



nvbk

jaargang 30

nummer 3

augustus/september 2011

KOSTEN MANAGEMENT

BOUW & INFRA

THEMAKATERN WAARDE

- > **P9 VASTGOEDWAARDE ANDERS
BEREKENEN ONDER BASEL III**
- > **P13 INFRASTRUCTUUR: EEN
KOSTBARE AANGELEGENHEID**
- > **P17 WERKEN MET KENGETALLEN**

BOAG

BOAG BV is in een periode van een kleine 20 jaar uitgegroeid tot één van de vooraanstaande bureaus op het gebied van bouwadvies & management. Wij zijn actief in de sectoren (Commercieel) Vastgoed, Zorg, Wonen, Overheid, Onderwijs en Leisure. Vanuit drie kantoren bedienen wij de Nederlandse markt. BOAG onderscheidt zich door een multidisciplinaire aanpak, waarin passie, persoonlijk contact en natuurlijk kennis kernelementen zijn. Deze multidisciplinaire aanpak biedt medewerkers de kans zich te ontwikkelen tot generalist op het gebied van projectmanagement en advisering dan wel als specialist binnen één van de sectoren.

Functie-inhoud

Als bouwkostendeskundige geef je geheel zelfstandig inzicht in de financiële haalbaarheid van bouwplannen door het doen van haalbaarheidsonderzoeken, het opstellen van elementramingen, het berekenen van algemene bouwplaatskosten en het bepalen van de bouwtijd. Je adviseert met betrekking tot knelpunten en bent in staat alternatieven en de bijbehorende financiële consequenties aan te geven. Ook voer je prijsoverleg met hoofd- en onderaannemers en verzamel je kentallen, analyseer je deze en past ze toe.

Als bouwkostendeskundige maak je deel uit van een multidisciplinair team samengesteld uit deskundigen op het gebied van bouw, onderhoud, financiën en wet- en regelgeving. Je rapporteert aan de unitmanager van de afdeling Bouwkostenadvies & -management.

Functie-eisen

Je hebt een academisch of HBO werk- en denkniveau en een afgeronde HBO-opleiding in een bouwkundige richting, aangevuld met calculatiecursussen. Je hebt kennis van calculatie- en meetprogramma's, bouwmaterialen en bouwmethodieken. Bij voorkeur heb je tenminste vijf jaar ervaring als bouwkostendeskundige in een uitvoerend bouwbedrijf.

Je hebt affiniteit met advisering, je werkt klantgericht, je hebt verantwoordelijkheidsgevoel, bent accuraat, communicatief vaardig, je hebt doorzettings- en analytisch denkvermogen en je bent flexibel en resultaatgericht in je werk. Tevens ben je een teamspeler die daarnaast ook goed zelfstandig kan werken. Tenslotte ben je leergierig en ondernemend van aard en kun je invulling geven aan een uitdagende en veeleisende functie.

Wat bieden wij?

Als je kiest om voor BOAG te werken kom je terecht in een dynamische, teamgerichte en professionele advies- en managementorganisatie. De functie die wij bieden is een uitdagende functie met groeimogelijkheden. BOAG investeert in de ontwikkeling van haar mensen waardoor wij, naast goede primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden, ook goede opleidingsmogelijkheden bieden.

Geïnteresseerden kunnen hun sollicitatie, voorzien van curriculum vitae, sturen aan:

BOAG BV

t.a.v. mevrouw N. Stumpf | Postbus 8595 - 3009 AN Rotterdam | E: nancystumpf@boag.com

Solliciteren via: <http://vacature.onlinevacatures.nl/?vid=12098> | I: www.boag.com | T: 010-2093535



delta result

beheersing van infra projecten

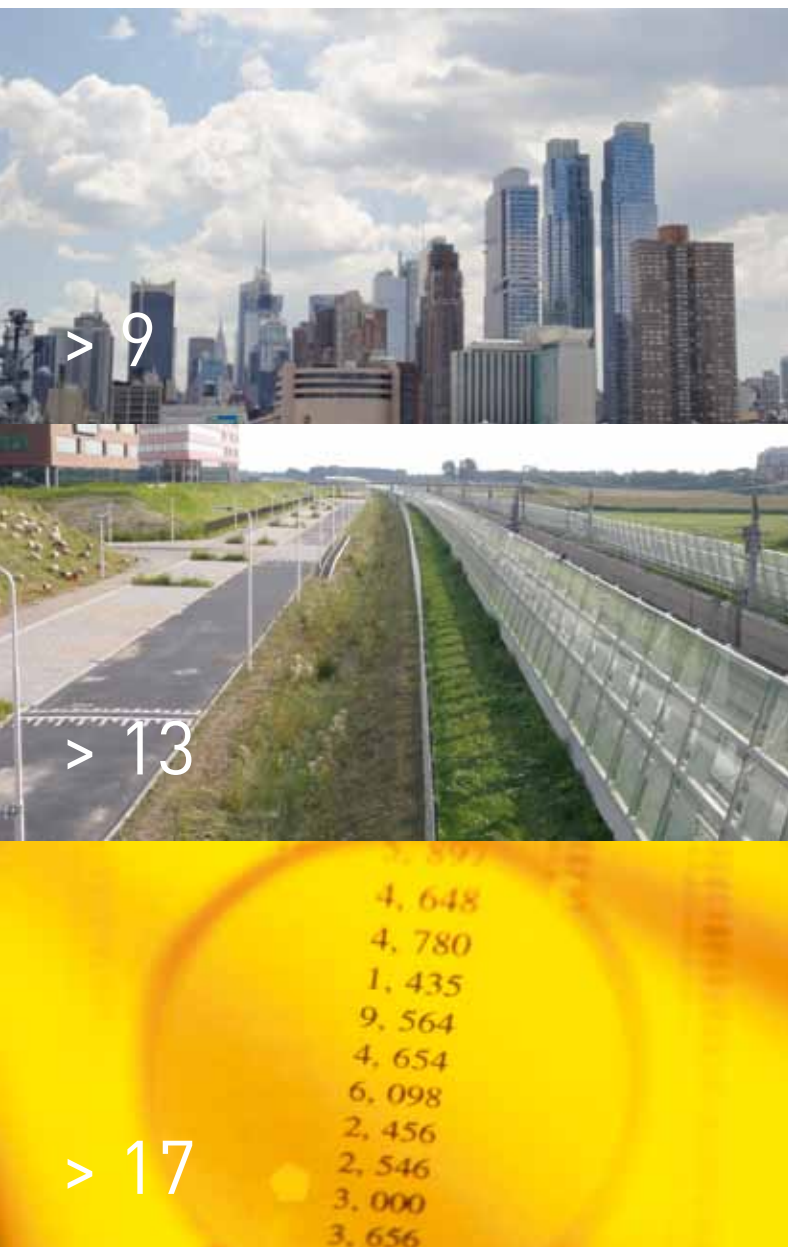
bel of mail voor een afspraak

T. 06-2000 2055

E. frits@deltaresult.nl

KOSTEN MANAGEMENT

BOUW & INFRA



INHOUD

- 4 ← **Van de voorzitter**
- 5 ← **Redactioneel**
- 6 ← **De 'waarde' van afkoop.**
Ted Peek
- 9 ← **Vastgoedwaarde anders berekenen onder Basel III**
Eef Bouman
- 11 ← **Smartphone of matrixprinter?**
Michael Schoevaart
- 13 ← **Infrastructuur: een kostbare aangelegenheid**
Mark Heeneman
- 15 ← **Groene waarde**
Diederik Zuiderwijk
- 17 ← **Werken met kengetallen (2).**
Ruud Schoonhoven
- 19 ← **Update**
- 20 ← **InZicht: Willem Meijer**
Willum Cornelissen
- 22 ← **Verenigingsnieuws**

> **nvbk**
Nederlandse
Vereniging van
Bouwkostenskundigen

The Netherlands Association of
 Construction Economists

Association Néerlandaise des
 Economistes de la Construction

Niederländische Verein für
 Baukostenberater

> **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
 Marcel Volleberg
bureauleden / Int.
 Peter van der Pijl
huisvestingseconomie
 Jan Ottink
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
 tel: 026 - 377 88 10

Dirk Dubbeling
 eindredacteur
 dirk.dubbeling@casema.nl

Henk Bergsma
 h.bergsma@ARCADIS.nl
 ARCADIS

Willum Cornelissen
 Adviseur bouw- en
 huisvestingseconomie
 contact-m@willum.be

Guido van Haalen
 g.v.haalen@abt.eu
 ABT b.v.

Mark Heeneman MSc RE
 m.heeneman@ARCADIS.nl
 ARCADIS

Jan Rip
 jan.rip@jrc2000.nl
 JRC2000

Bladmanager

Cynthia Kremer
 km@nvbk.nl
 Motivation Office Support
 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

Van de Ridder Druk & Print, Nijkerk
 www.vanderidder.nl
 © 2011 nvbk

Van de voorzitter

Waarde lezers,

Het thema van deze Kostenmanage-
 ment Bouw en Infra is 'Waarde'.
 Wat is iets als een gebouw eigenlijk
 waard? Voor kantoorgebouwen
 wordt die waarde bepaald op basis
 van de toekomstige opbrengsten.

Deze wijze van bepaling heeft een groot aantal
 risico's.

In de nvbk-netwerkbijeenkomst van mei
 kwam Dick Bos van Troostwijk met behoorlijk
 sombere uitspraken over de waardeontwikke-
 ling van vastgoed, en in het bijzonder over de
 verhuurmarkt voor kantoren:

- * er is veel vervangingsvraag, waarbij meer
 meters worden ingeruild voor minder meters
 en waarbij verouderde kantoren worden;
 ingeruild voor moderne duurzame kantoren;
- * het aanbod is sterk gestegen van 6,5 miljoen
 m² ultimo 2006 naar 7,9 miljoen m² ultimo
 2010;
- * de structurele component in de leegstand
 (langer dan 3 jaar) in het aanbod is zorgwek-
 kend;
- * de daling van de huurprijzen lijkt mee te val-
 len, echter de gevraagde huurprijzen worden
 sterk ondersteund door incentives (huurvrije
 periodes, etc).

Bij kantoorgebouwen zien we een merkwaar-
 dige situatie. Ondanks een enorme leegstand
 dalen de prijzen amper. Dit spoort niet met de
 wet van Keynes die zegt dat de waarde van elk
 marktproduct bepaald wordt door vraag en
 aanbod. Met zulke leegstand moeten de huren
 dan toch enorm dalen.

De casus van KPMG maakt de rariteit van markt
 inzichtelijk. KPMG zit 10 jaar in een voor hen
 nieuw gebouwd kantoorgebouw. Zegt zijn
 huurcontract op om 500 meter verder in een
 nieuw kantoor te gaan zitten. Het oude kantoor-
 gebouw blijft leeg achter. Degenen die profi-
 teren zijn KPMG-partners en de ontwikkelaar.
 De verliezer is de gebouweigenaar, de belegger.
 Probleem is dat er groot verschil is tussen de
 waarde van het kantoorgebouw en de kosten
 van het gebouw.

Er zit een structurele fout in het systeem van
 het bepalen van waarde van kantoorgebouwen.
 Ik denk dat de oplossing zit in een andere
 manier van bepalen van de waarde van een
 gebouw. Een oud gebouw is deels afgeschreven
 en zou een lagere waarde moeten hebben. Dat
 betekent dat de huur een stuk lager moet zijn
 dan de huur van nieuwbouw. Door de lagere
 huurprijs is het aantrekkelijk om in een be-
 staand gebouw te blijven in plaats van naar een
 nieuw gebouw te verhuizen.

Op dezelfde netwerkbijeenkomst was het idee
 van Eef Bouman van ARCADIS om een relatie
 aan te brengen tussen de waarde en de kosten
 van een gebouw. Het lijkt me een oplossings-
 richting en een mogelijkheid voor de bouwkos-
 tendeskundigen.

Niels Vlieg



REDACTIONEEL



Beste lezers,

Afgelopen week kregen wij bericht van onze makelaar dat ons huis al ruim één jaar te koop staat. We hebben nog geen enkele bezichtiging gehad, zelfs niet tijdens de Open Huizen Dagen. Het enige dat die dagen ons hebben opgeleverd is een schoon en opgeruimd huis, wat natuurlijk altijd prettig is. Dat de huizenmarkt redelijk vast zit ondervinden wij dus aan den lijve. Maar niet alleen in de huizenmarkt zit weinig beweging. Ook de Nederlandse markt voor commercieel onroerend goed zit vast. Door de nieuwbouwgolf van de afgelopen tien jaar en de kredietcrisis is er sprake van een aanbod dat de vraag fors overschrijdt, met leegstand tot gevolg. Een grootschalige herwaardering van commercieel vastgoed staat dan ook voor de deur en raakt alle betrokken partijen. Maar wat is nu de juiste wijze voor het bepalen van de huidige waarde van vastgoed? Wat is de marktwaarde van een nieuw kantoorpand dat al sinds de oplevering, vier jaar geleden, leegstaat? De grondwaarde minus de sloopkosten of toch meer? In juni is er over dit onderwerp reeds een interessante nvbk-netwerk-bijeenkomst geweest. Een mooi moment om in het themakatern meer aandacht aan dit onderwerp te schenken.

Een boegbeeld van de nvbk is wel Willem Meijer. Onlangs heeft hij de redactie van dit blad verlaten en zoals we sinds kort gewend zijn betekent dit dat Willum Cornelissen hem een bezoek heeft gebracht voor een interview. Dit heeft weer een mooi artikel opgeleverd voor de rubriek InZicht.

Ik hoop dat u weer geboeid en geïnspireerd wordt door de artikelen in dit nummer. Mocht u zelf een keer een bijdrage willen leveren dan kunt u contact opnemen met een van de redactieleden.

Rest mij u een mooie en hopelijk iets drogere nazomer te wensen.

Lisette Matijssen, hoofdredacteur

BIJSCHRIFT COVERFOTO:

*Foto voorpagina: Kerk in Trzesacz (Polen) aan de Oostzee (Baltische zee) die in ruim 140 jaar op dit laatste restje muur na geheel is weggevaagd. Van toeristische waarde als trekpleister en van historische waarde als erfgoed.
(foto: Guido van Haalen)*

DE 'WAARDE' VAN AFKOOPE

HET VERREKENEN VAN LOON- EN PRIJSWIJZIGINGEN ONDER DE LOEP

Het verrekenen en afkopen van loon- en prijsstijgingen is op meerdere manieren mogelijk. Een deskundig advies daarover is onmisbaar geworden nu prijzen van grondstoffen op de wereldmarkt sterk fluctueren. Ted Peek geeft een advies.



Ted Peek
Bureau Documentatie Bouwwezen

Het merendeel van de grondstoffen wordt verhandeld op de wereldmarkt. De hieraan gerelateerde bouwmaterialen zijn onderhevig aan de 'grillen' van deze markt en de daarbij voorkomende explosief stijgende en dalende prijzen. Dit heeft zijn weerslag op de loon- en prijswijzigingen tijdens het uitvoeringsproces van bouwwerken. Het verrekenen van deze kostenontwikkelingen gedurende het uitvoeringsproces is hierdoor vaak een onontkoombaar fenomeen. De hoogte hiervan is voor zowel de opdrachtgevende als de uitvoerende partij vaak niet redelijkerwijs in te schatten. De 'waarde' van het afkopen van dit risico door de opdrachtgever komt hierdoor in een ander juridisch daglicht te staan.

LOON- EN PRIJSWIJZIGINGEN GEDURENDE BOUWPROCES

Vanaf de peildatum tot de start van de bouw en tijdens het uitvoeringsproces vindt ontwikkeling van de lonen en prijzen plaats. De risico's van deze prijswijzigingen dienen tijdens de contractvorming te worden verdeeld tussen de opdrachtgever en de uitvoerende partij.

Hiertoe zijn drie mogelijkheden voorhanden: verrekening gedurende de onderhanden zijnde periode, vooraf afkopen of een combinatie van beide.

Een verrekening van loon- en prijsstijgingen omvat het bedrag dat de opdrachtgever aan de uitvoerende partij betaalt ter compensatie van de loon- en prijsstijgingen tijdens (en voor) het uitvoeringsproces op basis van de werkelijk voorgedane kostenontwikkelingen. Het financiële risico en eventueel voordeel ligt bij de opdrachtgevende partij.

Een afkoopsom is het bedrag dat de opdrachtgever aan de uitvoerende partij betaalt om een einde te maken aan de geldelijke verplichting van de loon- en prijsstijgingen tijdens (en voor) het uitvoeringsproces. Het financiële risico hiervan komt voor rekening van de uit-

voerende partij. Het betreft hier echter uitsluitend de effecten van min of meer 'normale' prijsontwikkelingen.

EXORBITANTE PRIJSSTIJGINGEN

De aan de wereldhandel gerelateerde bouwmaterialen zijn onderhevig aan explosief stijgende en dalende prijzen. Voorbeelden hiervan zijn brandstoffen (olie, diesel, gas en benzine), (asfalt)bitumen, kunststoffen (PP, PE en LE), metalen (staalsoorten) en non-ferrometalen (aluminium, aluminium legeringen, koper, lood, nikkel, tin en zink). Uit de analyse van onze referentieprojecten blijkt dat een substantieel deel van de directe bouwkosten toe te kennen is aan deze materialen. Bij woningbouw en utiliteitsbouw nieuwbouwprojecten beweegt dit aandeel respectievelijk tussen 3% en 6% en tussen 10% en 20%. In de grond-, weg- en waterbouwsector ligt dit percentage zelfs tussen de 10% en 50%. Als gevolg hiervan is de kans op exorbitante prijswijzigingen tijdens een bouwproces erg groot en heeft zodoende financiële impact.

Op basis van in de afgelopen decennia ontwikkelde jurisprudentie komen deze additionele kosten vaak voor rekening van de opdrachtgever, ondanks de overeengekomen vaste prijs. In dergelijke gevallen kunnen de uitvoerende partijen een beroep doen op de algemene voorwaarden, de uniforme administratieve voorwaarden (UAV 1989) en de bepalingen van kostenverhogende en onvoorziene omstandigheden uit het Burgerlijk Wetboek. De essentiële voorwaarde hierbij is dat de genoemde prijsstijgingen zich na de opdrachtverstrekking hebben voorgedaan én dat deze de kosten van het werk aanzienlijk verhogen. Het succes van een beroep hangt vanzelfsprekend af van de omstandigheden van het geval.



Fig. 1. Structurele kostenontwikkeling non-ferrometalen 2006 -2011.

AFKOPEN OF VERREKENEN?

Over het algemeen leent het afkopen zich met name voor projecten met een beperkte tijdsscope (maximaal 2 à 2,5 jaar) en een beperkte mate van complexiteit. De hoogte van de afkoopsom is voor een uitvoerende partij voor een dergelijk project redelijkerwijs in te schatten op basis van indexcijfers en verwachtingen. Bij langdurige uitvoeringsprocessen en bij een prijsgevoelige aard en omvang van projecten heeft het afkopen over het algemeen, als gevolg van de genoemde jurisprudentie, slechts een beperkte status. Dit in verband met een grote kans op noemenswaardige kostprijs- en conjunctuurschommelingen.

Uit de analyse van door ons onderzochte projecten blijkt dat het afkopen van het risico van loon- en prijswijzigingen over het algemeen duurder uitvalt dan het verrekenen van de feitelijke loon- en prijsstijgingen gedurende de uitvoeringsperiode. Daarnaast kunnen de uitvoerende partijen, op basis van de laatstgenoemde methode, zich slechts concentreren op een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit en worden financiële spanningen tussen de contractanten op dit gebied in het uitvoeringstraject tot het minimum gereduceerd.

STRUCTUREEL OF CONJUNCTUREEL?

Over het algemeen leent het structureel (lees: kostprijs) verrekenen van de loon- en prijswijzigingen zich met name voor projecten met een beperkte realisatietijd (maximaal 2 à 2,5 jaar). Bij langdurige uitvoeringsprojecten zullen zich over het algemeen tijdens de uitvoeringsperiode grote conjunctuurschommelingen voordoen. Op basis van de eerder genoemde jurispru-

dentie heeft de uitvoerende partij recht op verrekening indien sprake is van exorbitante loon- en prijsstijgingen. Bij dergelijk lange uitvoeringstrajecten (langer dan 4 à 7 jaar) is het aan te bevelen deze kostenontwikkelingen mee te nemen in de verrekening van loon- en prijswijzigingen. Tevens bevordert dit de onderlinge samenwerking tussen beide contractanten.

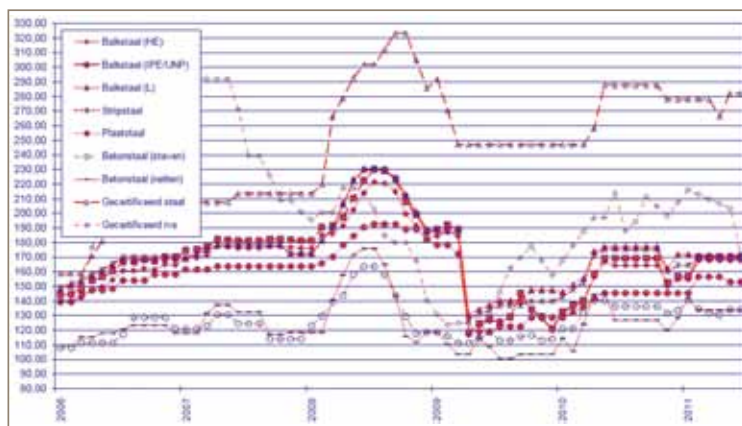


Fig. 2. Structurele kostenontwikkeling staalsoorten 2006 -2011.

GENERIEK OF PROJECTSPECIEK?

Over het algemeen leent het verrekenen van de loon- en prijswijzigingen op basis van een generieke index zich met name voor projecten met een beperkte mate van complexiteit en een hoge mate van standaardisatie. Deze projecten sluiten aan op de gehanteerde uitgangspunten van de gemonitorde referentieprojecten. De projectspecifieke indexen daarentegen worden samengesteld op basis van

de contractbescheiden van projecten. Hierdoor voldoen deze indexen aan de omvang en de samenstelling van deze projecten en de daarbij behorende specifieke onderdelen (loon, materiaal en materieel). Deze indexering is, in tegenstelling tot de generieke indexen volledig afgestemd op het onderhanden project. Hierdoor wordt een optimaal beeld verkregen van zowel de prijsstijgingen als de prijsdalingen binnen projecten.

Uit de analyse van de door ons onderzochte projecten blijkt dat het toepassen van generieke indexcijfers voor het verrekenen van loon- en prijswijzigingen gedu-

AFKOPEN VAAK DUURDER DAN VERREKENEN

	Generiek (o.b.v. referentieprojecten)									Projectspecifiek (o.b.v. contractdocumenten)								
	Bouw	Installaties	GWV	Structureel	Conjunctureel	Verleden	Heden	Toekomst		Bouw	Installaties	GWV	Structureel	Conjunctureel	Verleden	Heden	Toekomst	
BDB Indexcijfers	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	
CBS Indexcijfers	x		x	x	x	x												
MBK Indexcijfers	x		x	x		x	x	x										
Risicoregeling ALIB'92		x		x		x	x											
Risicoregeling GWV'95			x	x		x	x											
Risicoregeling RWU'91	x			x		x	x											

Fig. 3. Overzicht meest toegepaste indexcijfers in Nederland.

rende het uitvoeringsproces voor opdrachtgevers veelal duurder uitvalt dan het toepassen van projectspecifieke indexcijfers.

BESCHIKBARE INDEXCIJFERS

Het verrekenen van loon- en prijswijzigingen gedurende het uitvoeringsproces of het vaststellen van de afkoopsom geschiedt op basis van indexcijfers. In Nederland zijn verschillende indexen voorhanden ten behoeve van het verrekenen van loon- en prijsstijgingen of het vaststellen van de hoogte van de afkoopsom. In Fig. 3 is een overzicht van het productassortiment van de meest toegepaste indexcijfers weergegeven.

Bij het toepassen van indexcijfers is een aantal cruciale aspecten te benoemen. Dit zijn de gestanddoeningstermijn van de aanbidding, de keuze en de tenaamstelling van de indexreeks (generiek versus projectspecifiek en structureel versus conjunctureel), de verrekeningswijze (termijnen versus stand van werk), de start- en de einddatum (de looptijd) en de te verrekenen componenten. Kortom, voor het verrekenen of het afkopen van loon- en prijswijzigingen gedurende het bouwproces is een breed scala van mogelijkheden en oplossingen voor handen. Elk project kent echter een optimale vorm. Een deskundig advies hierover is een must. ←

THEMAKATERN WAARDE



9 <
Vastgoedwaarde anders berekenen onder Basel III



13 <
Infrastructuur: een kostbare aangelegenheid



11 <
Smartphone of matrixprinter?



16 <
Groene waarde - een CO₂ voet-afdruk voor alle bouwwerken

Eef Bouman
ARCADIS

VASTGOEDWAARDE ANDERS BEREKENEN ONDER BASEL III

De waarde van commercieel vastgoed verwatert nu de vraag sterk daalt en de panden die wel verhuurd worden, veel minder opleveren dan verwacht. Volgens Eef Bouman is het wel degelijk mogelijk kosten en opbrengsten goed in beeld te krijgen. Huidige taxatiemethoden moeten daarvoor wel worden aangepast.



Als particulieren geld lenen voor consumptieartikelen wordt hun solvabiliteit mede door het BKR beoordeeld. In beginsel wordt getoetst of het nakomen van een financieringsverplichting haalbaar is. Indien er reeds bovenmatig is geleend zal een nieuwe aanvraag niet worden gehonoreerd. Bij consumptieartikelen is er geen sprake van functiewijziging en derhalve wordt er dan ook een redelijke betalingstermijn vastgesteld om alles af te lossen.

De Nederlandsche Bank, het orgaan dat de banken en andere financiële instellingen controleert, heeft aangegeven dat waardebepaling van vastgoed een punt van aandacht is. De huidige crisis heeft aangetoond (wat velen van ons al wisten) dat met name de kantorenmarkt veel leegstand kent en de waarde, bij ontbreken van vraag, drastisch naar beneden dient te worden bijgesteld. Een product waar geen behoefte aan is, is

niets waard. Kijken we naar de waarde c.q. het prijsverloop van diverse andere vastgoedmarkten, dan zien we behoorlijke fluctuaties; deze geven wel degelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod.

INCENTIVES NIET MEEGEREKEND

Omstreeks 2013 dienen binnen Europa de banken hun kredieten volgens Basel III in balans te hebben met de waarde. Maar welke waarde? De waarde van een gebouw in balans brengen met de financieringsbehoefte betekent dat de waarde gedurende de financieringsperiode consistent dient te zijn. Dit betekent eveneens dat over een langere periode gekeken dient te worden naar functiebehoud versus functiewijziging van het vastgoed omdat mogelijk bij functiewijziging een ander waarde-resultaat ontstaat.

De nieuwssite van Vastgoed Belang van 4 oktober 2010

bracht het onder meer als volgt: “Gevolgen van Basel III akkoord op de hypotheekmarkt voor beleggingspanden. Daarnaast zijn banken kritischer in hun verstrekingsbeleid, zeker voor beleggingspanden. Was het voorheen mogelijk om 60% tot 70% van de marktwaarde te financieren op een onderpand, nu wordt dat beperkt tot 50% tot 60% van de marktwaarde. Tevens worden er allerhande extra zekerheden gevraagd.”

De marktwaarde wordt daarbij inmiddels ook onder het begrip ‘extra zekerheden’ anders geïnterpreteerd. Want de marktwaarde waarbij de huursom middels de BAR/NAR-methode leidt tot een waarde, staat ter discussie omdat de waarde een beperkte houdbaarheid heeft. Daarnaast worden incentives – financiële tegemoetkomingen aan de huurder – niet altijd op de opbrengsten in mindering gebracht, waardoor de waarde wordt bepaald naar aanleiding van een oorspronkelijke vraaghuur en dus te hoog uitkomt. In het TV-programma Nieuwsuur van 12 augustus jl. werd het vastgoedbeleid van KPMG aan de kaak gesteld, een navrant voorbeeld van hoe wordt omgegaan met structureel verwerven van nieuwe huisvesting over een huurperiode van bijvoorbeeld vijf jaar, waarvoor men via incentives circa drie jaar huur betaalt. Op deze wijze worden er structureel vierkante meters kantooroppervlak aan de leegstand toegevoegd en overheerst het ‘korte geld’. Daarnaast kennen de huurovereenkomsten periodes van vijf jaar, terwijl de financieringsbehoefte mogelijk een langere periode behelst.

KORTETERMIJNDENKEN VOORKOMEN

Dit betekent mijns inziens dat de consistentie van die waarde over de financieringsperiode dient te worden vastgesteld en periodiek dient te worden getoetst op houdbaarheid. Om de financiering in balans te brengen dienen kosten en opbrengsten duurzaam inzichtelijk te zijn. Deze manifesteren zich op verschillende wijze:

- Door kostendeskundigen is de actuele herbouwwaarde redelijk goed vast te stellen en daarmee de primaire kapitaallast. Tevens kunnen we aangeven wat de instandhoudingskosten zijn van het betreffende vastgoed en daarmee de mate van technische veroudering bepalen. In beginsel kunnen we hiermee de exploitatielast vaststellen, hetgeen de kosten zijn.
- De opbrengsten dienen ten minste hieraan gelijk te zijn en consistent van aard te zijn. In een dergelijke situatie is de waarde gelijk aan de kosten. Bij afwij-

kingen van die opbrengsten, als gevolg van de niet meegerekende incentives of een korte huurperiode, levert dit een afwijking van de waarde op.

- Demografische informatie kan mede inzicht geven in de benodigde maatschappelijke functies en daarmee het verwachte functiebehoud van het vastgoed.
- Maatschappelijke en technische ontwikkelingen geven eveneens inzicht in veranderende behoeften. Deze ontwikkelingen kennen echter vaak een kortere cyclus, waardoor een reactie vanuit vastgoed moeilijker is.

Bovenstaande geeft aan dat de huidige taxatiemethoden herzien moeten worden. De Nederlandsche Bank en de accountantsbranche hebben hierover al regelmatig gepubliceerd. Daarnaast dienen regionale ontwikkelingen inzichtelijk te zijn en bewaakt te worden. De overheid dient hierin verantwoordelijkheid te nemen, vind ik. Indien de politiek dit blijvend overlaat aan de markt, zal het ‘korte geld’ respectievelijk het kortetermijnresultaat blijven overheersen en op beperkte termijn worden verhaald op de maatschappij.

OOK AFSCHRIJVEN OP GRONDKOSTEN

Naast de waarde van het vastgoed staat ook de waarde-bepaling van de grond ter discussie; als het gebied qua functiebehoud wijzigt zal daarmee ook de residuele grondwaarde wijzigen. Dit impliceert in mijn ogen dat lokale overheden zich niet rijk moeten rekenen met de vermeende grondopbrengsten en dat binnen de exploitatiekosten wel degelijk dient te worden afgeschreven op grondkosten, iets dat op dit moment niet of nauwelijks plaatsvindt. Het moge duidelijk zijn dat waarde-bepaling en financiering van vastgoed nog enige tijd in de aandacht zullen staan en de instabiliteit van onze economie, pensioenen, renteopbrengsten, financiële instellingen, en niet onbelangrijk, onze persoonlijke situatie sterk beïnvloeden. ←

BRONNEN

FD 25 juli 2011, *Vastgoed wat is het waard?*

Podium Bouwend Nederland, 14 april 2011, *Leegstand Maatschappelijk vastgoed herverdelen.*

Nieuwsuur TV, uitzending 12 augustus 2011, *Kantoorbeleid KPMG.*

Gevolgen van Basel III akkoord op de hypotheekmarkt voor beleggingspanden, 4 oktober 2010, vastgoedbelang.nl/?nr=948



SMARTPHONE OF MATRIXPRINTER? BEDRIJFSCULTUUR AANPASSEN AAN DE NIEUWE GENERATIE

Michael Schoevaart, Directeur kennis-
management Hudson Netherlands

Met de komende 'war for talent' hebben jonge professionals de keuze uit diverse werkgevers. Kiezen voor de meest aantrekkelijke werkgever is dan een logisch gevolg. Maar hoe maak je jouw organisatie aantrekkelijk voor deze nieuwe generatie die heel andere eisen stelt dan de vorige? Michael Schoevaart wijst op het belang van de HR-strategie als middel om de bedrijfscultuur beter te laten aansluiten op deze nieuwe eisen.



Onherroepelijk komt de vergrijzing op ons af. Vele ervaren technici mogen na een carrièrelange bijdrage aan de opbouw van ons land gaan genieten van een welverdiend pensioen. Wat niet iedereen zich lijkt te realiseren, is dat zodra de economie weer aantrekt, in de bouwwereld zich een fiks probleem gaat openbaren. Onder invloed van de vergrijzing zal meer en meer gevochten gaan worden om de schaarse jonge mensen die zich laten opleiden tot specialist zoals kostendeskundige, begroter, kostenbewaker, ramer of planningdeskundige. Weliswaar wordt er verhoudingsgewijs weer iets meer voor exacte- en snijvlakstudies gekozen, maar in absolute aantallen staat de instroom van nieuwe studenten sterk onder druk. De drie technische universiteiten hebben dit jaar te kampen met een daling van de instroom van nieuwe studenten met 6%.

Voor bedrijven in de bouw en installatietechniek is de hamvraag hoe je als onderneming jonge specialisten naar je toe trekt. En, belangrijker, hoe je ze behoudt. Dat is nog niet zo gemakkelijk. Er bestaan grote verschillen tussen enerzijds de jonge generatie professionals en anderzijds de cultuur van de bouw- en installatiebedrijven die hen aan zich willen binden. De generatiekloof wordt zichtbaar op velerlei fronten. 'Young' en 'Not so Young' hebben met name verschillende wensen aangaande hun arbeidsomstandigheden. Maar ook hun visies op het vakgebied, hun tempo, hun manier van communiceren en hun kennis- en ambitieniveau verschillen. Bedrijven die denken dat het wel los zal lopen, die denken dat de jonge rekruten wel op zullen gaan in de mainstream van de bestaande bedrijfscultuur, zullen onaangenaam verrast worden.

OUDERE EN JONGERE GENERATIES KUNNEN ELKAAR INSPIREREN

WENSEN NIEUWE GENERATIE

Waarin verschilt deze nieuwe generatie dan van de vorige? Laten we maar beginnen met de technologie. Jonge professionals zijn via hun smartphone altijd online. Het is een 'way of life' geworden waarbij de scheidslijn tussen werk en privé een stuk dunner wordt en die vraagt om flexibele werktijden, ofwel: het nieuwe werken. Zij voelen zich minder op hun plaats bij bedrijven met vaste werktijden, verplichte bouwvak en de dikwijls opgelegde restricties aangaande het gebruik van sociale netwerken tijdens werktijd.

Tegelijkertijd is er in de huidige economie een hoge mate van individualisering zichtbaar. Jonge mensen zijn sociaal vaardig en informeel. Met bijvoorbeeld het CAO-denken en het vasthouden aan de traditionele hiërarchische groei in salariering hebben zij niet zo veel. Zij willen individueel kunnen onderhandelen, een flexibele beloning en coaching bij een persoonlijk carrièrepad.

HUDIGE ORGANISATIECULTUUR

Startende kostendeskundigen worden geconfronteerd met afdelingen die voornamelijk bestaan uit senior kostendeskundigen. Veelal zijn ze vijftig-plus, hebben ze een goede vakopleiding genoten en staan ze aan het eind van hun carrière. Om generiek te blijven: ze zijn tevreden met een matrixprinter en hebben een wat afwachtende houding ten aanzien van hun nieuwe jonge collega's. Junior medewerkers komen in een 'kat-uit-de-boom-kijken-cultuur' vanwege de ervaringen die de senior kostendeskundigen nogal eens hebben met het jobhoppen van hun junior collega's. Waarom zouden

ze dan investeren in kennisoverdracht als die jongelui toch zo weer vertrokken zijn? De aantredende generatie jonge kostendeskundigen tussen de 25 en 35 jaar oud, met een opleiding op HBO-niveau of hoger heeft moeite te aarden in een dergelijke omgeving. Die sluit niet aan bij hun ambities en de vaart die ze in hun carrière willen houden. Ze zien de functie van kostendeskundige vooral als een opstap naar een hogere functie.



Fig. 1. In dit diagram staan de negen belangrijkste pijlers weergegeven waar de nieuwe generatie medewerkers haar werkomgeving op beoordeelt. 'Young' staat hier voor de culturele voorkeur van de nieuwe generatie professionals (de blauwe lijn). 'Not so Young' heeft betrekking op de huidige dominante cultuur binnen de bouwbedrijven (de rode lijn).

MATRIXPRINTER NAAST SMARTPHONE?

Met het problematiseren van de verschillen tussen generaties is niemand geholpen. En vooroordelen zijn altijd

maar ten dele waar. De oplossing ligt dan ook niet in het verkleinen van de afstand tussen de rode en blauwe lijn (zie Fig. 1).

De oplossing is gelegen in het benutten van de sterke punten van beide generaties via Talent Management. Talent Management als HR-methodiek geeft bedrijven handvatten om medewerkers – zowel 'Young' als 'Not so Young' – als individu te begeleiden en te motiveren. Dan benut je het potentieel van én de smartphone én de matrixprinter. Talent Management impliceert een hoge mate van individualisme en heeft bij de jonge generatie loyaliteit en slagkracht tot gevolg en bij de 'Not so Young' betrokkenheid bij het opleiden en plezier om te coachen. Investeer zowel in coachend leiderschap van de 'Not so Young' als in opleidingsmogelijkheden, flexibele werktijden en beloning voor de 'Young'. De 'Not so Young' zijn tenslotte degenen die de junior kostendeskundigen kunnen begeleiden en hun waardevolle praktijkkennis en ervaring kunnen overbrengen. Daarmee houd je ook hen gemotiveerd en betrokken bij een organisatie die staat voor een cultuurverandering. Vergeet daarnaast niet om de meer basale zaken te regelen: moderne werkplekken, gadgets, business intelligence en state of the art ramings- en kostenbewakingsprogramma's, gecombineerd met een goede planning tool. Van aankomende generaties wordt altijd gezegd dat ze grote veranderingen teweeg gaan brengen. In het verleden is dit niet altijd het geval geweest. Veel bedrijven denken daarom dat het nu ook wel mee zal vallen en

vertrouwen op een strategie om de aankomende rekruten zich te laten conformeren aan de mainstream van de organisatie. Die gedachte gaat misschien wel op voor een markt waarin het aanbod groter is dan de vraag, maar zal in de huidige markt gewoon niet meer werken! Herkent u zich als werkgever in deze analyse? Dan biedt de kolom 'Bridging the gap' in Fig. 2 een aantal concrete handreikingen om uw onderneming aantrekkelijker te maken voor de jonge professional. ←

Pijler	Young	Not so Young	Bridging the gap
Altijd verbonden	Sociale netwerken 24 uur per dag Always online	Vaste werktijden en Bouwvak Bepermen sociale netwerken in de baas zijn tijd	Flexibele werktijden en het nieuwe werken Voer non restrictief beleid t.a.v. sociale netwerken
Technologie	Technologie is een recht Smartphones	Technologie na business case Matrixprinter	Wees genericus met slimme IT oplossingen Verstrek applicaties en smartphones
Organisatiegraad	Individualiteit en persoonlijke groei Lage organisatiegraad (geen lid vakbond) Niet onverschuldig meebetalen aan pensioen ouders	Gelijkheid, CAO denken Hoge organisatiegraad (wel lid Vakbond) Solidariteit tussen generaties	Laat veel ruimte voor individuele afspraken buiten de CAO Budget vrij maken voor "Young" agenda en niet alleen bijdragen aan ouders
Arbeidsvoorwaarden	Wilt werk(onder)neemer zijn Went bijdrage aan resultaat via flexibele beloning, opties, en perks Zelf verantwoordelijk voor kansen op arbeidsmarkt. FIFO is niet fair	Traditionele arbeidscontracten Contracten voor (on)bepaalde duur Werkgever is medeverantwoordelijk, employability, hoge	Ruimte voor flexibele contracten en innovatieve samenwerkingsvormen Meer flexibele beloning
Talent Management	Verbreiden snel als het niet bevalt Slim, snel en sociaal Informeel	Bedreigend voor nieuwe generatie Conservatief, loyaal en collegiaal Formele status is belangrijk	Individuele programma's Coaching van junioren en coachingstraining voor senioren Geïnteresseerd houden en beloften nakomen
Verandering	Verandering is interessant Verandering is prettig Risicocommend	Veranderingen kosten tijd en veel afstemming Weerstand Risicomijdend	Zet jonge professionals in bij verandertrajecten Benut de dynamiek van wisselende projectteams (beheert) in het diepe gooiën
Plezier	Plezier (in werk) staat voorop Werken is een tijdverdrijf	Plezier in werk is meegenomen Werken om de kost te verdienen	Investeer in IEDP beleid (iedereen elke dag plezier)

Fig. 2. Toelichting op de pijlers uit Fig. 1. Aan deze pijlers zijn duidelijke wensen verbonden van de nieuwe generatie. Ook laat de tabel per pijler zien wat gangbare gebruiken zijn bij bouwbedrijven. Tot slot geeft de laatste kolom weer hoe een organisatie zijn HR-strategie kan aanpassen om de generatiekloof te overbruggen. Uiteraard zijn deze pijlers, wensen en gebruiken generiek. De oplossingen onder 'Bridging the gap' dienen bedrijfsspecifiek te worden gemaakt aan de hand van een analyse van de bedrijfscultuur en de aan te nemen jonge professionals.

INFRASTRUCTUUR: EEN KOSTBARE AANGELEGENHEID

Mark Heeneman, Adviseur ARCADIS
Friso Ghijsen Management Trainee bij Ballast Nedam Infra



Jaarlijks worden er miljarden euro's geïnvesteerd in aanleg, beheer en onderhoud van het spoor- en wegennet, de waterhuishouding en de zogenoemde megaprojecten in Nederland. Om hoeveel geld het precies gaat, waar al deze middelen vandaan komen en hoe deze via de diverse bestuursorganen uiteindelijk bij de projecten belanden, leggen Mark Heeneman en Friso Ghijsen in dit artikel uit.

De Betuweroute, de Noord-Zuidlijn, de spoedaanpak van knooppunten op diverse autosnelwegen, projecten uit Ruimte voor de rivier en recent het besluit over de versterking van de Afsluitdijk. Al deze enorme infrastructurele projecten kosten ontzettend veel geld. In tegenstelling tot de infrastructuursector is op de onroerendgoedmarkt sprake van een breed scala aan beleggers: grote bekende institutionele beleggers, beleggingsfondsen, ondernemingen en niet te vergeten de particuliere belegger. Beleggers hebben als doel om een toekomstige stroom opbrengsten te genereren uit de exploitatie en verkoop van onroerend goed. In de regel kent de onroerendgoedmarkt een aantrekkelijk rendement met een beperkt risico. Omdat deze twee eigenschappen in de infrastructuurmarkt ontbreken, is deze sector voor een groot deel afhankelijk van partijen die opereren in de publieke sector. De publieke sector heeft namelijk wel een aantal motieven om te investeren in infrastructuur: economische groei, bereikbaarheid, veiligheid en werkgelegenheid. Naast het maken van een financiële analyse hebben publieke partijen ook de plicht om de prestaties van een project op technisch, economisch en sociaal vlak in kaart te brengen om zo de maatschappelijke belangen optimaal te kunnen behartigen.

De benodigde publieke gelden, ook wel nationale middelen genoemd, dienen grotendeels door het Rijk te worden gefinancierd. Om aan de begrote uitgaven te kunnen voldoen heft de rijksoverheid diverse belastingen. Voorbeelden zijn de inkomstenbelasting, vermogensbelasting en motorrijtuigenbelasting. Andere bronnen van inkomsten zijn aardgasbaten en Europese subsidies. Op de rijksbegroting zijn een aantal fondsen terug te vinden van waaruit de middelen geheel of gedeeltelijk ten goede komen aan de infrastructuur. Naast deze fondsen bevat de rijksbegroting vanzelfsprekend de begrotingen van de, op het moment, negen ministeries. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu voert het beleid van het Rijk uit met betrekking tot de infrastructuur in Nederland. Ten slotte vloeien er nog middelen vanuit Europese fondsen naar de Nederlandse

infrastructuur. In de onderstaande alinea's worden achtereenvolgens de fondsen ten laste van de rijksbegroting, de verdeling van de middelen op de begroting van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de bijdragen afkomstig uit Europa beschreven.

FONDSEN TEN LASTE VAN DE RIJKSBEGROTING

Het Infrastructuurfonds levert met een bijdrage van € 8.322 miljoen in 2011 de grootste bijdrage aan de Nederlandse infrastructuur. Dit fonds is in het leven geroepen in verband met het bevorderen van continuïteit van middelen bestemd voor de infrastructuur. Bij beleidsbegrotingen van ministeries mogen namelijk geen middelen overgeheveld worden naar andere begrotingsjaren. Het fonds is bedoeld voor infrastructurele investeringen die van nationaal belang zijn en zonder publieke middelen niet tot stand zouden komen. Grote projecten (> € 225 miljoen) komen in aanmerking voor subsidie indien deze zijn opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Projecten op regionaal en lokaal niveau (en daarmee buiten de reikwijdte van het MIRT) kunnen in aanmerking komen voor een subsidie als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Het fonds wordt grotendeels gevoed door bijdragen van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en deels uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES).

Het FES heeft als doel het verbeteren van de economische structuur in Nederland door middel van het omzetten van een deel van de aardgasvermogens in bovengronds vermogen. Het feit dat dit fonds gevuld wordt met aardgasbaten is de reden dat dit fonds niet is opgenomen in de begroting van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. In 2011 zijn de totale uitgaven van het FES geraamd op € 2.723 miljoen. De domeinen (aandachtsgebieden) van dit fonds zijn verkeer & vervoer, milieu, duurzaamheid, kennis, innovatie en ruimtelijke ordening. Het FES is een zogenaamd verdeelingsfonds. Dat betekent dat de lagere overheden niet rechtstreeks aanvragen kunnen indienen, maar dat beschikbare gelden worden toegevoegd aan begrotingen

ARTIKEL	OMSCHRIJVING	UITGAVEN (x € 1.000)
TOTAAL		9.085.027
<i>Beleidsartikelen</i>		
31	Integraal waterbeleid	67.508
32	Het bereiken van optimale veiligheid in of als gevolg van mobiliteit	57.245
33	Veiligheid gericht op de beheersing van veiligheidsrisico's	57.401
34	Betrouwbare netwerken, voorspelbare reistijden en een goede bereikbaarheid	78.699
35	Mainports en logistiek	65.266
36	Bewaken, waarborgen en verbeteren van kwaliteit leefomgeving, gegeven de toename van mobiliteit	94.169
37	Weer, klimaat, seismologie en aardobservatie	53.093
<i>Niet beleidsartikelen</i>		
39	Bijdragen Infrastructuurfonds en BDU	8.381.078
40	Nominaal en onvoorzien	10.034
41	Ondersteuning functioneren Verkeer en Waterstaat	220.534

Fig. 1.

van ministeries. Zodoende dienen ministers voorstellen te doen voor een bijdrage uit het FES. Indien een FES-bijdrage, na een toetsingsprocedure en goedkeuring van het kabinet, wordt toegekend aan een begroting, is de desbetreffende minister verantwoordelijk voor de uitvoering van het FES-project.

MIDDELEN MINISTERIE M&I

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu draagt onder meer zorg voor goede verbindingen over de weg, spoor, water en door de lucht, voor bescherming tegen wateroverlast en bevordering van de lucht- en waterkwaliteit. Jaarlijks wordt per ministerie de begroting opnieuw vastgesteld. De begroting van het ministerie Infrastructuur en Milieu van begrotingsjaar 2011 is in Fig. 1 weergegeven. In de begroting is de verdeling van de beschikbare middelen tussen de diverse beleidsartikelen zichtbaar. De beleidsartikelen komen voort uit de beleidsthema's van het kabinet en de bijbehorende doelstellingen. Uit Fig. 1 blijkt dat een zeer beperkt deel van de jaarlijkse middelen besteed wordt aan de beleidsartikelen (5,2%). Het merendeel van de middelen (92,2%) betreft bijdragen aan het infrastructuurfonds (reeds omschreven) en de Brede Doel Uitkering (BDU). De BDU (€ 2.004 miljoen in 2011) wordt jaarlijks door de minister van Verkeer en Waterstaat verdeeld tussen de twaalf provincies en de zeven plusregio's (ook wel stadsregio's genoemd) en is bedoeld voor de voorbereiding en uitvoering van het provinciaal en regionaal verkeer- en vervoersbeleid. De Gedeputeerde Staten kunnen een gedeelte van de uitkering vervolgens verstrekken aan inliggende gemeenten of een waterschap. De plusregio's zijn gemandateerd de uitkering te verstrekken aan een gemeente binnen hun bestuursgrenzen, een waterschap of een provincie ten behoeve van de aanleg van provinciale wegen.

GEMEENTEFONDS EN PROVINCIEFONDS

Overige fondsen waarvan middelen in de infrastructuur belanden zijn het Gemeentefonds en het Provinciefonds.

De gemeenten en de provincies in Nederland ontvangen jaarlijks een bijdrage ten behoeve van het uitvoeren van hun taken (respectievelijk € 18.111 miljoen en € 1.143 miljoen in 2011). Gemeenten beschikken daarnaast nog over extra inkomsten. Deze bestaan uit de gemeente-belasting (bijvoorbeeld onroerendezaakbelastingen), heffingen (bijvoorbeeld parkeergelden) en bedrijfsmatige activiteiten. Elk van de gemeenten en provincies worden door middel van de rijksbijdrage in staat gesteld om hun inwoners een gelijkwaardig voorzieningenpakket tegen gelijke lastendruk te kunnen leveren. De gemeenten en provincies zijn volledig zelfsturend. Dit betekent dat zij zelf het beleid en de verdeling van de middelen bepalen.

BIJDRAGEN UIT EUROPA

Tot slot vloeit er nog een behoorlijke stroom middelen jaarlijks vanuit de Europese structuurfondsen richting de Nederlandse infrastructuur. Op Europees niveau bestaat het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Uit dit fonds worden projecten gefinancierd met als doelstelling de regionale onevenwichtigheden in de Europese Unie terug te dringen. In alle gevallen betreft het cofinanciering. Dit betekent dat minimaal 50% door de lidstaten zelf moet worden bijgedragen. Voor de ontwikkelde regio's in de Europese Unie, zoals Nederland, richt het fonds zich hoofdzakelijk op het versterken van de regionale concurrentiekracht en het vergroten van de werkgelegenheid. In de periode 2007-2013 heeft Nederland ruim € 830 miljoen uit dit fonds ontvangen. Indien een project bijdraagt aan creatie van banen, aanleg en onderhoud van transportwerken of de ontwikkeling van het midden- en kleinbedrijf, kan het project in aanmerking komen voor een subsidie. Hopelijk is het met deze uiteenzetting gelukt inzicht te bieden in de grootste geldbronnen en geldstromen in de infrastructuursector in Nederland. Het onderhoud van de fijnmazige infrastructuur in Nederland wordt uiteindelijk natuurlijk grotendeels betaald door de belastingbetaler. Zo draagt iedereen zijn straatsteentje bij. ←

GROENE WAARDE

EEN CO₂-VOETAFDruk VOOR ALLE BOUWWERKEN

Diederik Zuiderwijk
ARCADIS



Een relatie tussen de CO₂-voetafdruk van bouwwerken en het advieswerk van een kostenadviseur is misschien niet zo snel gelegd. Toch bezit een kostenadviseur al veel van de benodigde ingrediënten om die voetafdruk van bouwwerken te bepalen, stelt Diederik Zuiderwijk.



Voor een kostenadviseur is het misschien niet logisch om maatschappelijk verantwoord ondernemen als 'business principle' op te nemen als onderdeel van een kostenadvies. De 'ISO 26000

Social Responsibility' is echter een inspirerende richtlijn die gebruikt kan worden om een kostenadvies te verrijken op het gebied van sociologische, economische en ecologische prestaties. Neem bijvoorbeeld de CO₂-emissies tijdens de bouw, exploitatie en sloop van een bouwwerk: deze emissies en de waarde van emissiereducerende maatregelen zijn uitstekend in een levensduurberekening op te nemen.

CO₂-LEVENSDUUR

Het is mogelijk om kengetallen van objecten en elementen volledig te onderbouwen tot op het niveau van pro-

ducties, personeel, materieel en producten. Door CO₂-waardes aan het materieel en de producten te koppelen wordt het mogelijk om in één keer zowel de kosten als de CO₂-voetafdruk over de gehele levensduur te bepalen. Ook in de vroege fase van de projectontwikkeling. Wanneer de details van een project in beeld komen, kunnen de kengetallen worden aangepast en daarmee de bandbreedtes worden verkleind. Dit geldt ook voor de bandbreedte van de CO₂-emissiebepaling. Hiermee wordt de impact van CO₂-reducerende maatregelen zichtbaar. Ook de kosten van CO₂-emissiereducerende maatregelen per ton CO₂-emissie worden nauwkeuriger.

CO₂-WAARDEBEPALING EN KETENINTEGRATIE

Voor bepaling van de CO₂-waardes zijn diverse methodes en standaarden voorhanden. Voor gebouwen is met GPR Gebouw de CO₂-emissie voor alleen de exploitatiefase te bepalen. Voor de infrastructuur is iets soortgelijks niet beschikbaar. Een standaard voor het bepalen van de CO₂-emissie voor de hele levensduur van een bouwwerk is er helaas (nog) niet. Internationale standaarden zoals de 'NEN-ISO14064 Greenhouse gasses' zijn vooral gericht op emissies tijdens bedrijfsprocessen.

Door bronnen te selecteren met een maximale ketenbe-

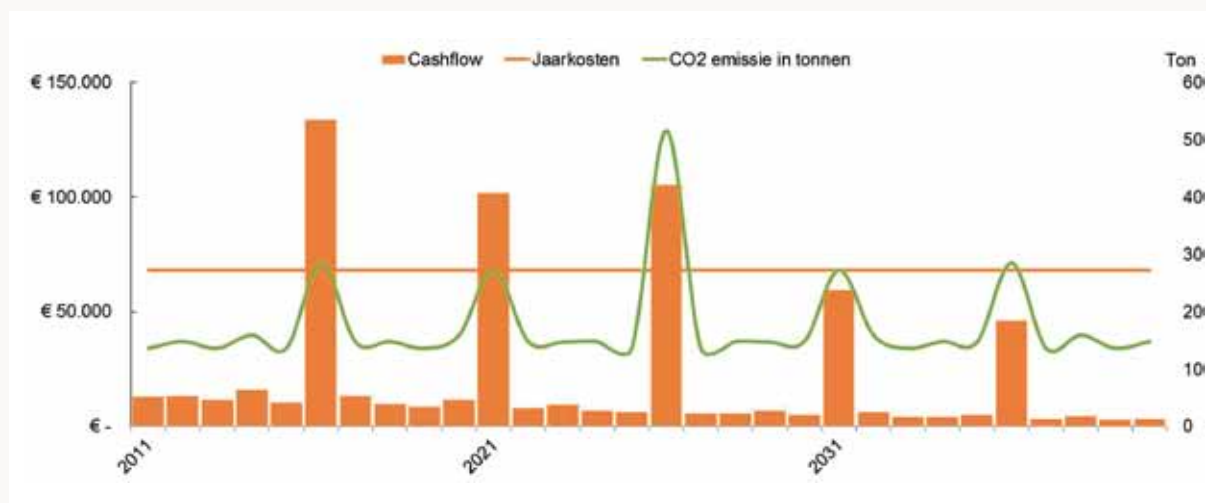


Fig. 1. CO₂-emissie voor de gehele levensduur van een bouwwerk.



trokkenheid, openbaarheid en betrouwbaarheid is het toch mogelijk de CO₂-emissie van een bouwwerk gedurende de levensduur te bepalen. Een voorbeeld van het berekenen van de CO₂-emissie voor de gehele levensduur van een bouwwerk is weergegeven in Fig. 1.

Bronnen die kunnen worden gebruikt zijn:

- NEN-ISO 26000:2010 Guidance on social responsibility, verwijzend naar het United Nations Environment Programme Sustainable Buildings and Climate Initiative (UNEP-SBCI) en naar de GHG Emissions Calculation Tool v2.0 van The Greenhouse Gas Protocol;
- Environment Agency Carbon Calculator (overheidsinstrument in het Verenigd Koninkrijk);
- Ecoinvent v2.0 database (niet openbaar).

TRANSPARANTIE IN DE DETAILS

De data uit deze bronnen kunnen vaak niet één op één worden overgenomen in kostenberekeningen omdat de eenheden van de emissies vaak anders zijn dan de eenheden voor materieel/materiaal. Een omrekening is

hiervoor noodzakelijk. Helaas betekent dit omrekenen een toename van variabelen in de berekeningen. Om de betrokkenheid van belanghebbenden te vergroten is het belangrijk dat de omrekening op een transparante wijze plaatsvindt.

Bij het bepalen van bijvoorbeeld de CO₂-emissie van een vrachtwagen zal eerst het vermogen van de vrachtwagen tijdens de uitvoering moeten worden bepaald. Dit kan door uit de 'koppelcurve' het maximale vermogen af te leiden. Een vrachtwagen zal echter niet continu op maximaal vermogen rijden. Er zullen afspraken moeten worden gemaakt om het gemiddeld vermogen van een vrachtwagen te bepalen. Op basis van het gemiddeld vermogen kan vervolgens het dieselverbruik per uur worden bepaald. Vervolgens kan bijvoorbeeld met de Greenhouse Gas Protocol worden bepaald wat de CO₂-emissie per uur is bij dat verbruik. Openbaarheid van deze gegevens is daarbij noodzakelijk om deze berekeningen te verbeteren en de betrouwbaarheid te verhogen. Natuurlijk wordt daarmee de drempel om rekening te houden met CO₂-emissies ook nog eens verkleind.

OPEN SOURCE

Door ARCADIS is de Cost & Carbon Comparator ontwikkeld, waarmee de levensduurkosten en de levensduur CO₂-emissie worden bepaald. Op dit moment wordt een pilot met de Cost & Carbon Comparator uitgevoerd voor de realisatie van een nieuwe randweg. Afhankelijk van de uitkomsten wordt besloten of dit instrument beschikbaar kan worden gesteld als open source model, zodat kostendeskundigen hiervan gebruik kunnen maken. Reductie van CO₂-emissies wordt daarmee naar wij hopen een vast onderdeel van de beoordeling van de prestaties van een bouwwerk. ←



WERKEN MET KENGETALLEN (DEEL 2)

ZEGEN OF RAMP IN DE INFRASTRUCTUUR

Ruud Schoonhoven
ARCADIS



Verkeerde interpretatie van kengetallen werkt vertragend op infraprojecten en kostenramingen blijken later vaak niet te kloppen. Bovendien raken kengetallen door verkeerd gebruik ook vervuild. Dankzij de economische crisis vallen de gevolgen volgens Ruud Schoonhoven nog mee.

In de huidige laagconjunctuur roepen politici en projectmanagers dat er goedkoper gebouwd kan worden, maar het is slechts een pyrrusoverwinning. Pas bij de eindafrekening is duidelijk of een project echt goedkoper is gerealiseerd. Door de vele contractmutaties verdwijnt de winst vaak als sneeuw voor de zon.

Aanbestedingsresultaten vind je terug in de statistieken, maar de eindafrekeningen geven een juist beeld van de kosten. Deze staan niet in statistieken vermeld. Bij een gunstige markt worden kengetallen door controllers naar beneden bijgesteld. Dit is maar een tijdelijk succes: als gevolg van de economische crisis is er weinig werk en dat werk nemen aannemers onder de kostprijs aan. Het gevolg is dat kengetallen vervuild raken door marktinvloeden, met alle budgetconsequenties van dien. Deze markteffecten moeten geneutraliseerd worden, zeker bij gebruik van kengetallen voor nacalculatie. Dit neutraliseren is secuur werk waarbij goede vakkennis van techniek en markt onontbeerlijk is. Stel, een aannemer schrijft in door de damwanden gratis in te zetten, want deze partij had hij nog liggen. In de nacalculatie moet voor dit project een realistische prijs worden ingevoerd voor deze damwanden.

KENGETALLEN RAKEN VERVUILD

Te allen tijde moet bekend zijn waar een kengetal op gebaseerd is. Vaak blijft dit in het vage, omdat een kengetal van een ander project wordt gekopieerd. Maar zijn in dat andere project dezelfde uitgangspunten gehanteerd en waren de bouwomstandigheden gelijkwaardig? Hoe was destijds de marktsituatie en hoe is indexering geregeld? Zonder deze informatie is het gebruik van kengetallen niet verstandig. Als er bijvoorbeeld geen grondmechanisch onderzoek nodig is, wordt geacht dat de

aannemer dat volgens het D&C-contract doet. Hoe moet je de uitgangspunten waarop het budget gebaseerd wordt dan interpreteren? Wel kan men dit soort onder-

zoeken minimaliseren. De uitgebreide onderzoeken kan de aannemer voor zijn rekening nemen.

Waar moeten we zoal aan denken bij het bepalen en gebruiken van kengetallen

voor bijvoorbeeld een wegviaduct over een belangrijke autoweg?

- grondmechanische omstandigheden ter plaatse in verband met het bepalen van het aantal palen en het paalpuntniveau;
- kruisende kabels en leidingen van nutsbedrijven;
- fundatiesysteem (prefab betonpalen, trillingsarme paalsystemen en eventueel stalen palen);
- grote grondaanvullingen in de omgeving in verband met negatieve kleeft en/of horizontale gronddeformaties (dit kan toepassing van stalen palen noodzakelijk maken);
- hooggelegen of laaggelegen landhoofden;
- tussensteunpunten;
- tijdelijk afsluitmogelijkheden en omleggingen;
- prefab balkenrooster dekplaat of in situ gemaakt, eventueel voorgespannen;
- voldoende bouwruimte of zijn extra maatregelen nodig (onder andere dek hoog bouwen en aflaten);
- eventuele bemalingsbeperkingen bij het maken van tussensteunpunten;
- eventuele reparaties aan de bestaande infrastructuur;
- fasering (kan het viaduct in één keer of in fases gebouwd worden);
- afwerkingsniveau (standaard of zijn er architectonische wensen);
- extra eisen toegevoegd door opdrachtgever.

Zelfs een eenvoudig wegviaduct vereist kennis van

KENGETALLEN VOORZIEN VAN UITGANGSPUNTEN

zaken en vakmanschap bij de opbouw en het gebruik van kengetallen. Er moet daarom een goed beeld van het project worden vastgelegd. Dit hoeft echt niet per project apart te gebeuren, maar kan ook door gebruik te maken van databases van bouwkosten op elementenbasis. Een kostendeskundige zal dit op realistische gronden moeten aannemen. Hier gaat het in de praktijk herhaaldelijk mis. Mijn slagzin is: "Van bijna alle bouwkosten kan je kengetallen maken, maar van bouwomstandigheden nooit."



WEL OF NIET WERKEN MET KENGETALLEN?

Daarom durf ik de stelling aan dat het merendeel van de in omloop zijnde kengetallen niet bruikbaar is wegens onvoldoende kennis van de inhoud van dat kengetal. Vaak hoor ik dat eigenaren van databases van kengetallen gelukkig zijn met de kwantiteit van hun gegevens, want dan is er tenminste wat. Helaas is veel troep in omloop, omdat de herkomst van de inhoud niet bekend of zelfs dubieus is. Ik word moedeloos van toetsers, reviewers en controllers die alleen maar roepen dat het projectspecifieke getal niet overeenkomt met het hun bekende kengetal. Die steken naar mijn mening onnodig veel tijd in reviews om later te constateren dat het allemaal net wat anders ligt. Databases van kengetallen moeten alleen door zeer ervaren kostendeskundigen opgesteld en onderhouden wor-

den om er zeker van te zijn dat niet alleen de kwantiteit goed is, maar ook de kwaliteit. Zij stellen doorgaans ook betere vragen in reviews.

Werken met kengetallen is prima, mits de kengetallen deskundig opgesteld en toegepast worden.

Er moet voldoende tijd beschikbaar zijn om deugdelijke kengetallen bij elkaar te zoeken. Het lukt heel goed om in pakweg 20% van de tijd, 80% van de gegevens te benoemen en dat is nu precies wat de insteek was van de Commissie-Elverding.

Indien kengetallen door iedereen gebruikt gaan worden, dan kan men er beter mee stoppen. Vaak hoor ik dat het maar spelen met getallen is en dat het toch hetzelfde is als wanneer een kostendeskundige dat doet. Zelf heb ik een broertje dood aan projectmanagers die alleen maar geïnteresseerd zijn in quick en dirty een raming op basis van een kengetalletje geven, om dan snel verder te kunnen. Als het dan fout is omdat ze geen juiste uitgangspunten hebben gegeven, komen ze altijd weer terug bij de kostendeskundige. Dit is zeer frustrerend voor kostendeskundigen en werkt eerder contra-productief dan productief.

KENGETALLEN MOETEN OP INHOUD GEBASEERD ZIJN

Om kengetallen goed te kunnen toepassen is een goede vastlegging van de scope van een project van groot belang. Het budget wordt al vastgesteld in de beginfase van een project en dan moet duidelijk zijn wat er wel en niet is meegenomen. Een kunstwerk is vaak niet meer dan een grijs vlakje op een onduidelijke overzichtsteke-

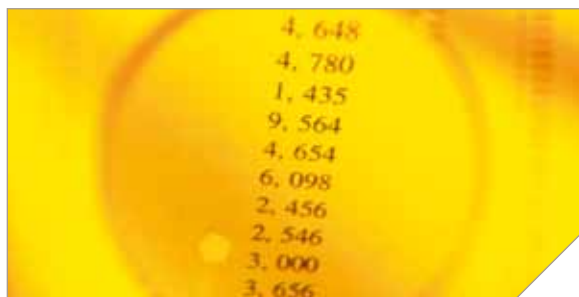
ning. Er wordt opgemeten hoeveel vierkante meter het is en daar wordt dan een kengetal op losgelaten, zonder rekening te houden met het type kunstwerk en de wensen van de eigenaren van de

VEEL GEGEVENS IN DATABASES BEVATTEN MARKTINVLOEDEN

bestaande infrastructuur. Veel foute vaststellingen van budgetten in beginfases kunnen voorkomen worden door kunstwerken met eenvoudige tekeningen van een bovenaanzicht, dwars- en langsdoorsnede vast te leggen. Opdrachtgevers zouden bij ogenschijnlijk simpele vragen een tekening of schetsje ter verduidelijking moeten vragen, zodat de uitgangspunten van de gebruikte kengetallen ook visueel zichtbaar worden. En als het dan toch ontbreekt aan een scope, dan dient ten minste heel goed de consequentie van het werken zonder scope in acht te worden genomen, namelijk dat het een raming betreft met vele onzekerheden.

Wat je in de beginfase te weinig doet, krijg je in de uitvoeringsfase minimaal dubbel terug.

Projectmanagers denken dat in beginfases van productie nauwelijks engineering nodig is, maar dat is een



foutief uitgangspunt. De kans is groot dat onderdelen vastgelegd worden op onjuiste gegevens, waaraan wordt vastgehouden, want dat is al afgesproken. Als een aannemer dan in een aanbesteding met een besparingsvoorstel komt, wordt dit vaak als marktvoordeel bestempeld, maar als een adviesbureau hier in een voorfase mee komt, wordt het vaak afgeschoten. Niet alles hoeft tot in detail te worden vastgelegd; ook hier werkt de regel dat in 20% van de tijd 80% van de gegevens boven water te krijgen is.

Werken met kengetallen kan wel degelijk een prima hulp zijn in de infrastructuur, mits deze door deskundige kostendeskundigen zijn samengesteld en voorzien van duidelijke uitgangspunten. Kengetallen kunnen veel tijdsbesparing opleveren, maar deze moeten niet tot de bodem uitgeknepen worden. ←



UPDATE

OPROEP YOUNG NVBK

young **nvbk**

NEDERLANDSE VERENIGING
BOUW KOSTENDESKUNDIGEN

De Young nvbk heeft opnieuw een geslaagde bijeenkomst achter de rug: 'BIM at work' in het Meander Medisch Centrum te Amersfoort. Meer hierover in het verslag in de volgende uitgave van dit vakblad. Buiten de deskundige uitleg over BIM, een rondleiding en de netwerkborrel, hebben wij hier tevens overleg gevoerd over de aankomende bijeenkomst op 24 november 2011, waar het onderwerp 'Young' meets 'Senior' nvbk zal zijn. De aanleiding is een discussie tussen DACE en nvbk over de gewenste kwaliteit versus de geleverde kwaliteit van ingenieurs- en adviesdiensten. We bespraken welke thema's de voorkeur hebben. Stellen we elkaars inhoudelijke kennis ter discussie, presenteren we beide een innovatief idee of blijft alles bij het oude? Het is aan de werkgroep om aan deze bijeenkomst een aansprekende draai te geven. Desalniettemin stellen wij het zeer op prijs om van onze leden input te krijgen zodat we er samen een succes van kunnen maken. Schrijf, bel of mail naar secretariaat@nvbk.nl. Van en door bouwkostendeskundigen, dat is de leidraad!

GRATIS BOUWKOSTENBOEKJE 2011

Samenvatting van alle bouwkosten & bouwprizen



Prijsbepaling is een van de belangrijkste onderdelen van de bouwwereld. Zonder prijs geen bouwwerk. Informatie waarover u moet kunnen beschikken om de juiste beslissingen te nemen bij de prijsbepaling of het budgetteren van kleine en grote bouwprojecten. In het Bouwkostenboekje staat die informatie voor iedereen die met kostengegevens te maken heeft: kostendeskundigen, hoofden bedrijfsbureau, calculators, opdrachtgevers, bouwondernemingen, architecten en klussenbedrijven. Of u nu moet budgetteren of calculaties moet maken voor eenmalige reparatiewerken. Aan de orde komen: elementprijzen, manuurnormen, materiaalprijzen, verhuurbedragen van materieel, regio-invloeden, onderaannemersprijzen, gebouwspecificaties per hoofdgroep, kostengetallen, vuistregels, kostenvergelijkingen, levensduurkosten, exploitatiekosten, loonkosten & indirecte projectvoorzieningen, zoals bouwplaatskosten, uitvoeringskosten en algemene kosten. Het boekje is op te vragen via www.bouwtotaal-online.nl en www.mbcpr.nl.

INZICHT

RUBRIEK OVER EN MET SPECIALE COLLEGA'S

WILLEM MEIJER

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 heel speciale 'smoel', een die meer dan wie ook onze club zelf een 'smoel' gegeven heeft. De weg naar zijn patiowoning aan de Staalstraat in het Brabantse Oss leg ik blindelings af. Hoeveel ongelooflijk vrijzinnige, gastvrije maar vooral inspirerende middagen en avonden hebben we hier doorgebracht? Ik bel aan, hoewel ik weet dat ik gewoon door de zijdeur moet binnenlopen. Willem loodst me deze keer zelf wel even door de klusgarage de keuken annex woonkamer binnen. Het koffieapparaat wordt aan de praat gebracht en na een halfuurtje aan het aanrecht alle ins en outs van het vak en de vereniging te hebben opgerakeld vraagt hij mij waar ik het eigenlijk met hem over wil hebben. Als ik aantekeningen had gemaakt zou ik nu al drie pagina's hebben kunnen vullen.

COST ENGINEERING, COST MODELING,
MATHEMATICAL COST MANAGEMENT...

Willem Meijer, wie kent hem niet? Wie heeft geen les van hem gehad, gevraagd of ongevraagd? We hadden hem een eigen leerstoel moeten leveren, ergens aan een TU of Hogeschool – die leerstoel blijkt vandaag een terugkomend thema, iets wat hem geweldig bezighoudt. "Wij vertellen sprookjes en die sprookjes worden dan weer gecontroleerd door collega's die eigenlijk ook nooit iets anders gedaan hebben dan kijken of ze ergens op een acceptabel gemiddelde uitkomen; zo gaat het al jaren. Het is ons vak!"

In de staalbouw of de prefabbetonbouw werkt het kostenmanagement met montageschema's. De produ-

centen kennen de werktijden, de risico's en de factoren waaronder en in welke mate die montagetijden gaan afwijken van de normen. Zo zouden eigenlijk voor alle bouwprocessen de kosten moeten worden geraamd: dat noemen we cost-engineering. "Dat is natuurlijk totaal wat anders dan het onder elkaar zetten van een aantal algemeen genormeerde kengetallen, al of niet statistisch onderbouwd." Statistiek en wiskunde, ze hebben veel met elkaar van doen, maar wanneer je niets anders weet te doen dan met wat ervaring of fingerspitzengefühl een kostenraming op onderdelen en qua totalen keurig tussen de grenzen persen van algemeen erkende gemiddelden, dan heeft dat weinig met wiskunde te maken.

Zo op zijn praatstoel is Willem nu echt op stoom. Hij verklaart zich hardgrondig eens met Everard ter Haar, als die stelt dat onze budgetteringstechnieken eigenlijk zwaar tekort schieten. Onze ramingen zijn onbetrouwbaar, want door geen enkele wetenschappelijke formule onderbouwd, afgezien dan van de eerder genoemde statistisch genormeerde gemiddelden en hun bandbreedten. En daar gaat het nu juist om, "om wetenschappelijke formules, in de praktijk getoetst of uit die praktijk gedestilleerd. Formules die verklaren en voorspellen hoe en in welke mate kostenbepalende factoren in bepaalde bouwopgaven zullen gaan spelen."

Ik vraag hem of deze frustratie – want zo kun je zijn tirade over ons vakgebied wel noemen – voortgekomen is uit de bijzonder geringe respons op zijn fameuze tien boeken van Chi. Prachtige voorbeelden van wat hij zelf bepleit: MCM (Mathematical Cost Management). Cees Gerritsen van de TU Delft was een van de weinigen die er wel wat mee kon. Maar doorgaans was de reactie hooguit een vraag, of hij het allemaal niet wat gemakkelijker zou willen uitleggen. De oplage is tot circa twintig exemplaren per deeltje beperkt gebleven. "Allez, het is curieus: ik word als de tovenaars beschouwd, niet al die anderen. Zij die het in mijn ogen juist zijn, goochelen met kengetallen."

Maar gefrustreerd is Willem zeker niet. "Ach, ik heb er zoveel zin aan... En ik ben nou eenmaal iemand die in een planontwikkeling graag zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid komt die opdrachtgevers willen ver-

mijden. Alleen dan voel ik mij m'n geld als adviseur waard!"

Plots tovert hij het drieluikje van Vitruvius Consultancy tevoorschijn (inderdaad, het bureau van zoon David). Het is, uitgevouwen, een wat panoramisch uitgevallen business card. En daarop zien we in één klap wat hij zojuist bepleitte. "Zo eenvoudig is het."

Zo'n standaardwoning, die kennen we toch allemaal. Waarom zouden we die elke keer gaan uittrekken en afprijzen? Zo'n bouwwerk en de varianten daarop zijn met een paar formules en wat up-to-date marktprijsinformatie zeer eenvoudig met formules te budgetteren. "Kijk nou eens naar de vogeltjes, die maken ook alle lentes de hun bekende nestjes; keurig binnen de daarvoor beschikbare tijd, geheel volgens de regels die hen helpen om geen nodeloze energie te verspillen. Mensen zijn toch ook in de eerste plaats maar gewoon vogeltjes?" Waarom doen wij dan zo moeilijk, of beter gevraagd, waarom denken wij dat onze 'nestjes' veel moeilijker zijn dan die van mussen en mezen?

WAT IS GOEDKOOP, WAT IS SLIM?

In Vitruvius' 'Architectura libri decem' wordt ons al fijntjes uitgelegd dat we eerst om ons heen moeten kijken als wij iets willen doen. Men leze ook nog eens het schitterende boekje 'Kostte wat het kost' dat Willem samen met Rob de Wildt schreef ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan van de nvbk. Enfin, dus niet meteen iets heel nieuws bedenken, gewoon het vak leren. Zo ontstaan goedkope of slimme woningen, door het vakmanschap stap voor stap te ontwikkelen en daarbij alles te gebruiken wat er aan instrumenten beschikbaar komt. Betaalbare woningen ontstaan niet door budgetbeperkingen, budgetbeperkingen zijn het resultaat, althans, zo zou het moeten zijn.

In een vlotte boog stuift Willem naar de eenvoud van de constructieleer. Het gaat steeds om Stijfheid, Sterkte en Stabiliteit en bij het bepalen van die drie 'S-en' blijkt het uitwendig moment (M) allesbepalend. Als je dat eenmaal weet, dan concentreer je je op het spel rond die M, de 'S-en' zijn je parameters of je uitkomst, net wat je zoekt. Zo moeten wij ons in ons vak ook richten op het meest bepalende moment: de Prestatie van het bouwwerk waar we mee bezig zijn.

Ik werp tegen, dat als we die stelling van Vitruvius al te letterlijk zouden nemen, de wereld nooit een technologische revolutie zou hebben gekend. Als we nu nog zouden bouwen als de oude Francken of Kaninefaten, dat we het dan niet alleen erg koud en nat zouden hebben in onze huizen, zonder gas, elektriciteit of waterkranen, maar dat we voor die bouwsels ook relatief veel geld

zouden moeten betalen. "Oké", reageert hij, "maar mij valt op, en dat weten we nu al sinds meer dan een eeuw, dat onze gebouwen nog steeds niet erg slim zijn, hoe hard bepaalde professoren ook blablabla-en over slimme kantoren of slimme woningen; dat de bouw eigenlijk alleen maar duurder geworden is, als je kijkt naar het deel van het inkomen dat huisvesting mag kosten. En dat in een tijd waarin iedereen een auto heeft, een paar keer per jaar op vakantie kan en de iPad alsmaar sneller, handiger en goedkoper wordt." Ik geef als verklaring dat er in feite nooit ergens echt een massale vraag geweest is naar standaardwoningen, industrieel vervaardigde kantoorunits of fabrieksruimten. "Precies", antwoordt Willem, "maar de toeleverende industrie, het woord zegt het al, kent wel degelijk een voldoende grote vraag. En we zouden die vraag nog groter kunnen maken door in alle soorten bouwwerken die toeleveringsproducten en halffabricaten effectiever en efficiënter te gebruiken. Bij die toeleveranciers zit ook de echte kennis, daar wordt ook voortgebouwd op ervaringen uit het verleden. Maar in de bouw, de bedrijfstak waar al die onderdelen letterlijk moeten worden geïntegreerd, daar heerst de Babylonische spraakverwarring; dat is een wereld van betweters en opscheppers, daar domineert de prijs van de locatie en is de makelaar koning. En de bouwkostenkunde legitimeert die wereld, wij vertalen de wartaal in 'gemiddelde normen en kengetallen', fiat!".

Opnieuw begint Willem over de noodzaak van een leerstoel Bouwkostenkunde, Bouweconomie, maakt niet zoveel uit hoe je 't noemt. "Al die tijd citeerden we allemaal uit dezelfde boekjes, zonder bronvermelding! Zo doen ze dat in de wetenschap niet. In de wetenschap doen ze ook meer dan lezen en citeren, daar wordt verwacht dat je voortbouwt aan de publiek gemaakte kennis en openlijk gedeelde inzichten. In de wetenschappelijke instellingen worden ook modellen gemaakt, formules gepreciseerd, tools ontwikkeld voor degenen die zich in een bepaalde tak van wetenschap willen bewijzen. Allemaal dingen die de bouwkostenkunde absoluut niet kent." Deze opmerking is bedoeld voor het bestuur van onze vereniging, dat is duidelijk. En als dat bestuur zich op het pad zou gaan begeven van het vestigen van een echte plaats voor de bouwkostenkunde tussen een van de vele (toegepaste) wetenschappen, dan zouden de juiste mensen eerst nog eens een paar diepgaande en af en toe 'freischwebende' filosofische gesprekken moeten voeren met deze senior onder ons. Dan kunnen ze zich de begrippen cost modeling, MCM toe-eigenen en leren van de verschillen tussen consultancy en management.

VERENIGINGSNIEUWS

NVBK NIEUWS ←

De vereniging nvbk heet de volgende nieuwe leden van harte welkom:

(Björn) De heer ir. B. Hendriks, Eygelshoven (Kerkrade)
Adviseur / mede-eigenaar Paumen Hendriks Bouwadviseurs te Beek
Geb.datum: 6 juni 1978
(Henk) De heer H.J. Bergsma, Arnhem, Adviseur ARCADIS Arnhem
Geb.datum: 20 juni 1980

AGENDA

- 24-11-2011** Netwerkbijeenkomst nvbk - JR meets SR - locatie nog niet bekend
30-11-2011 Bijeenkomst van de toelatingscommissie - Ballotage nieuwe leden

ONDER VOORBEHOUD

- 10-01-2012** Nieuwjaarsbijeenkomst - locatie nog niet bekend
02-03-2012 Bijeenkomst van de toelatingscommissie - Ballotage nieuwe leden
23-03-2012 Algemene Ledenvergadering

DIPLOMA'S KOSTENDESKUNDIGE BOUW

Het examen van de achtste jaargang van de post-HBO-opleiding Kostendeskundige Bouw (te Arnhem) vond in juni 2011 plaats. Van de 15 deelnemers behaalden 9 het diploma. De nvbk feliciteert de volgende dame en heren:

Casper Feijen, Hurks Bouw Zuid
Björn Hendriks, Paumen Hendriks Bouwadviseurs
Harold van der Loop, Simed International B.V.
Nico Nelis, Kiewiet Bouwadvies
Cees den Otter, Aannemersbedrijf P. van Leeuwen B.V.
Annemieke de Valk, BOAG
Henk Vis, BAM Utiliteitsbouw regio Arnhem
Martin Vos, DHV-NPC B.V.
Harry Wijnja, BAM Utiliteitsbouw regio Noord
Jeroen Post (cursist HHS), BAM Utiliteitsbouw regio Amsterdam

DIPLOMA'S KOSTENDESKUNDIGE INFRA

Het examen van de vierde jaargang van de post-HBO-opleiding Kosten-deskundige Infra vond in juni 2011 plaats op de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. Alle 10 deelnemers behaalden het diploma. De nvbk feliciteert de volgende dame en heren:

Jessie Arts, Loon- en Grondverzetbedrijf W. Arts B.V.
Tjalling Baarslag, Rijkswaterstaat Oost Nederland
Martin van Dijk, Royal Haskoning B.V.
Arno Hartgers, Hartgers Civil Advising
Ruud Hensbroek, ARCADIS Nederland B.V.
Kees Remy, Kees Remy projectbegeleiding en advies
Han Slijkhuis, Gemeente Arnhem
John de Veen, Gemeente Geldrop-Mierlo
Koen Vermeer, DHV-NPC B.V.
Hette van der Zwaag, Trius Polytechniek

DE NVBK EN DE PERSOON

De koffie in de kan op tafel is wat lauw geworden, voor andere soorten drankjes hebben we beiden deze keer geen tijd, helaas. Aan het eind van de middag en voor de avond staan er nog afspraken. Willem Meijer is inmiddels gepensioneerd, dat wel. Maar hij kan het vak niet echt loslaten en David kan altijd wel wat inspirerende hulp gebruiken. Willem deed het altijd voor zichzelf, hij zei het eerder. Natuurlijk, hij speelt ook nog steeds op de contrabas, af en toe samen met wat muziekvrienden, op gezellige avonden. En tegenwoordig doet 'ie ook aan figuurzagen en zit zijn hoofd "tussen de lijmtangen" – zijn garage is een heus atelier. En ja, uit de nvbk trekt hij zich steeds verder terug. De tijd dat hij voorzitter was, twee keer per jaar de CEEC bezocht, die jaren zijn echt voorbij. Onlangs nam hij afscheid van ons tijdschrift – hij heeft er alle nummers aan meegewerkt. Het lijkt of hij de vereniging, die hij persoonlijk heeft grootgebracht en waarvoor hij dag en nacht tijd heeft gemaakt en die hij over de hele wereld heeft vertegenwoordigd, vaarwel heeft gezegd. Als er iemand is waaraan onze club schatplichtig is, dan is het wel Willem Meijer. Ik mag toch hopen dat 'ie nog lang doorgaat, ook met het vak dat hij zo hartstochtelijk aan velen van ons heeft geleerd. Het klinkt wat zunnig, maar het lijkt mij tijd voor een huldiging en een groot cadeau. ←

De kostendeskundigen die het diploma behaalden en hun docenten.





Lengkeek, Laarman & De Hosson

EXPERTS • TAXATEURS • ADVISEURS



www.lengkeek.nl

Een vertrouwd gezicht

Bij Lengkeek werken fantastische mensen die trots zijn op wat ze iedere dag kunnen betekenen voor opdrachtgevers en collega's. Stuk voor stuk toppers. Ons succes is gebaseerd op het bundelen van individuele expertise en het efficiënt inzetten daarvan. 150 Mensen werken dagelijks met liefde voor het vak intensief samen aan het (helpen) beperken en beheersen van financiële risico's van opdrachtgevers. Dat doen we door de allerbeste diensten op het gebied van expertises, taxaties en bouwkundige opnames te leveren. Mensen maken het verschil. Ook bij Lengkeek. En dat weten onze opdrachtgevers.

Lengkeek, al jaren een vertrouwd gezicht in de markt.



Lengkeek Expertises



Lengkeek Bouwkundige Opnames



Lengkeek Taxaties

Rotterdam

Amsterdam

Zwolle

Eindhoven

Maastricht

Duidelijk Lengkeek



Burg. Roelenweg 29
8031 ES Zwolle
Postbus 576
8000 AN Zwolle

ADVIESBUREAU VOOR:

- bouwkostenramingen
- investeringsramingen
- inschrijfbegrotingen
- bouwkostenbewaking
- bestekken

tel. 038-4224090
fax 038-4228295

e-mail: info@huls-bkm.nl
internet: www.huls-bkm.nl

nvbk

NEDERLANDSE VERENIGING
BOUW KOSTENDESKUNDIGEN



A man with dark, curly hair, wearing a dark jacket, stands in the foreground, smiling. He is positioned in front of a coastal landscape with dunes and two large wind turbines in the background under a blue sky with wispy clouds.

Als je doet wat
je **leuk** vindt hoef je
nooit te **werken**,

dat noemen wij passie.

Kijk voor het meest actuele aanbod van vacatures
binnen bouw en techniek op www.continu.nl

Altijd de juiste mensen