



‘De meeste kostendiscussies worden met ontwerpers gevoerd, niet met aannemers’

David Meijer en Peter van der Pijl zijn kostendeskundigen. Vanuit hun positie in het ontwerp- en bouwproces hebben ze een scherpe kijk op ontwikkelingen in de branche. Meijer ‘zit zijn hele loopbaan al in de bouwkosten’, Van der Pijl groeide in het vak vanuit de praktijk bij het bouwbedrijf. Over innovatie in de bouw zijn ze allebei niet optimistisch: ‘Starre geldstromen blokkeren veel ontwikkelingen’, zo stellen ze. Ook over de kennis van kosten bij ontwerpers worden tijdens het gesprek harde uitspraken gedaan. Dat de staalwereld nog ontzettend hard aan de weg moet timmeren om marktaandeel te behouden en veroveren, verbaast ze niet. Maar over één ding zijn ze unaniem positief: de kostenkengetallen die door Bouwen met Staal worden uitgegeven. ‘Daardoor kan je al vroeg rekenen aan staalconstructies en haal je het beslismoment naar voren.’

Abstracte bouwkosteninformatie is onmisbaar in de hedendaagse ontwerp- en bouwpraktijk. De informatiebronnen schieten als paddestoelen uit de grond: met websites, nieuwsbrieven, seminars en boekwerken vliegt de informatie ons om de oren. De bouwkostenadviseur speelt aan de ontwerp-tafel een steeds belangrijker rol. Ook bij Bouwen met Staal is het fenomeen bouwkosten een belangrijk aandachtspunt. Daarom werden in de afgelopen maanden de kostenkengetallen voor staalconstructies geïnventariseerd en beschikbaar gesteld via het internet. Gekoppeld aan een seminar, waarvan er waarschijnlijk nog meer zullen

zorgen. Via de site zijn de zogeheten Branche-Barometers (een voor staalconstructie-bedrijven en een voor ingenieursbureaus) binnenkort beschikbaar. Maar wat moet de dagelijkse praktijk van het ontwerp en het bouwen met al die informatie? En wat voor invloed heeft het huidige investeringsklimaat op de ontwikkeling van de gebouwde omgeving?

‘Constructeurs en staalbouwers hebben hun advies-kant nog te weinig ontwikkeld. Dat rekenen komt later wel.’

Bezuinigingslijstjes

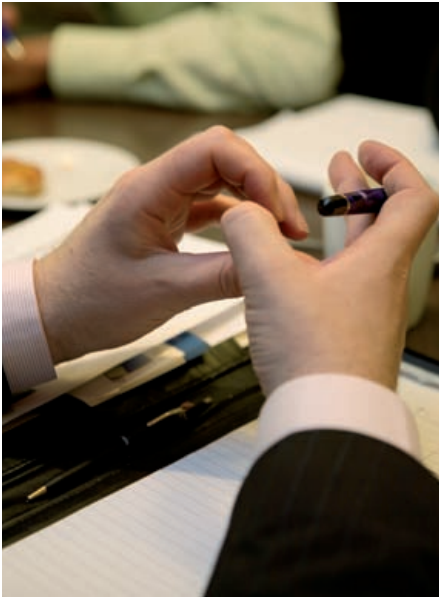
De bouwkostenadviseurs David Meijer en Peter van der Pijl hebben een uitgesproken mening over de huidige praktijk van het ontwikkelen, ontwerpen en maken van gebouwen. Ze zijn zeer te spreken over het toenemende aanbod van kostenkengetallen, bijvoorbeeld de kengetallen die Bouwen met Staal publiceerde. ‘De meeste discussies over kosten voeren wij met ontwerpers’, stelt Van der Pijl. ‘En meestal worden we pas geroepen als het budget dreigt te worden overschreden. Overschrijdingen tot 30% zijn dan niet ongewoon. Onze taak is om het budget en ontwerp bij elkaar te krijgen met als basis het programma van eisen van de opdrachtgever. De primaire vraag is meestal: wat kost het ontwerp?’ Meijer: ‘Als ik hoor ‘we hebben een probleem’, dan voel ik ‘m al aankomen.

Bouwen met Staal en kosteninformatie

Bouwen met Staal ontwikkelt al enige jaren met externe kostendeskundigen (ontwerp)-middelen voor de kosten van staalconstructies en stalen dak- en gevelbekleding. Speciaal voor het genereren van kostenkengetallen voor constructies van walsprofielen is een Australisch kostenmodel ‘geadopteerd’ en aangepast aan de Nederlandse praktijk. De eerste gegevens worden nu getoetst en verspreid met de campagne ‘Staal levert meer op’ via seminars, workshops en publicaties. Maar ook via internet zoals de webtool Portalen (www.bouwenmetstaal.nl) waarmee voor eenbeukige hallen de walsprofielen van een portaal worden berekend met een prijsindicatie. Voor koudgevormde profielen worden kostenkengetallen opgesteld voor staalframebouw door een speciale werkgroep, Taskforce Staalframebouw (ingericht door Bouwen met Staal) en PRC Bouwcentrum. Naar verwachting zijn deze gegevens eind 2007 definitief. Kosteninformatie van stalen dak- en gevelbekleding worden binnen enkele maanden ontsloten via grote digitale aanbieders zoals www.kostenonline.nl, waarmee Bouwen met Staal een langdurige relatie is aangegaan. De gevelprijzen worden bepaald samen met de branchevereniging van metalen gevelapplicateurs, Dumebo/DWS uit Nieuwegein. Voor stroomlijning tussen de verschillende projecten en intern overleg heeft Bouwen met Staal een zogeheten Aspectteam kosten georganiseerd. Voor meer informatie: bms@bouwenmetstaal.nl.

ir. C.C. Kruit

Caroline Kruit is civiel ingenieur, directeur van CCK Media en redacteur van *Bouwen met Staal*.



David Meijer (1964) studeerde Bouwtechnische Bedrijfskunde aan de technische hogeschool van Tilburg. Meijer werkte onder meer voor PRC, Hevo en de Brink Groep voordat hij in 2004 zijn eigen bedrijf Vitruvius oprichtte. Meijer was voorzitter (en is nu ere-lid) van de Nederlandse Vereniging van Bouwcostendeskundigen (NVBK). Naast zijn advieswerk doceert hij bij verschillende opleidingen en geeft hij workshops over bouwkosten aan ontwerpers.

Een ontwerpproces duurt gemiddeld bijna twee jaar. Als je halverwege dat proces 10% wilt bezuinigen, is dat niet mogelijk. Veel beslissingen zijn dan al genomen, je moet dan een fase terug. En dat vindt niemand leuk. Dan krijg je bezuinigingslijstjes. Om dit te voorkomen moet je in het begin alles helder hebben: een redelijk programma van eisen en een budget dat daarop aansluit.' Dat klinkt eenvoudig, maar is het zelden. De opdrachtgever moet zich daarin ook laten adviseren, de ontwerpers moeten hun kostendata kennen en een ontwerp maken dat binnen het budget valt. Meijer: 'De architecten hebben in de jaren zestig van de vorige eeuw dat stukje kennis laten gaan. In die tijd 'moest' alle concentratie naar het ontwerp en werden onderwerpen als kosten, planning en voorbereiding afgestoten en uitbesteed. Toen is ook het beroep van bouwcostendeskundige ontstaan. Nu merk je dat integrale kennis toch nodig is om bepaalde ontwerpbeslissingen te maken. Als er dan geen kostendeskundige in het ontwerpteam zit, kunnen kostenkengetallen een hulpmiddel zijn.'

Communicatie

De architect is geholpen met kennis van kosten, maar geldt dat ook andersom?
 Van der Pijl: 'Als kostendeskundige moet je het gesprek met een architect kunnen aangaan en weten wat hij wilt met zijn ontwerp, welke doelen hij wilt realiseren. Pas dan kan je goed advies geven.' Meijer: 'De verantwoordelijkheid voor een goed ontwerp ligt bij iedereen binnen het team. Stel dat een kostendeskundige keien op de rails gooit, omdat het programma van eisen restricties stelt, dan moet een architect ook kunnen zeggen 'wat een rot-eis'. Dan moet er een gesprek op gang komen met de opdrachtgever, die is tenslotte eindverantwoordelijke voor het pve.'
 Van der Pijl: 'Onze belangrijkste taak is het op gang houden van de communicatie over kosten. Om dat goed te kunnen doen, zou het goed zijn om zo vroeg mogelijk bij het project te worden betrokken.' Nu moeten kostendeskundigen te vaak anticiperen op een begrotingstekort en dan hebben ze met een andere rol.

Sommetjes maken

De communicatie op gang houden tussen architect en constructeur: daarin ligt ook regelmatig een taak voor de kostendeskundige. 'Een kostenefficiënte constructie is voor een project heel belangrijk; het heeft ook invloed op andere gebouwdelen, de installaties en de materialisatie van de gevel', stelt Van der Pijl. 'Constructeurs worden over het algemeen vrij laat ingeschakeld, vaak moeten ze na het VO een constructie verzinnen. Die aanpak werkt slecht. Mijns inziens is het budget voor advieskosten ook helemaal uitgekleeft. Een opdrachtgever kiest voor een architect, maar koopt een constructeur in. Daarin zit al het verschil.'
 Meijer ziet dat verschil ook vertaald in houding van de betrokken partijen: 'Vaak wordt er op uren beknibbeld. In die vroege fase moet er minder echt worden gerekend en vooral over oplossingsrichtingen worden gesproken; dat zijn binnen dezelfde organisatie niet dezelfde personen. Wat we nodig hebben zijn constructeurs die uit de losse pols mee kunnen filosoferen over het ontwerp. De constructeur heeft zijn advies-kant nog te weinig ontwikkeld. Bij ieder wisselwasje – kleine veranderingen aan het ontwerp – moet hij 'terug naar kantoor om sommetjes te maken'. Zo'n academische houding getuigt van weinig zekerheid, en dat heeft zijn weerslag op het hele team. Dat rekenen komt later wel.'

Staalconstructies

'De perceptie dat staal duurder is, werkt niet gunstig. Stalen gebouwen zijn niet significant duurder geworden. Met integrale ontwerpen heeft staal zelfs een duidelijk voordeel!', aldus Meijer. 'Natuurlijk heeft de gestegen staalprijs consequenties. Er is ook een tekort aan staal wereldwijd, dat draagt ook bij aan de neiging om het materiaal te laten liggen', merkt Van der Pijl. 'In Nederland is er nu eenmaal een betoncultuur. Elke kostendeskundige kan een betonconstructie berekenen, in staal ligt dat anders. Met een overzicht van staalprijzen ben je al een eind op weg, daardoor kunnen partijen vroeg rekenen aan staal.'
 Meijer: 'Alles wat een aannemer moet uitbesteden of inkopen – of dat nu staal is of

bijvoorbeeld prefab beton – is lastiger dan in situ beton. Dat is voor een aannemer een onzekerheid, die hij liever omzeilt. Als je in de fase van DO merkt dat staal een aantrekkelijker alternatief zou kunnen zijn, is het eigenlijk al te laat. Dan moet je alles veranderen en dat kost ook weer geld.’

Van der Pijl: ‘Dat is inderdaad een handicap bij veel projecten. Het basisontwerp moet echt in staal verzonnen zijn. Een ontwerp ‘verstalen’ werkt zelden. Met de database die er nu is, zouden veel onzekerheden al weggenomen kunnen worden, met het rekenmodel (zie kader p.17, red.) kan je het beslis-moment naar voren halen.’

Mentaliteitskwestie

Meijer: ‘Er zijn veel ongeschreven tradities in de bouw en de keuze tussen beton en staal is in mijn beleving vaak een mentaliteitskwestie. Op de universiteiten heerst al een betoncultuur van jewelste. Bij de vakoefeningen die ik begeleid, is staal tot op heden geen issue. De praktijk is overwegend opgeleid in beton. Bij de laatste Staalbouw-dag heb ik ook gemerkt dat de staalbouwers bang zijn om een bedrag te noemen voor een project, omdat ze er dan aan vast zouden zitten. Dus bouwen ze een marge in.’

‘De perceptie dat staal duurder is, werkt niet gunstig. Stalen gebouwen zijn niet significant duurder geworden.’

‘De rol van de staalbouwers in de bouw roept bij mij ook vragen op: zijn het adviespartners in het ontwerp- en bouwproces of zijn staalboeren – om het maar plat te zeggen. Door een niet doorzichtige prijsstelling maken ze ook de constructeurs onzeker. Ik heb gemerkt dat sommige adviseurs een staalprijs rekenen die soms tot 60% boven de prijs ligt die wij hanteren.’

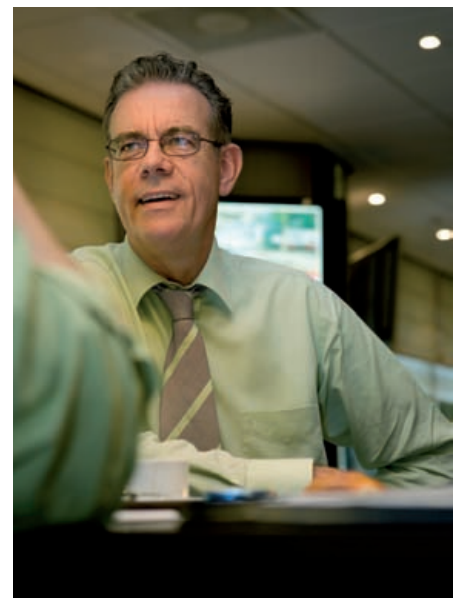
Investeren als kostenpost

Meijer en Van der Pijl zien in het huidige

klimaat veel korte-termijn investeringen, weinig integraal ontwikkelde gebouwen en een beklemmende invloed van de overheid. Een hogere innovatiegraad of investeren in duurzame bouw zou de toepassing van staal kunnen bevorderen, zo is een veelgehoord geluid. Maar over duurzaam investeren zijn de kostenskundigen niet optimistisch.

‘Investeerders in de utilitaire sector ontwikkelen op dit moment locatiegericht en voor een periode van maximaal tien jaar, de gemiddelde periode dat een bedrijf bestaat en dus huurt. Het investeringsbedrag is gebaseerd op de huurpenningen van nu, de investeringsruimte is de netto contante waarde van de huursom. Tien jaar geleden hadden beleggers nog meer oog voor de langere termijn, tegenwoordig worden ze per jaar afgerekend (door de aandeelhouders). Dat heeft wel (een negatieve, red.) invloed op de eisen van kwaliteit of bijvoorbeeld investeringen duurzame en energiezuinige oplossingen’, stelt Van der Pijl. Meijer vult aan: ‘De opbrengst van de investering is afhankelijk van de locatie, niet van het gebouw. Na het tiende jaar – als het eerste huurcontract is afgelopen – is een gebouw een beleggersrisico. Voor ons als kostenskundigen is die ‘wet’ onbeïnvloedbaar, al houden we wel de discussie in gang.’ Van der Pijl: ‘Investeren in de toekomst wordt op dit moment gezien als kostenpost.’

Ook van de overheid – die invloed zou kunnen uitoefenen door hogere milieu-eisen en bijvoorbeeld het laten gaan van de huur-grens voor woningen – verwachten Meijer en Van der Pijl niet veel. ‘De overheid zit klem in de Europese norm van maximaal 3% begrotingstekort’, stelt Meijer. ‘Het op-hogen van normen of toekennen van subsidies zie ik in deze regeringsperiode niet gebeuren.’ Toch zien de bouwkostenskundigen de toepassing van staal wel groeien. ‘Bijvoorbeeld bij grotere overspanningen en integrale oplossingen’, suggereert Van der Pijl. Meijer denkt dat ook de ‘opvoeding’ van jonge ontwerpers zou kunnen bijdragen aan een bredere toepassing van materialen, dus ook van staal. Het devies: ‘Het draait allemaal om het zo vroeg mogelijk maken van een redelijke begroting. En om het af-wegen van de alternatieven op gelijke voet.’ •



Peter van der Pijl (1951) begon zijn werkend bestaan als stagiaire bij een bouwbedrijf en klom daar in vijftien jaar op tot bedrijfsleider. Toen het tijd werd voor iets anders, koos Van der Pijl voor de Brink Groep en de functie van kostenskundige. ‘In dit relatief jonge vak komt mijn praktijkkennis goed van pas’, stelt Van der Pijl. Hij is naast zijn advieswerk ook docent bouwkosten voor de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) en bestuurslid NVBK. Momenteel werkt Van der Pijl mee aan het Steel Price Project van Arcelor Mittal, dat een databank met staalprices via internet wil gaan ontsluiten.