Assay in de markt de opdrachten rond gebiedsontwikkeling afnemen en uiteindelijk zo goed als wegvallen. Het laatste half jaar krijgt Assay deze opdrachten weer druppelsgewijs binnen. “Kijk, de gemeenten hebben de taak om te voorzien in voldoende aanbod van woningen passend bij de samenstelling van de gemeenschap. Dit betekent dat binnen de meeste gemeenten nog altijd een vraag naar starterswoningen bestaat. Daar komt volgens mij de opkomende behoefte van gemeenten en

projectontwikkelaars om gebiedsontwikkeling op te pakken uit voort.” En juist bij deze eerste voorzichtige stappen op de weg naar nieuwe gebiedsontwikkelingen ziet Swaghoven de knelpunten van de huidige woningmarkt evident terug. Hier ziet hij ook de eerste problemen ontstaan.

Assay is een bureau dat naast bouwkostenmanagement ook actief is op het gebied van gebiedsontwikkeling. Het bureau werkt veel voor gemeenten en daarnaast voor andere opdrachtgevers zoals ingenieursbureaus en bedrijven. Het bedrijf bestaat inmiddels acht jaar en richt zich op de gehele levenscyclus van vastgoed. “We werken altijd aan de opdrachtgeverskant en nooit voor

de opdrachtnemer zoals de projectontwikkelaar aan-
nemer. In onze beginjaren lag daarbij het accent vooral
op bouwkostenadvies en advies in de ontwerpfase. Al
snel nam echter planeconomie oftewel gebiedsontwik-
keling een prominenter rol in. Daarbij bieden wij onze
klanten zowel vastgoedexploitatie als grondexploitatie.”

BEIDE VOETEN OP DE GROND

“De ambities van gemeente en projectontwikkelaar op
kwalitatief en kwantitatief niveau liggen momenteel
erg hoog”, vertelt Swaghoven. “Men wil grote woningen
op architectonisch hoog niveau en gebouwd met hoog-
waardige materialen en afwerking. Zo eist de gemeente
vanuit het stedenbouwkundig plan waarin aangeven is
hoe de wijk eruit moet zien, nog altijd een hoog niveau
van de ruimtelijke en functionele aspecten zoals het
straatprofiel en de groenaankleding. De projectontwik-
kelaar van zijn kant, werkend vanuit een beeldkwaliteits-
plan, legt een hoge kwaliteit en grote woning vast
om zo de kans op verkoop van de woning zo groot mo-
gelijk te maken. Maar dat kan in deze tijd niet meer.”
Swaghoven is van mening dat gemeente en projectont-
wikkelaar hun eisen en wensen moeten aanpassen. Vol-
gens hem acteren beide partijen op dit moment niet op
basis van de huidige realiteit, maar vanuit hun ervaringen
van de jaren voor de crisis, waarin de bomen tot in
de hemel reikten. “Projectontwikkelaars en gemeenten
volgen nog steeds de opwaartse lijn naar de hemel, ter-
wijl ze juist de lijn terug naar de aarde zouden moeten
volgen en dus een stap terug zouden moeten doen om
zo ook de markt langzaam om te turnen.”

FIAT VOOR FIAT-PRIJS

Ook de makelaar zou een stap richting realiteit moeten
doen. Want deze is naast de eerder genoemde partijen
(projectontwikkelaar en gemeente) de derde partij
die eigenlijk nog altijd in de wereld van voor de crisis
leeft, aldus Swaghoven. “De makelaar krijgt van pro-
jectontwikkelaar en gemeente het totaalplan van de
gebiedsontwikkeling om de vrij-op-naamprijs oftewel de
verkoopprijs te bepalen. Voor de crisis gebeurde dit op
basis van het plan an sich en de markt. Wat je nu ziet is
dat de makelaar wel het plan accepteert, aan dezelfde
kwaliteit en kwantiteit van de woning als voor de crisis,
maar dat hij de prijs nu stukken lager vaststelt omdat
hij de woning anders niet verkocht krijgt. Hij wil als het
ware een Mercedes tegen een Fiat-prijs verkopen, terwijl
hij eigenlijk zou moeten zeggen dat hij gewoon een
mooie, goede Fiat 500 tegen een Fiat-prijs wil, want dat
is wat de potentiële koper tegenwoordig kan betalen.”
Dat deze koper minder kan betalen heeft alles te maken
met aangescherpte regels van banken voor leningen
sinds het begin van de crisis en de toenemende terug-
houdendheid van banken om krediet te verstrekken.

WONING PASSEND BIJ BUDGET

Voor invoering van de GHF-norm (de zogenoemde ge-
dragscode hypothecaire financiering) in 2007 en voor de
crisis was het niet ongebruikelijk dat iemand veel meer
dan grofweg 4,5 keer zijn bruto jaarsalaris kon lenen.
Naarmate de crisis voortduurde en de banken meer en
meer onder druk zijn komen te staan, is het maximale
hypotheekbedrag dat iemand kan lenen alleen maar
lager en lager geworden. Gingen voor de crisis wonin-
gen van rond de drie ton als warme broodjes over de
toonbank, tegenwoordig krijgt een potentiële koper
met eenzelfde inkomen voor zo'n woning geen finan-
ciering meer rond. Swaghoven: “De woningzoekende
zou eigenlijk genoeg moeten nemen met een woning
in een lagere prijsklasse, dus een iets minder grote
woning met misschien iets mindere kwaliteit. Maar dat
besef is er nog onvoldoende en de makelaar stimuleert
tot op heden die verandering nog te weinig, want hij
eist nog altijd voor die klant een woning van meer dan
500 kubieke meter inhoud en zet daar vervolgens een
prijskaartje bij dat eerder zou passen bij een woning
van 400 kubieke meter inhoud. Voor dat verkoopbedrag
kan die woning echt niet gebouwd worden, ook niet in
crisistijd, want de gemiddelde bouwkosten per kubieke
meter zijn de afgelopen jaren niet sterk gedaald, deels
door hogere kosten van materiaal.”

AANGEPASTE NORMEN

Swaghoven ziet dus drie partijen die alle drie meer
kwaliteit en kwantiteit willen tegen een lagere verkoop-
prijs van de woning. Hierdoor wordt de brutomarge die
overblijft voor de grondexploitatie steeds lager. “Met
de brutomarge moet naast de grondprijs ook gebieds-
ontwikkeling betaald worden, zoals aanleg van nuts-
voorzieningen, groenstroken en parkeerplaatsen, het
bouw- en woonrijp maken. Dat lukt dus niet, waardoor
ik bij diverse projecten een impasse zie ontstaan. Wat er
zou moeten gebeuren is dat we teruggaan naar andere
normen. We moeten terug naar kleinere woningen met
een ander niveau van kwaliteit. Zowel de makelaar als
de projectontwikkelaar zouden goedkopere woningen
moeten gaan bouwen en aanbieden, vooral starterswo-
ningen, in plaats van ver onder de reële prijs te gaan
zitten. En als de banken dan vervolgens ook creatief
meedenken, door andere vormen van hypotheek aan
te bieden, bijvoorbeeld een speciale hypotheek voor
energiezuinige of zelfs energieneutrale woningen waar-
bij de hypotheeknemer de besparing op energiekosten
kan aanwenden voor extra aflossing van de hypotheek,
zie ik nieuwe mogelijkheden ontstaan voor gebiedsont-
wikkelingsprojecten.”



KOSTELIJK BOUWEN MET STAAL



Het toepassen van staal voor de draagconstructie, volgens Arend Dolsma, kan diverse kostenvoordelen en -besparingen opleveren, in de verschillende fasen van een bouwproject: bij het ontwerp, in de uitvoering én tijdens het gebruik.

Deze pluspunten komen vooral aan het licht bij een integrale benadering van kosten over de gehele (economische) levensduur van het gebouw: life cycle costing.

Bij life cycle costing (LCC) beoordeelt u de kosten van een draagconstructie in samenhang met andere kostencomponenten (zoals fundering, gevels en installatietechniek) over de gehele levensloop, van productie en bouw tot en met sloop of hergebruik. Daarbij weegt u mee welke voordelen de draagconstructie mogelijk heeft op de uitvoeringskosten (bijvoorbeeld van bouw personeel, materieel en transport) en op latere investeringen in de gebruikfase, zoals ruimtelijke herindeling, een uitbouw of zelfs een complete renovatie.

Op deze LCC-aspecten van stalen draagconstructies wordt nader ingegaan in komende edities van Kostenmanagement. Dit artikel begint bij het begin: hoe verhouden de

kosten van een staalconstructie zich ten opzichte van de initiële investeringskosten en hoe zit 't met de prijs van de staalconstructie zelf?

BEPERKT AANDEEL IN INVESTERINGSKOSTEN

In de totale investeringskosten heeft een stalen draagconstructie doorgaans een aandeel van slechts 7-13%. De percentages zijn lager (7-10%) bij bijvoorbeeld eenvoudige industrie- en bedrijfshallen en hoger (tot 13%) bij bijvoorbeeld kantoren, hotels en woongebouwen. De percentages zijn gebaseerd op een gemiddelde grondprijs bij een gemiddelde marktsituatie.

Dit brengt met zich mee dat een stijging of daling van de staalconstructiekosten nauwelijks uitwerkt op de inves-



teringskosten. Stel, de staalconstructie valt 20% duurder uit, dan stijgen de investeringskosten met slechts zo'n 2%. Is de staalconstructie 20% goedkoper, dan gaan de investeringskosten met slechts 1,5% omlaag. Besparen op andere kosten dan die van de constructie – bijvoorbeeld op gevel- en dakbekleding of installatietechniek – zal meer effect sorteren.



STABIELE PRIJS

De kosten van de staalconstructie zelf zijn de laatste tientallen jaren weinig aan schommelingen onderhevig en maar weinig gestegen. Dat komt omdat de kosten van fabricage, conservering en afwerking, montage en de bijbehorende transportbewegingen nauwelijks zijn toegenomen en deze kosten gezamenlijk zo'n 70% van de totaalprijs van de staalconstructie bepalen.

De overige 30% komt voor rekening van de materialen of wel 'halffabrikaten' zoals balken, buizen en kokers, plaat, staf- en stripstaal en de verbindingsmiddelen. In deze 30% is het transport van de fabrikant naar de handelaar en van de handelaar naar de staalbouwer verdisconteerd. De prijzen van de materialen, ook wel 'staalprijzen' genoemd, hebben zoals u waarschijnlijk wel weet, niet 'stilgezeten'. Begin deze eeuw zaten de materiaalprijzen nog op het niveau van 1980. Vanaf het najaar 2007 gingen de prijzen omhoog door de sterk toenemende vraag naar stalen halffabrikaten in China en India. Maar ook toen onderging de prijs van een complete staalconstructie nauwelijks verandering, dankzij vrijwel gelijkblijvende kosten van fabricage en montage. In juli 2008 zette de daling van de materiaalprijzen weer in. Sinds 1 april 2009 zijn de prijzen terug op het 'oude' niveau van april 2007. De actuele ontwikkelingen in gemiddelde prijzen per type halffabrikaat kunt u volgen via de Projectindex van Bureau Documentatie Bouwwezen op www.bdb-index.nl en op www.staalprijzen.nl.

KOSTENKENGETALLEN

Om u bij het voorlopig ontwerp indicaties te geven van de kosten van een gebruikelijke stalen draagconstructie voor een gangbaar kantoorgebouw heeft Bouwen met Staal actuele kostenkengetallen beschikbaar op www.bouwenmetstaal.nl (onder tools->aspecten->kosten). Na keuze van het kantoor type (groeps- of cellenkantoor), de gebouwdiepte (12,6 of 14,4m) en het stramien (3,6, 5,4 of 7,2 m) krijgt u steeds een PDF met de kostenkengetallen per m² b.v.o. van de draagconstructie voor drie, zes, negen of twaalf bouwlagen.

De kengetallen zijn de optelling van de gemiddelde prijzen in Nederland van de materialen (halffabrikaten), fabricage, afwerking en montage, inclusief het transport en een brandwerende coating (voor 60 minuten brandwerendheid). In de getallen zijn tevens de kosten verwerkt van een betonnen stabiliteitskern, stalen stabiliteitsverbanden in het dak en de gevels en de kanaalplaatvloeren. De kostenkengetallen worden regelmatig aan prijswijzigingen aangepast. ←

ONRECHT BIJ ERFPACHT DOOR ONREDELIJKHEID IN WET- EN REGELGEVING

Frits Seijffert
Emeritus hoogleraar bouweconomie



De erfpachtberekening door de overheid is in 2011 aangescherpt met een aanwijzing. Door een incorrecte rekenwijze en onredelijke randvoorwaarden worden volgens Frits Seijffert willens en wetens te hoge canons in rekening gebracht.

Ik richt mij tot de leden van de Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen, omdat ik in dit gezelschap collega's en oud-leerlingen zal aantreffen met affiniteit tot vastgoed en vastgoedexploitatie die tevens bekwaam zijn in de vastgoedrekenkunde. De aanleiding om uw aandacht te vragen is de door mij gesignaleerde denk- en rekenfouten bij wet- en regelgeving, in dit geval de erfpacht waarover de discussie is aangescherpt door een recente aanwijzing (25 oktober 2011) die is uitgegeven door de staatssecretaris van Financiën.

Deze aanwijzing legaliseert en versterkt de misstanden die op het gebied van erfpacht reeds plaatsvonden bij onder andere de gemeente Amsterdam en Staatsbosbeheer. Deze recente aanwijzing is opnieuw gebaseerd op de nominalistische denkwijze die de overheid hanteert. Deze denkwijze is voortgekomen uit de accountancywereld die rekent met de fictie dat geld een vaste waarde heeft. De regelingen die hieruit volgen zijn wiskundig niet correct en leiden daardoor tot groot onrecht.

AANWIJZING

Hoewel erfpacht niet het enige onderwerp is waarbij de nominalistische rekenwijze tot problemen leidt – de hypotheekrenteaftrek is ook zo'n voorbeeld –, beperk ik mij tot erfpacht omdat ik over dit onderwerp de laatste jaren vaak voor advies ben gevraagd. Erfpacht is, simpel maar juridisch niet geheel correct gezegd, het voor langere tijd huren van een perceel grond met wederzijdse verplichtingen tussen de grondgebruiker en de grondeigenaar. De 'huur' die jaarlijks aan de grondeigenaar wordt betaald noemt men 'de canon'. De grond blijft in eigendom van de grondeigenaar en de huurder heeft het vruchtgebruik en draagt ook alle risico's die aan dat gebruik zijn verbonden.

De aanwijzing van Financiën luidt als volgt:

- De waarde van de onderhavige grond dient bepaald

te worden alsof deze grond vrij in eigendom verkrijgbaar zou zijn.

- Als basis voor de bepaling van de erfpachtcanon dient te worden aangehouden het gemiddelde rendement op 10-jarige staatsobligaties over de laatste vijf jaar.
- Ter bepaling van het canonpercentage dient bij het rendement van de staatsobligatie 1 tot 2% te worden opgeteld als specifieke risicotoeslag voor vastgoed.
- Voor administratie- en beheerkosten dient nog 0,5% bij de canon te worden opgeteld.

De staatssecretaris geeft tevens aan dat op het gemiddeld rendement van de Staatslening geen inflatiecorrectie mag worden toegepast.

Een voorbeeldje. Stel het referentierendement van de staatsobligatie op 4%, de risicotoeslag op 1,5% en de beheerkosten op 0,5%, dan komen we op een erfpachtcanon van 6% van de volle grondwaarde. Dit terwijl duidelijk is dat de beperkingen die het erfpachtcontract inhouden, afbreuk doen aan de waarde van de grond. Vaak wordt de canon geïndexeerd of periodiek geïndexeerd, waardoor de inflatie feitelijk dubbel wordt doorberekend. Een erfpachtcanon van 6% klinkt misschien niet zo dramatisch, want dat komt overeen met de jaarlast van een hypothecaire lening met een rente van 4,4% bij een looptijd van 30 jaar, maar juist van dat feit maken de erfverpachters misbruik. Feitelijk is die 6% een woekererfpacht, want bij de hypotheek wordt de jaarlast niet geïndexeerd en na 30 jaar ben je naast eigenaar van de opstal ook eigenaar van de grond. Bij erfpacht is de opstal na 30 jaar wel je eigendom, maar de grond niet, daar blijft je een canon voor betalen.

ERFPACHT ONRECHTVAARDIG OF ERFPACHTVOORWAARDEN ONRECHTVAARDIG?

In onze maatschappij mag men eisen en verwachten dat berekeningen op een wiskundig correcte wijze

worden uitgevoerd, ongeacht of het de afrekening van de supermarkt betreft of dat het de staatssecretaris is die afrekent.

In NRC Handelsblad is op 18 april 2012 is een artikel geplaatst van de hand van drie CDA-politici. Zij stellen: "Stop dat onrechtvaardige erfpachtsysteem". Het onrecht zit hem echter niet in het erfpachtsysteem, maar in de onrechtvaardige wijze waarop het wordt toegepast. Makelaar/taxateur en docent Peter Jager stelde in een krantenartikel van 18 juni 2011 reeds: "Aan erfpacht op zichzelf mankeert niets, maar wel aan de erfpachtvoorwaarden". Ook in de Telegraaf zijn onlangs artikelen verschenen die wijzen op het misbruik van erfpacht in ons land. Er is sprake van beroepsdeformatie bij de gezagsdragers en de ambtenaren die de erfpachtcanon vaststellen, zoals dat ook het geval is bij de accountants die ik het begin van deze bijdrage noemde.

CORRECT REKENVOORBEELD

Ik heb een berekening gemaakt en hanteer daarin diverse parameters, die naar mijn mening correct zijn. Die parameters zijn misschien enigszins arbitrair, maar over de rekenwijze is geen discussie mogelijk, die is exact. Ik stel dat de grondeigenaar zeer goed bedeed wordt als zijn netto rendement zodanig is dat zijn bezit aan grond in 50 jaar verdubbelt, zonder dat hij daar iets voor hoeft te doen. Maar de grondeigenaar loopt misschien ook nog enkele zakelijke risico's en heeft een administratieve organisatie te onderhouden. Wat mag hij daarvoor rekenen? De grond blijft in eigendom van de erfverpachter. Die grond blijft gewoon de grond. Risico op waardevermindering van de grond kan worden verwaarloosd. Maar is er dan een debiteurenrisico? Als de erfverpachter niet aan zijn verplichting voldoet, verliest hij zijn gebruiksrecht en zijn opstallen vervallen aan de grondeigenaar. Dus ook dat is geen risico voor de grondeigenaar. Het exploitatierisico van de grond is ook al niet voor de erfverpachter. Dan resteren alleen de administratie- en beheerkosten. Laat ik niet krenterig zijn en veronderstellen dat ongeveer één twaalfde deel van de canonopbrengsten daarvoor is benodigd. Nu nog de laatste aannames. Laten we stellen dat aan de betreffende grond een waarde van € 100.000 kan worden toegekend en dat het erfpachtcontract een looptijd heeft van 50 jaar en dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd.

Nu kan het wiskundig correcte rekenen beginnen. Aan het eind van de contracttermijn krijgt de erfverpachter zijn grond weer terug (feitelijk of virtueel). Uitgaande van die veronderstelde rendementseis van een waardeverdubbeling in 50 jaar, krijgt de erfverpachter, voor de helft van de uitgegeven grond, aan het eind van de pachtperiode de gehele grond terug. Het materiële deel is hiermee afgerekend. Dan resteert slechts af te

rekenen, een bedrag van € 50.000 in 50 jaarlijks canons. Het rendement is: $(\ln 2) / 50 = 1,386\%$ per jaar.

Dan komen we (met een minimale afronding) op een canon (annuïteit) van € 1.375 netto in het eerste jaar. Dat wordt dan inclusief administratie- en beheerkosten een canon van € 1.500, dat wil zeggen 1,5% van de aan de grond toegekende waarde. In 50 jaar is dan 75% van de grondwaarde door de erfverpachter betaald. Maar stel nu dat de canon gedurende die 50 jaar niet wordt geïndexeerd, wat wordt de canon dan? We moeten dan een schatting maken van de gemiddelde inflatie die zal gelden in die 50 jaar. Ik stel voor om te veronderstellen dat de waarde van de euro in een periode van 30 jaar halveert. Dat is gemiddeld 2,31% per jaar. De ECB probeert de inflatie onder de 2% per jaar te houden dus dan hebben we een beetje reserve als risicodekking voor de erfverpachter. De te rekenen rente wordt dan: $(\ln 2) (1/50 + 1/30) = 3,70\%$. Inclusief de administratie- en beheerkosten wordt de canon (annuïteit) dan: € 2.350, dat wil zeggen 2,35% van de aan de grond toegekende waarde, indien gedurende 50 jaar niet wordt geïndexeerd.

CONCLUSIE

Het is duidelijk dat de erfpachtcanons die op dit moment door onder andere de gemeente Amsterdam en Staatsbosbeheer in rekening worden gebracht het drie- tot viervoudige zijn van hetgeen redelijk en marktconform genoemd kan worden. Indien u in uw beroepspraktijk een situatie tegenkomt waarbij erfpacht van toepassing is, wees dan gewaarschuwd. Accepteer niet zonder meer de erfpachtvoorwaarden. Met de door mij aangegeven rekenwijze, die u zeer zeker bekend zal voorkomen, kunt u de voorwaarden op redelijkheid toetsen. Ik hoop en verwacht van u dat u mij in mijn strijd voor rechtvaardigheid wilt steunen. Het is toch onacceptabel dat door overheids- en semi-overheidsinstellingen denk- en rekenwijzen worden toegepast die absoluut onjuist zijn. Stelt u zich voor dat u op uw intercontinentale vlucht een gezagvoerder treft die vasthoudt aan de denkwijze dat de aarde plat is. Dat is even onacceptabel als overheidsdienaren die volharden in de nominalistische rekenwijze. ←

ZORGVULDIGHEID

Om de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen voordat ik tot bovenstaande harde uitspraken kwam, hebben drie deskundigen, uit verschillende disciplines, zich bereid verklaart om hetgeen ik hier presenteer te toetsen op juistheid en zorgvuldigheid. Dit zijn de heren drs. Koen de Lange, bedrijfs econoom en directeur van het Nederlands Instituut voor Erfpacht, mr. Otto Koppen, jurist en voorzitter van de Nederlandse Vereniging voor Erfpachters en rentmeester J. Wierenga te Slochteren.

VALUE MANAGEMENT IN EEN BOUWPROJECT

Gert-Jan Trouborst,
bouwkundig adviseur bij AT Osborne,
gtr@atosborne.nl



Verlag bijeenkomst NVBK, DACE en AT Osborne 22 mei 2012

Bijna 50 geïnteresseerden hebben eind mei de bijeenkomst over Value Management bij AT Osborne bijgewoond. De bijeenkomst had als doel het uitwisselen van kennis over dit onderwerp bij bouw- en infraprojecten. Na de uitleg over en toepassing van Value Management is ingezoomd op Value Engineering. Vervolgens is in teams onder leiding van ervaren Value Engineers een aantal praktische technieken van Value Engineering behandeld. De borrel vormde de afsluiting van een geslaagde middag.

Het begrip waarde bij een bouwproject gericht op het vergroten van de doelmatigheid van investeringen is niet nieuw. Marcel van Rosmalen (directeur Huisvesting & Vastgoed bij AT Osborne) had het dan ook over retro-innovatie in zijn welkomstwoord.

Timme Hendriksen (namens DACE Special Interest Group) gaf hierna een inleiding over Value Management. Dit instrument wordt wereldwijd toegepast en in Nederland al veelvuldig bij infraprojecten. Het werkterrein van Value Management omvat methoden en technieken om de relevante aspecten van een project aan de orde te brengen. Value Engineering is hier een onderdeel van en kan worden ingezet om de waarde van bijvoorbeeld een bouwproject te maximaleren. Waarde wordt hier gedefinieerd als de behoefte versus de middelen (bijvoorbeeld levenscyclus kosten LCC).

Hierna is een casus uit de gezondheidszorg gepresenteerd en zijn de deelnemers zelf aan de slag gegaan onder leiding van Value Engineers. Als deelnemer was je een belanghebbende bij het bouwproject en was het de bedoeling om samen met de andere belanghebbenden met verbetervoorstellen te komen voor de Raad van Bestuur. Elke groep heeft na afloop zijn belangrijkste uitkomsten gepresenteerd, waarbij het opvallend was dat belanghebbenden veelal dezelfde functies belangrijk vonden.

Deelnemers reageerden aan het eind van de middag enthousiast over het groepsproces en hetgeen ze geleerd hadden. "Er zijn mooie dingen gebeurd, hetgeen waarde verhogend heeft gewerkt" en "in korte tijd kun je al veel bereiken". De gestructureerde aanpak sprak aan evenals het leren denken in functies. Aangezien je niet

wilt optimaliseren op een uitgewerkte oplossing is het zaak om Value Management zo vroeg mogelijk toe te passen in een bouwproces. Wel is het wezenlijk dat je alle belanghebbenden aan tafel krijgt en functies kunt kwantificeren in bijvoorbeeld LCC. ←



WAT KOST HET BOUWEN VAN EEN ZIEKENHUIS IN MOZAMBIQUE?



Jan Rip

Met enige regelmaat worden in KM scripties van studenten aan opleidingen tot bouwkosten-deskundige besproken. Criteria hiervoor zijn inspirerend karakter en kwaliteit van de scriptie. Deze keer bespreekt Jan Rip de scriptie van Harold van der Loop, gemaakt als afsluiting van de opleiding Kostendeskundige Bouw.

Uit de krant weten we wat een prinselijke vakantievilla aan de Mozambiquaanse kust opbrengt. Maar wat kost het bouwen in zo'n ver en vreemd land? Dit is wel belangrijk om te weten wanneer het over een echt maatschappelijk bouwproject als een ziekenhuis gaat. Harold van der Loop (Construction Cost Consultant bij Simed International) heeft hierover een scriptie geschreven, die wij in dit artikel bespreken. Hij behaalde met deze scriptie in 2011 het diploma Kostendeskundige Bouw aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. De titel van de scriptie is Cost Plan+, met als ondertitel 'A tool to succeed'.

DOELGERICHTHEID

Van der Loop stelde zich tot doel om een methode te ontwikkelen waarmee inzicht kan worden verworven in de lokale bouwkosten annex investeringskosten van ziekenhuizen. Hij wil deze methode zodanig instrumenteel maken dat essentiële kennis in de vroegste fases van internationale projectontwikkeling beschikbaar komt voor de eigen organisatie. Hij ziet daarbij als centrale onderzoeksvraag: "Op welke manier kan lokale kosteninformatie worden verzameld en geanalyseerd, zodat nauwkeuriger kostenadvies kan worden gegeven om het financiële risico te beperken en de wervingskans van bouwprojecten te vergroten." Het 'nauwkeuriger kostenadvies' slaat dan op de behoefte bij de Simed-organisatie aan betere beheersing van de kosten tijdens de ontwikkeling van bouwprojecten.

BACK TO BASICS

Eerste stap in de scriptie is het teruggaan naar de basismodellen voor de bepaling van de bouwkosten en de plaats van die bepaling in de vroegste fasen. In figuur 1 wordt Hoeveelheid x Prijs genuanceerd en in figuur 2 vinden we de vertaling van het POBB-model uit Jellema 10 – Ontwerpen terug. POBB staat voor de regelkring Programmeren – Ontwerpen – Begroten (in Geld en Tijd) – Beslissen, die voor iedere fase van het bouwproces

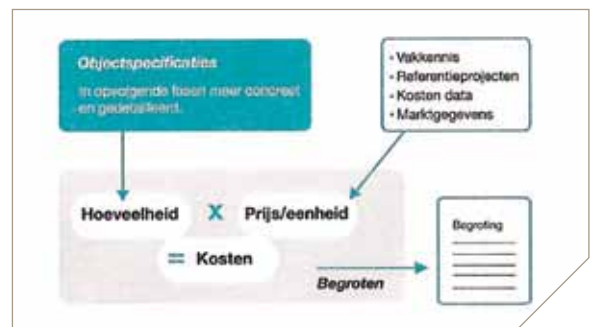


Fig. 1. Model Hoeveelheid x Prijs genuanceerd.

opgeld doet; vergelijk dit met de Deming-cirkel voor kwaliteitsverbetering: Plan-Do-Check-Act. Een basisgedachte is ook dat bij het ontbreken van een ontwerp – in de allervroegste fasen – een begroting gemaakt kan worden aan de hand van historische kosten, afgeleid uit referentieprojecten. Van der Loop definieert een referentieproject als een gerealiseerd project dat overeenkomsten vertoont met

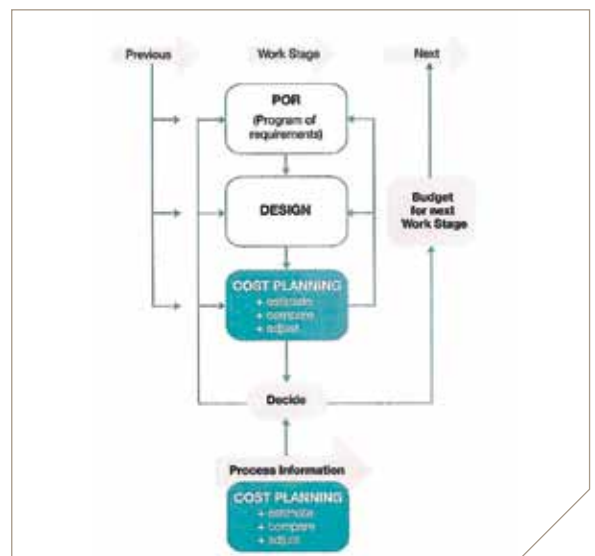


Fig. 2. Model Programmeren-Ontwerpen-Begroten-Besluiten.

het beoogde nieuwe gebouw. Een goed referentieproject is onder meer vergelijkbaar in functie, omvang, kwaliteitsniveau en aard van de bouw (nieuwbouw, verbouw, uitbreiding enz.). Referentieprojecten vinden hun toegevoegde waarde in de uit analyse verkregen (historische) financiële en technische kengetallen. Zij zijn essentieel voor realistische budgettering in de vroegste fasen.

INTERNATIONALE PROJECTOMGEVING

In een tweede stap stelt Van der Loop dat het gebruik van referentieprojecten alleen werkt binnen de eigen lands- of marktgrenzen. Uit zijn deskresearch van de internationale projectomgeving blijkt dat er geen kant-en-klare methodiek is voor het begroten van bouwprojecten. Boosdoeners zijn de steeds veranderende locatiefactoren in de projectomgeving en het ontbreken van een uniform referentiekader waardoor problemen ontstaan met het interpreteren van buitenlandse kosten-informatie. Het beste zou zijn een nader onderzoek op locatie om de verschillen te duiden waardoor een bouwproject beter op waarde kan worden geschat. Internationale statistische organisaties hebben wel onderzoeksmethodes voor het maken van bouwkostenvergelijkingen tussen de verschillende landen. Deze zijn gebaseerd op een standaardproject dat de invloed van specifieke locatiefactoren wegdrukt. Er zit echter een spanningsveld tussen vergelijkbaarheid en representativiteit. Wel zijn technieken ontwikkeld voor het zogenaamde 'location factoring', maar voor het scriptiedoel zijn deze te simplistisch van benadering en alleen geschikt voor een allereerste locatie screening, op afstand. Voor het scriptiedoel is vergelijken tussen landen niet van belang, het gaat om de vraag: 'Wat kost het bouwen in het doelgebied?'

REFERENTIEPROJECT EN STANDAARDPROJECT

Waar in een bekende markt het referentieproject wordt ingezet om het gebrek aan informatie tussen programma en kosten te overbruggen, wordt voor een onbekende buitenlandse omgeving het standaardproject ingezet om het gat van de lokale marktkennis te vullen. Pro-

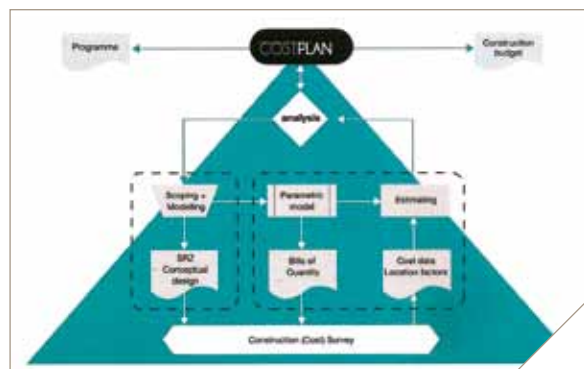


Fig. 3. Processchema CostPlan+.

bleem bij het samensmelten van de methodes referentieproject en standaardproject is het grotendeels laten overeenkomen van een vaststaand standaardproject met een beoogd nieuw project.

Van der Loop ziet het opknippen van een (eigen) standaardproject in driedimensionale modules als de oplossing om op locatie kostendata te verwerven en de bouwmarkt in beeld te brengen. Dat opknippen biedt dan de nodige flexibiliteit om snel en klantspecifiek een 'standaard referentieproject' te kunnen samenstellen dat grote overeenkomsten vertoont met de toekomstige ontwerp oplossing voor het huisvestingsvraagstuk. Hij noemt de modules 'zichzelf verklarend' op het punt van ontwerp en bouwtechniek. Dit leidt tot een instrument voor zinvolle kostenonderbouwing in een internationale projectomgeving bij projectinitiatief. Hij noemt dit instrument CostPlan+. In figuur 3 is het processchema van dit instrument aangegeven. Met SRZ in de figuur wordt het StandaardReferentieZiekenhuis aangeduid. Dit is gebaseerd op een programma voor een algemeen ziekenhuis met tweehonderd bedden. Vanuit die capaciteit kan worden opgeschaald of ingekrompen. Voor het huisvesten van de gebruikersfuncties kan gekozen worden voor een paviljoenstructuur of voor gestapelde bouw. Het uitgangspunt voor het terrein is een zogenaamd 'green field' in Afrika (zie figuur 4 voor een impressie).

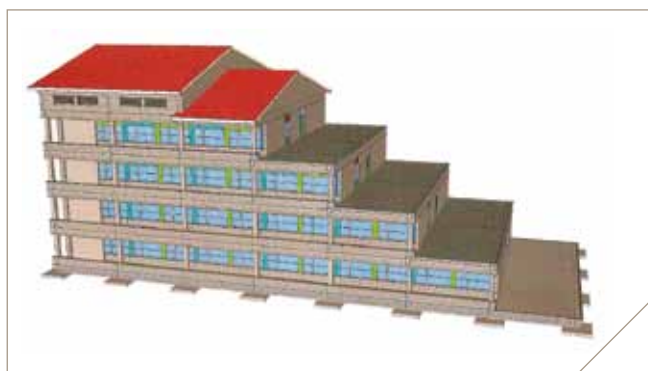


Fig. 4. Impressie Standaard Referentie Ziekenhuis.

Voor het werken met CostPlan+ is wel bezoek aan het doelgebied nodig, het liefst met een multidisciplinair team. Dan pas kan vanaf het onderste niveau van de kostenpiramide, waar de verschillen zitten, naar boven gewerkt worden tot en met resultaten op het niveau van euro's per bed of per m² BVO (zie figuur 5).

BEDRIJFSVISIE OP BOUWKOSTENKENNIS

Van der Loop geeft met zijn scriptie richting aan de bedrijfsvisie van Simed op het berekenen van de bouwkosten van een ziekenhuis in een onbekende buitenlandse marktomgeving. Het management heeft geen goede ervaring met het kostentechnisch aansturen van

Id	Description	Quantity	Q1	Unit	Rate	Price
	Interior: Surgical suite; outdoor	1,00		no	180.685,94	180.685,94
	Components					
	Interior enclosure	143,75	143,75	m2GFA	718,11	103.230,19
	Finishes	897,95	897,95	m2EEA	86,26	77.455,75
	Elements					
22	Internal walls and partitions	143,75	143,75	m2GFA	99,86	14.354,62
32	Internal wall openings	143,75	143,75	m2GFA	150,92	21.695,12
42	Internal wall finishes	1.630,73	1.630,73	m2GWAc	41,20	67.180,45
43	Floor finishes	897,95	897,95	m2GWA.o	62,55	56.163,42
45B	Internal ceiling finishes	897,95	897,95	m2GCA	23,71	21.292,33
	Features					
22	Masonry 150mm thk with render and paint finish	1.025,33	1.025,33	m2	14,00	14.354,62
32	Internal steel framed doors	134,64	134,64	m2	161,13	21.695,12
42	Wall tiles grouted on and including plaster	235,81	235,81	m2	39,00	9.196,59
42	Paint on and including plaster	962,94	962,94	m2	9,00	8.666,46
42	Antibacterial paint on and including plaster	167,30	167,30	m2	28,00	4.684,40
42	Wall panel system for operating theatres	264,68	264,68	m2	155,00	41.025,40
42	Aluminium corner protection	15,00	15,00	no	100,00	1.500,00
42	Aluminium wall mounted buffer	95,80	95,80	m1	22,00	2.107,60
43	Insite terrazzo paving on and including screed	534,58	534,58	m2	67,05	35.844,20
43	Floor tiles on and including screed	51,80	51,80	m2	40,00	2.072,00
43	PVC- anti-static flooring on and including screed	311,57	311,57	m2	58,57	18.247,22
45B	Paint on and including plaster to soffit	224,51	224,51	m2	11,00	2.469,61
45B	Suspended ceiling system; vinyl	11,20	11,20	m2	25,00	280,00
45B	Suspended ceiling system; fibral	326,36	326,36	m2	28,00	9.138,08
45B	Suspended ceiling system; hydro	335,88	335,88	m2	28,00	9.406,24

Fig. 5. Kostenpiramidale uitsnede uit CostPlan+.

de werving door middel van externe calculaties en/of inschattingen. Dit weegt des te zwaarder bij het project-initiatief van vaak turnkey-aannemingsovereenkomsten vanwege de voorwaarden die door de financiële instellingen worden gesteld aan de beschikbaarstelling van leningen.

WAARDERING

Een visie is één, uitwerking is twee. Met die uitwerking maakt Van der Loop in zijn scriptie een stevig begin, opmerkelijk gezien het beperkte tijds kader van de scriptie. In dat genoemde beperkte tijds kader is veel werk aan bronnenstudie verzet. Ook de onderzoeksmethode van interviews is gehanteerd, iets wat je weinig in de scripties van deze opleiding ziet. Wat de scriptie van Van der Loop nog waardevoller maakt, zijn de bijlagen

die genoeg stof leveren voor artikelen over internationale Cost Planning methodieken, over locatiefactoren en over het als bouwkostenskundige werken in het buitenland. Dat laatste is in het huidige economische tijdsgewricht een inspiratiebron voor bouwkostenskundigen die in de sterk gereduceerde Nederlandse bouwmarkt geen eemlooi meer vinden. ←

Inzage van de scriptie is mogelijk bij de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN), na voorafgaand contact met Andrea Bloemendaal, andrea.bloemendaal@han.nl. Tot nadere toelichting is Harold van der Loop (h.vanderloop@simed.com, 030-2652200) gaarne bereid.

CEEC ZIET BELANGRIJKE ROL VOOR UNIVERSITEITEN

Op het CEEC/NVBK-seminar stond de rol van construction economists centraal. Het vakgebied blijkt in beweging, met als gevolg dat opleidingen in diverse aangepast of ontwikkeld moeten worden. Nederland pleit voor een leerstoel. Tim de Jonge, CEEC-gedelegeerde namens de NVBK, doet verslag.

Vrijdag 11 mei jl. vond in het Krasnapolsky hotel op de Dam in Amsterdam het CEEC/NVBK-seminar onder de titel 'A New Role for Construction Economists?' plaats. De NVBK trad op als gastheer voor de (halfjaarlijkse) bijeenkomst van de Europese Commissie van Construction Economists, en nodigde ter gelegenheid daarvan ook de Nederlandse bouwkostendeskundigen uit voor deze internationale ontmoeting.

Na een welkomstwoord door de voorzitter van de NVBK, Niels Vlieg, en de president van de CEEC, Peter van der Pijl, presenteerden een aantal sprekers uit binnen- en buitenland hun visie op het thema. Vrijwel alle sprekers gaven aan dat duurzaamheid een van de belangrijke thema's voor de construction economist is en blijft, zij het dat een scala aan benaderingen van dit werkveld over het voetlicht gebracht werd. Anke van Hal, hoogleraar sustainable building aan de TU Delft en de Nyenrode Business Universiteit, gaf een inspirerende uiteenzetting over dit onderwerp.

Ook de invloed van de economische situatie in Europa kwam bij de sprekers royaal aan bod. Veel sprekers wisten dit thema te koppelen aan de nieuwe uitdagingen

voor de construction economist. Massimo Pica, voor AICE Italië, gaf een overzicht van de opleidingen tot het vakgebied in zijn land. AICE steunt het initiatief om op Europees niveau een vakdiscipline 'construction economy' te definiëren. Martin Russell-Croucher, directeur Sustainability and Special Projects bij de RICS, liet zien welke ontwikkelingen in Groot-Brittannië aan de orde zijn bij de vernieuwing van het vakgebied.

Jérôme Gatier, directeur van het strategisch comité voor het Grenelle Plan voor de Bouw in Frankrijk, gaf een exposé over de beleidsmaatregelen die in dat land door de overheid in het kader van de Europese energiedoelstellingen worden getroffen. Vanuit die optiek suggereerde

hij een aantal mogelijke invullingen voor de nieuwe rol van de construction economist.

Simone Dumas, bouweconoom bij IEC (Institut d'Economie de la Construction) te Lausanne (Zwitserland), gaf een overzicht van taken, posities en opleidingen voor construction economists in haar land. Zij ziet in Zwitserland een ontwikkeling naar een combinatie van het vak bouweconoom met projectmanagement. De AEC (beroepsorganisatie van bouwkostendeskundigen) gaat fuseren met FMB (projectmanagers). De nieuwe organisatie krijgt de naam MANECO, waarin de begrippen management, economie en ecologie doorklinken.

Onze eigen Willem Meijer, oud-voorzitter van de NVBK en een van de eerste CEEC-delegates, hield een pleidooi voor het opzetten van een leerstoel Construction Economy aan de TU Delft (of desnoods aan een andere universiteit in Nederland). Zo'n leerstoel zou dan eindelijk eens een degelijke theoretische basis onder het vak kunnen leggen.

Rojina Yip, Young NVBK, gaf haar visie op de ontwik-

kelingen in het vak. Het begroten van kosten is nog steeds core business, maar met een ander accent. Van de nieuwe construction economist wordt – naast het maken van accurate

begrotingen – een totaalbeeld gevraagd met betrekking tot investeringen en levenscycluskosten. Daarbij zijn vanzelfsprekend renovatie en duurzaamheid prominent aan de orde. De uitdaging voor de jonge professionals in ons vakgebied, zegt zij, is een professioneel advies te kunnen geven in welke economische situatie dan ook. Ze sluit zich dan ook volledig aan bij de oproep van Willem Meijer om een volwaardige universitaire studie op dit gebied op te zetten.

Ook in de paneldiscussie onder leiding van dagvoorzitter Tim de Jonge, de huidige CEEC-delegate namens de NVBK, bleek een breed gevoelde behoefte aan een centrale rol voor de universiteit. Dat is niet alleen belangrijk voor een

VAN DE NIEUWE CONSTRUCTION ECONOMIST WORDT EEN TOTAALBEELD GEVRAAGD

Het beroep van professionals, die zich bezig houden met de economie van bouwen en gebouwen, wordt overall in Europa anders aangeduid. Bouwkostendeskundige treffen we aan naast calculator, Bauberater, quantity surveyor, geometra, cost engineer etc. De verschillende namen accentueren elk een bepaald aspect van het vak, dat traditioneel in de context van die naam belangrijk is (geweest). De CEEC gebruikt al jaren “construction economist” om het vak aan te duiden: een professional, die vanuit een economische invalshoek zich bezig houdt met bouwen.

betere theorievorming en beter onderwijs, waarbij de integratie van verschillende benaderingen in Europa uitdrukkelijk gestalte moet krijgen, maar de universiteit kan ook een thuisbasis bieden voor een aan te leggen verzameling kostendata – of beter economische data – betreffende bouwen en gebouwen. Die verzameling kan vervolgens weer de basis zijn voor onderzoek, evaluatie, validatie en benchmarking.

Universiteiten van elders in Europa (Dublin, Lyon) en de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, die in de zaal vertegenwoordigd waren, zijn in ieder geval van harte bereid tot samenwerking op dit gebied. ←

Samenvatting presentatie Anke Van Hal. Samenvattingen – in het Nederlands – van de presentaties van alle sprekers zijn te vinden op de website van de NVBK.

GEDEELDE BELANGEN; DUURZAAMHEID EN OPBRENGSTEN IN DE BOUW

Om duurzaamheid in kaart te brengen zijn er verschillende modellen op de markt, zoals BREEAM en de GPR, LEED, de ecologische voetafdruk en cradle to cradle. Maar we moeten niet te veel nadruk leggen op dat labelen. Dat is immers slechts een middel om je eigen positie af te meten aan die van anderen. Ook moeten we niet te veel alleen naar energieverbruik kijken. Duurzaamheid gaat vooral over mensen, eerst hier en nu en vervolgens ook elders en later. Naast energie spelen CO₂, milieuvervuiling, (beperkte) beschikbaarheid van materialen en verdelingsvraagstukken een rol. En we moeten af van de gedachte dat duurzaamheid duur is.

Als ze inzoomt op duurzaamheid in de bouw, verwijst Anke van Hal naar Jeremy Rifkin. Die zei op de Cefic Convention 2008 in Athene: “Ongetwijfeld moeten we onze industrie radicaal transformeren naar het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, maar we moeten ons vooral ook realiseren dat we een verantwoordelijkheid hebben voor elkaar.” En naar Einstein, die zei: “We kunnen problemen niet oplossen met dezelfde manier van denken, waarmee we de problemen hebben gemaakt.”

Zoals bij elke innovatie, zien we op het terrein van duurzaamheid in de bouw aan de ene kant van het spectrum de vooroplopende innovator en aan de andere kant de traditionele vakman, zonder initiatieven met betrekking tot duurzaamheid; voor wie wet- en regelgeving leidend zijn. Van Hal zegt dat het belangrijk is dat de innovators in contact blijven met de markt. Anders komen we met de duurzaamheid niet verder. Duurzaamheid betekent voor de bouw een andere focus (van nieuwbouw naar bestaande gebouwen, niet alleen groeiende maar ook krimpende steden), rekening houden met schaarse bronnen (van nieuw naar recyclen, van het gebruiken van energie naar

het produceren van energie), een nieuwe vraag (van investeringskosten naar ‘total costs of ownership’ en van product naar dienst), kwetsbaarheid (door crises in andere delen van de wereld, door nieuwe media) en nieuwe normen en waarden (transparantie, ethiek, samenwerking in de keten).

Van Hal onderscheidt in verband met duurzaam bouwen drie stappen op weg naar verandering:

(1) Analyseer de behoeften van mensen hier en nu. (2) Voorzie daarin op zo’n manier dat je ook voorziet in de behoeften van mensen elders en later. (3) Doe dat economisch aantrekkelijk. Vervolgens geeft ze een groot aantal voorbeelden (o.a. het Wallisblok in Rotterdam, de Living roof van de Ford Rouge fabriek, de Highline in New York en de Blauwdrukoningen in Heerhugowaard).

Volgens Van Hal kunnen we het duurzaamheidvraagstuk niet oplossen door het opstellen van regels. Er is geen behoefte aan bindende voorschriften, we moeten juist vrij van vooroordelen zoeken naar alternatieven. Daarbij moeten we de kennis uit het verleden niet negeren, maar die kennis, die vaak in de vergetelheid geraakt is, juist betrekken bij het zoeken naar duurzame oplossingen. Nyenrode en Delft ziet Van Hal als prima broedplaatsen voor nieuwe ideeën: studenten hebben geen last van oude gewoonten. Ze kunnen onbevooroordeeld aan de slag.

En tegen kostendeskundigen zegt Van Hal: Begin een project vooral niet vanuit de financiële kant. Kijk eerst wat de werkelijke behoeften zijn en hoe je daarin zou willen voorzien. Bedenk dan een inventieve financiële oplossing.

Ze eindigt met een citaat van Robert Kennedy: “There are those who look at things the way they are, and ask why ... I dream of things that never were, and ask why not?”

INZICHT

RUBRIEK OVER EN MET SPECIALE COLLEGA'S

ALBERT SIMONIS

Willum Cornelissen

Adviseur bouw- en huisvestingseconomie



Onze vereniging kent heel 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. Deze keer een scherpzinnige collega, een zeldzaam kritisch bouwkostenman.



In de trein naar onze afspraak in Leiden lees ik een boek over het verhaal van een man die door de tijd wordt ingehaald ('Sense of an Ending', Julian Barnes). Is van Albert Simonis een vergelijkbaar verhaal te horen? Onlangs werd hij vijftenzestig, tijd voor pensioen vond Albert het nog niet. Ook zijn werkgever, IGG Bointon

de Groot, wilde zijn jarenlange opgedane ervaring niet kwijt. Voorlopig blijft Albert werken en zorgt hij binnen IGG voor vastlegging en overdracht van kennis binnen ons vakgebied.

IS ER EEN LEVEN NAAST HET WERK?

Ooit kende onze vereniging een zeer actieve werkgroep. Dat was in de tijd dat NEN2634 opgesteld werd en van de NVBK een doorslaggevende inbreng gevraagd werd. Volgens mij zijn we bijna twee jaar lang regelmatig bijeen geweest en zijn er een keer of vijf discussieavonden georganiseerd met geïnteresseerde leden. Albert Simonis was op dat soort avonden prominent aanwezig, had zijn huiswerk gedaan, beter dan wie ook en nam vervolgens geen blad voor de mond. Enig sarcasme bleek hem eigen, je kunt het ook een kritische houding noemen. Maakt niet uit, zijn bijdragen waren uiteindelijk zeer positief en de moeite waard. Met zijn HBS-b-diploma (1964) vertrok Albert naar Bouwkunde aan de TU Delft. "Ontwerpen werd gedoecerd door bijvoorbeeld gedichten voor te dragen, daar had ik niets aan", maar spontaan citeert hij zelf hele verzen uit de 'Galgenliederen en andere groteske Teksten' van Christian Morgenstern (1871-1914). "Ik bleek geen giga-ontwerper, dus ben ik mij gaan richten op bouwtechniek. Daarvoor moest ik vooral bij 'Civiel' zijn. Ik geloof dat mijn afstudeerscriptie 'Installaties in flexibele woningen' later nog wel eens is opgevraagd door een enkeling die begreep dat aan-

pasbaar bouwen sterk samenhangt met installatietechniek." We kennen Albert Simonis als kostendeskundige, maar er blijkt nog een andere te bestaan: genieten van commentaar op het leven, in literatuur, geschiedenis en de politiek, maar ook in strips. Nadat ik twaalf jaar geleden gestopt was als voorzitter van de NVBK, stuurde hij mij een schitterende prent met een eigen aanpassing van zijn stripheld Haagse Harry als commentaar op mijn speech 'Allemaal Harrys'.

KOSTENKUNDE, CALCULEREN, INDEXEREN, RISICOMANAGEMENT?

Na zijn afstuderen moest hij in dienst en toen hij eindelijk op de arbeidsmarkt kwam, was het crisistijd. Eerst een paar maanden werkloos, toen als tekenaar bij een architectenbureau bij gebrek aan beter. Eind 1977 las hij in de krant een uitspraak van Deddo Brink dat er nergens goed opgeleide bouwkundigen te vinden waren met interesse voor bouwkostenkunde. Even Deddo belten en twee weken later aan de slag in Voorburg. En zo startte ook Albert bij bureau Brink. Wie gingen in ons vak hem toen niet allemaal voor, wie volgden later zijn spoor!

"Een opleiding voor het vak bestond er niet, dus alles heb ik daar in de praktijk geleerd. Vanaf het begin ben ik bij Brink ook zijdelings betrokken geweest bij de software-ontwikkeling, want dat was toch vooral de passie van Deddo. Welk bureau in onze branche had toen al computers? In het begin werden daar hilarische fouten mee gemaakt, alles moest nog worden bedacht. Daar is uiteindelijk IBIS-TRAD uit voortgekomen en later IBIS-CALC, een programma met zoveel mogelijkheden dat er maar weinig mensen goed mee overweg konden. Verder ontwikkelde Brink zelf toen ook een planningspakket, een pakket om Stabu-bestekken te schrijven, een tekenpakket en wat niet al. Toen dachten we dat je met één druk op de knop een planning of een bestek of een inkoopbegroting kon maken omdat alles nu in de computer zat. Veel mensen denken dat nog steeds. Het is nooit gelukt. Nu hebben we BIM, dat vooral uitgaat van het tekenwerk als bron voor al die afgeleide producten.

Dat lijkt me vruchtbaarder, al heb ik nog wel bedenkingen over de uitvoerbaarheid.

Het gedetailleerde calculatiewerk voor aannemers ging me op den duur tegenstaan. Steeds weer een nieuwe doos met tekeningen en daar gaan we weer. Ik wilde wat anders gaan doen. Dus werd ik projectleider: eerst uitgeleend aan de PTT om alle vijftienghonderd postkantoren van nieuwe lichtbakken met Postbank erop te voorzien, daarna bij de Gasunie met tussendoor het nieuwe VROM-gebouw. Dat ging uiteindelijk niet goed. Op een gegeven moment zat ik een half jaar thuis met een burn-out. Gelukkig kon ik geleidelijk weer terugkomen bij Brink en kon ik mij productief gaan maken in de softwareontwikkeling, zowel met modelbouw in toen nog Lotus 123 als met het begeleiden van klanten, en later met facility management.”

Bij Brink leerde hij Ton de Groot kennen. Die begon in 1989 zijn eigen bureau IGG in Den Haag. Albert volgde hem een paar jaar later. Na een korte fusie van IGG met het bureau Swets & Van Voorden waaruit het bureau VGG ontstond, is Ton in 2004 onder zijn oude naam IGG in Wassenaar opnieuw begonnen. Bij het opnieuw opgerichte IGG besteedde Albert een deel van zijn tijd aan het maken van rekenmodellen en onderleggers in Excel. Zijdelings is hij ook betrokken bij een nieuwe ontwikkeling: informatie op internet, waar klanten van IGG zich kunnen abonneren op toegang tot verschillende modules voor allerlei relevante calculaties in de bouw. “Het blijven kostenindicaties, voor een serieuze begroting moet je toch echt deskundig advies op maat hebben.” Als ik hem vraag wat hij inhoudelijk tijdens zijn loopbaan heeft meegemaakt en bijgedragen, geeft hij niet meteen antwoord. “Ach, ik ben betrekkelijk toevallig in dit beroep terecht gekomen, ik heb na de middelbare school lang gearzeld tussen accountancy en bouwkunde en nu blij ik beide te hebben verenigd. Ik heb de opkomst meegemaakt van bouwkostenkunde als zelfstandige discipline en de ontwikkeling van ICT



Deddo Brink en Albert Simonis in 1978.

die ook enorme veranderingen heeft veroorzaakt. Het vak is steeds breder geworden, van puur calculaties maken tot echt adviseurswerk, met steeds nieuwe specialistische onderdelen. Ik vind het boeiend om bij te dragen aan de formalisering van onderdelen, zoals met de NEN 's 2580 en 2634, hopelijk straks ook de ontwerpnorm 2699. En nu, aan het eind van mijn loopbaan, mag ik de volgende generatie helpen opleiden, dat lijkt me een mooie afronding.” Dan, na een paar omzwervende teksten, wil hij toch wel even kwijt dat hij risico-inventarisaties van groot belang vindt, maar wat moeite heeft met begrippen als risico-management. “Dat suggereert me teveel dat je alle risico's in de hand kunt houden.” Bij modernismen als de Monte Carlo-methode voelt hij meteen de aanvechting om nog eens een kritisch artikel over statistiek en voorspellen te schrijven als vervolg op zijn artikel over de voorspellingen van de BDB in Kostenmanagement. Ik beloof dat de redactie van dit blad hem daarover binnenkort zal polsen.

NOG EVEN PERSOONLIJK OVER DE NVBK

Ik wil hem aan het eind natuurlijk nog wat doorvragen over de NVBK, waarom hij lid werd en nog steeds is. “IGG werd op een gegeven moment bureaulid en een aantal van de medewerkers werd toen lid op persoonlijke titel. Ik vond het ook leuk om aan het tijdschrift mee te werken, heb altijd graag geschreven. Ik ben ook erg voor organisatie van belangen: vakbond, ondernemingsraad, politieke partij en dus ook beroepsvereniging. Maar ik ben nog lang niet tevreden met wat er tot stand is gebracht. Zo hadden wij bijvoorbeeld weer een klankbordgroep moeten hebben bij de ontwikkeling van NEN 2699, toch van het allergrootste belang voor onze branche. Juist door de brede besprekingen in onze vereniging is de introductie van NEN 2634 indertijd een succes geworden.”

Toen Ton de Groot op een gegeven moment in het bestuur van de NVBK kwam, was dat met het idee om de club in de publieke sfeer veel belangrijker te maken, in ieder geval bekender. “Dat is niet goed uit de verf gekomen: als er nu sprake is van bouwfraude of van het zoveelste project dat financieel gierend uit de klauw loopt, dan interviewen ze op televisie Elco Brinkman en niet onze voorzitter!”

Dat klinkt teleurgesteld, uit de mond van een man die, hoe cynisch ook af en toe, zo intensief en intelligent in ons vak bezig is. Een man, die zeer gedegen en relevante kennis en inzichten met velen van ons deelt en zo veel gebeurtenissen in ons bouw-landje in de gaten houdt en van commentaar voorziet, iemand waaraan onze vereniging zeker schatplichtig is. ←

GEBIEDSONTWIKKELING: 'REKENEN EN TEKENEN'

Gebiedsontwikkeling komt meestal tot stand, dankzij intensieve samenwerking van de betrokken partijen: een bundeling van ambities, belangen en geldstromen voor de vernieuwing van een gebied.

De opbrengsten van de samenwerking van die verschillende disciplines dienen daarbij de kosten van de grondexploitatie te vergoeden.

Gebiedsontwikkeling wordt daarmee een integraal en voortdurend proces van 'rekenen en tekenen'.

Als gevolg van de economische onzekerheid, de strengere financieringseisen en de stagnatie aan de vraagkant die daarvan het gevolg is, liggen veel gebiedsontwikkeling stil. Om die gebiedsontwikkelingen weer vlot te trekken zal er vraaggericht ontwikkeld moeten worden, met reducering van kosten.

Het is daarom al bij het eerste moment van planvorming van belang om ambities te staven met inzicht in kosten en opbrengsten. Wat zijn de dragers van het plan en wat is de gewenste kwaliteit. Met de brede kennis over wat er in de markt te koop is en wat het kost, kan al in een vroeg stadium worden gekozen voor een in kwalitatief opzicht en financieel

haalbaar (dus) optimaal plan.

De vroegtijdige inzet van een onafhankelijke kostendeskundige is daarbij van grote ondersteunende waarde. Die kostendeskundige moet als een initiator en inspirator tussen alle belanghebbende partijen laveren en moet daarbij altijd het belang van de opdrachtgever helder voor ogen houden. Dat vraagt om een vertrouwensrelatie waarin begrippen als onafhankelijkheid, integriteit en transparantie onbesproken waarden behoren te zijn.

Bij Dukers & De Cock, als kostenmanagers, staan die waarden al 21 jaar hoog in het vaandel.



Ir. A.J.W. de Vries (Arjen)
Dukers & De Cock

Dukers & De Cock BV
Kastelenplein 168c
5653 LX Eindhoven
T. 040-2504200
info@dukers-decock.nl
www.dukers-decock.nl

*You can't be
a little bit
pregnant...*

Je kunt niet een béétje zwanger zijn. Je kunt ook niet een béétje onafhankelijk zijn. Je bent het of je bent het niet. Dukers & De Cock is volledig onafhankelijk. Wij hebben geen banden met andere medespelers in de bouwwereld. Niet met aannemers, niet met architecten of projectontwikkelaars.

Dat betekent dat u bij nieuwbouw of renovatie van projecten een absoluut objectief advies krijgt. Advies dat u in vele gevallen behoorlijk veel tijd en geld zal besparen, een betere kwaliteit garandeert en u rust zal geven in plaats van slapeloze nachten. Kijk op www.dukers-decock.nl of bel +31 (0)40 250 42 00.



Vacature Calculator

Regio Papendrecht

Bedrijfsomschrijving

Voor een dynamisch (middel)groot aannemingsbedrijf actief in de utiliteitsbouw zijn wij op zoek naar een calculator met enige jaren ervaring.

Functieomschrijving

In deze functie maak je kostprijsbegrotingen voor de meest diverse bouwprojecten. Voor zowel design & construct projecten als voor projecten met een uitgewerkt ontwerp en bestek. Je denkt mee met de opdrachtgevers en gebruikt je creativiteit en vaardigheden om de opdrachtgever de beste kostprijs voor zijn project voor te leggen.

- Je bestudeert de vraagspecificatie, het programma van eisen of het bestek en tekeningen in de prijsvormingsfase
- Je bent verantwoordelijk voor de opmaak van de begroting inbegrepen het uittrekken van hoeveelheden en het verzorgen van prijsaanvragen
- Je selecteert en voert gesprekken met onderaannemers/leveranciers
- Je bent het aanspreekpunt voor opdrachtgevers en adviseurs

Functie-eisen

Je hebt minimaal een afgeronde HTS bouwkunde opleiding en enkele jaren ervaring in soortgelijke functie. Je hebt ervaring met het maken van begrotingen in de utiliteitsbouw op zowel design & construct basis, bouwteamprojecten als projecten op besteksbasis. Daarnaast ben je dynamisch, gemotiveerd en een teamspeler.

Als je doet wat je
leuk vindt
hoef je nooit te
werken,
dat noemen wij passie.

Interesse? Ga naar www.continu.nl en voer referentienummer **131062** in om te solliciteren. Of neem contact op met Edwin Kortman, bereikbaar via **010 - 288 50 00** of via e.kortman@continuu.nl.

Continu is gevestigd in Almelo, Amsterdam, Arnhem, Breda, Capelle aan den IJssel, Eindhoven, Maastricht en Utrecht