



André Martens

Reactie op het rondetafelgesprek 'Prijsontwikkelingen en een bouwkostenindex'

In Nederland bestaat een aantal bedrijven, stichtingen en instellingen dat zich bezighoudt met de registratie van loon- en prijsstijgingen in de bouwmarkt. Een van die instellingen is het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) te Bodegraven. Dit bureau is al meer dan 50 jaar actief op dit gebied. In haar archieven zijn vanaf 1913 cijfers aanwezig over deze materie. In grafiek 1 is de ontwikkeling van de BDB-index weergegeven.

In de loop der tijden is er veel gebeurd in bouwend Nederland. De grootte van de woning is toegenomen, de isolatiewaarde van de omhulling is verbeterd, de 'kwaliteit' van wonen is gestegen, de installaties in de woning zijn van betere kwaliteit en het bouwproces is efficiënter geworden. Deze ontwikkelingen hebben er wel toe geleid dat de gemiddelde woning duurder is geworden.

In diverse publicaties, waaronder het architectenvademecum, staat beschreven hoe indexcijfers worden samengesteld. We spreken over input- (BDB, Misset Bouwkosten en CBS) en outputcijfers (CBS). Elke samensteller van deze cijfers heeft een eigen methode om deze cijfers samen te stellen, te monitoren en te publiceren.

In een zich gestaag ontwikkelende markt bieden deze cijfers een goed beeld van de veranderingen in lonen en prijzen. Als de markt zich zeer snel ontwikkelt, zoals de laatste twee jaar het geval is, dient zich een probleem aan dat verder gaat dan de 'normale' loon- of prijsstijging. Hier gaat hier om een conjunctureel verschijnsel dat de normale verhogingen ontstijgen en wordt aangeduid als 'marktwerking'.

Deze marktwerking wordt niet opgenomen in de BDB-indexcijfers. In onder andere de woningbouw, utiliteitsbouw, gezondheidszorg, scholenbouw en het onderhoudswerk leidt de krap-

pe arbeidsmarkt tot extreme prijsstijgingen. Dit is met name zichtbaar in forse stijgingen van de onderaannemersprijzen. Deze prijzen zijn samengesteld uit loon en materiaal. De materiaalcomponent daaruit is eenvoudig te controleren door offertes bij de bouwmaterialenhandel op te vragen. Verder is in diverse vakbladen (bijvoorbeeld Bouwmarkt en Cobouw) ook veel informatie over materialen en prijzen te vinden. Hier vinden dan ook geen grote verhogingen plaats. Dat betekent dat de extreme verhogingen vooral moeten worden gezocht in de lonen die onderaannemers voor hun diensten vragen.

Een gemiddelde inschrijfbegroting van een aannemer bestaat voor ongeveer de helft, uiteraard in geld gemeten, uit offertes van onderaannemers. De verhouding loon en materiaal in deze offertes bedraagt ongeveer 50%/50%. Dus een kwart van de aanbiedingen van uitvoerende partijen bestaat uit loonkosten van onderaannemers die niet direct onder de uitvoerende partij in de begroting wordt vermeld en waarvan niet is te controleren of aantoonbaar is te maken hoe de prijsontwikkelingen van de lonen zich hierin manifesteren. Het uurloon van de hoofdaannemer zelf staat (meestal) in de begroting vermeld of is te berekenen.

In een hoogconjunctuur worden opdrachtgevers regelmatig geconfronteerd met overschrijdingen van de vooraf door hem opgestelde of door de overheid gedicteerde budgetten. Uit analyse van overschrijdingen door de BRINK-Groep blijkt dat onvolkomenheden in bestek en tekeningen en hogere staartkosten een groot deel van die overschrijdingen verklaart. Echter, het feit dat grotere loon- en in mindere mate prijsstijgingen worden aangeboden dan vooraf zijn gecalculeerd, is terug te voeren op de eerder genoemde effecten van extreme verhogingen van onderaannemers prijzen en hogere dan verwachte offertes.

Deze niet controleerbare verhogingen in een aanbieding van de 'markt' leiden tot een stijging van de 'markt'. Dat kunnen we de al eerder genoemde 'marktwerking' noemen.

Het BDB stelt zich op het standpunt dat niet aantoonbaar te verifiëren verhogingen van lonen en prijzen niet in haar indexcijfers worden opgenomen. Van dat standpunt zal zij ook niet afwijken. Om aan stijgingen van lonen en prijzen van conjunctuurele aard het hoofd te bieden, is het van belang dat hierover consensus dient te worden gecreëerd. Allereerst dienen we ons af te vragen wat we verstaan onder 'marktwerking'. Dit artikel poogt hierop een voorzet te geven.

We hebben te maken met een aantal begrippen.

1. Het budget

Dit budget kan in een eerder stadium door iemand zijn berekend, bijvoorbeeld een bouwkostenskundige, een opdrachtgever of een architect. Het kan ook zijn dat het budget is opgelegd door de overheid. Te denken valt aan de normen gepubliceerd in de bouwkostennota van het Bouwcollege of de VNG-modelverordening gepubliceerd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

2. De directiebegroting opgesteld aan de hand van bestek en tekening.

Deze begroting zou de meest betrouwbare stand van zaken van het gehele project moeten weergeven. Met de nadruk op zou. Want indien de begroting door een bouwkostenskundige zou zijn gemaakt, mag je veronderstellen dat hij precies weet wat een opdrachtgever wil. Misschien rekent hij wel bewust een beetje naar het budget toe? Misschien weet hij ook niet alles? Misschien vergeet hij wat? Misschien maakt hij of een van zijn medewerkers een foutje? Misschien neemt hij wel een voor-sprong op zijn kennis van de opdrachtgever of op zijn kennis van het denken van de architect, zodat de begroting wat ruimer in zijn jasje zit? Er zal dus een verschil ontstaan tussen het ooit opgestelde budget en de directiebegroting. De afwijking zal geanalyseerd worden. Er zijn natuurlijk twee mogelijkheden:

- a. De directiebegroting ligt onder het budget. Dan is er geen druk om iets aan het ontwerp of de uitgangspunten omschreven in bestek en tekeningen te doen.
- b. De directiebegroting is hoger dan het budget. Indien de opdrachtgever dit accepteert en eventueel het budget nog aan wilt passen tot de directiebegroting wel past binnen het bijgestelde budget, is er nog steeds niets aan de hand. De overige opties laten zich raden. Het ontwerp of de uitgangspunten dienen dusdanig aangepast worden totdat het uiteindelijke ontwerp wel past binnen de financiële randvoorwaarden.

3. De inschrijfbegroting of aanbieding van de uitvoerende partij

Dit zou de juiste afspiegeling van de markt moeten zijn. Om tot die afspiegeling te komen zijn er verschillende vormen van aanbesteden. Van bouwteam (één op één) tot Europees (met kans op een niet onderhandelbaar resultaat).

4. Het resultaat van de bespreking of onderhandeling van de in punt 3 aangeboden prijs

Het resultaat uit punt 3 is klaarblijkelijk nog afhankelijk van een

aantal zaken. Zoals de Brink-Groep al aangaf waren er in hun ogen drie duidelijke aanwijzingen die de aanbiedingsprijs beïnvloedden. Onduidelijkheid van de stukken was een van de argumenten. Heeft de bouwkostenskundige dan wel rekening gehouden met die onduidelijkheid? Heeft de aannemer toevallig of bewust meer geld gecalculeerd voor (on)aanvaardbare risico's? Of bleken zijn onderaannemers dat risico zo hoog te hebben ingeschat?

5 Vaststelling van het verschil

Uiteindelijk zal er een definitief verschil blijven bestaan tussen het budget en directiebegroting. Indien de aanbiedingsprijs, na controle op juistheid en compleetheid, afwijkt van het budget, dan kunnen we vaststellen dat het resultaat van het ontwerptraject onder of boven het vooraf vastgestelde maximum budget ligt.

Deze afwijking kunnen we de 'marktconforme afwijking van de aanbidding' te noemen. We hebben het dan over de positieve en negatieve 'marktwerking'.

Een klein rekenvoorbeeld schept duidelijkheid:

Ooit vastgesteld Budget	100%
	bijgesteld tot 110%?
Directiebegroting door bouwkostenskundige	110%
Aanbidding uitvoerende partij	140%
Uiteindelijk onderhandelingsresultaat	120%
Marktconforme afwijking van de aanbidding	120% -/ - 110% = 10%(?)

Het kan een taak voor de NVBK worden om deze marktconforme afwijking landelijk in kaart te brengen. De aangesloten leden dienen dan (al of niet anoniem) de resultaten van de uiteindelijke aanbestedingsresultaten in een databank te verzamelen. Indien de steekproef groot genoeg is, kunnen er landelijke grootheden mee worden bepaald.

Voorwaarde is dat de bovengenoemde uitgangspunten in een brede discussie algemeen moeten worden aanvaard. Wanneer er een consensus bestaat over de aan te leveren bedragen, de uiteindelijke directie begroting gebaseerd op bestek en tekeningen en het uiteindelijke aanbestedingsresultaat (ook gebaseerd op datzelfde bestek en bijhorende tekeningen). De resultaten zouden we voor een aantal markten kunnen uitrekenen.

Het resultaat kan een waardevolle toevoeging zijn op de huidige indexcijfers die geproduceerd worden door Bureau Documentatie Bouwwezen, Misset Bouwkosten en Centraal Bureau voor de Statistiek. Misschien kan daarmee het ontbrekende stukje worden gedefinieerd dat niet wordt opgenomen in de BDB en voor een stukje in de MBK en integraal in het CBS (maar dan achteraf).

Helemaal exact zal het resultaat wel nooit worden, maar dat zijn de huidige indexcijfers ook niet. Het belangrijkste is een eenduidige manier van samenstellen van een index. Steeds en altijd op dezelfde manier.

André Martens is werkzaam bij het Bureau Documentatie Bouwwezen te Bodegraven