

# Laat uw huisvesting Ontwerpen, Bouwen, Financieren, Beheren en Werken,

maar kom voor Advies en Management naar de nvKBH

*Willum Cornelissen*

**Vroeger, zeg 25 jaar geleden, was het allemaal zo duidelijk en eenvoudig.**

**De Bouwkostendeskundige (BKD) deed zijn intree in de Nederlandse bouw-wereld. En dat was vooral een bouw-wereld, het gaat dan om bouwen en verbouwen, en het ge-bouw is gewoon het resultaat.**

**De bouwkostendeskundige doet wat van hem gevraagd werd en geeft deskundig antwoord op de vraag wat een bouwwerk redelijkerwijs zal gaan kosten, waarbij het woord bouw-werk letterlijk moet worden opgevat: het werk dat met het bouwen noodzakelijkerwijs gepaard zal gaan.**

**Maar de toekomst is veel groter. Want onze markt groeit, mits...**

*Afbeelding 1.  
De combinatie van  
bouwkostenadviseur en  
bouwkostenmanager.*

In schema:	<b>Adviseur</b> ontwerp + advies	<b>Manager</b> directie + controle
<b>Econoom</b> (onderzoek, analyse, audit)		
<b>Ingenieur</b> (ontwerp, ontwikkeling, planning)		

## **Van BKD naar Kostenkundige in de Bouw**

Natuurlijk, ook voorafgaand aan de bouw wordt door bouwkostendeskundigen werk verricht, in de vorm van haalbaarheidsstudies voor verschillende ambitieniveaus in of varianten van een bepaald programma van eisen. Uiteraard is de bouwkostendeskundige ook nuttig ná het vaststellen van het definitief programma; van hem wordt verwacht dat hij een redelijk budget zal vaststellen om dat specifieke programma te realiseren, uitgaande van gemiddelde of min of meer gebruikelijke technische oplossingen.

Tijdens de ontwerpfasen is het daarna zaak om de kostenconsequenties van verschillende ontwerpvarianten en specifieke technische keuzes expliciet te onderbouwen.

In zijn rol als bouwkostenmanager wordt de bouwkostenkundige tegenwoordig ook zeker ingezet voor het geven van een oordeel over offertes van bouwbedrijven en nevenaannemers, over hun volledigheid, marktconformiteit en nog meer van die zaken die spelen tijdens de gun-

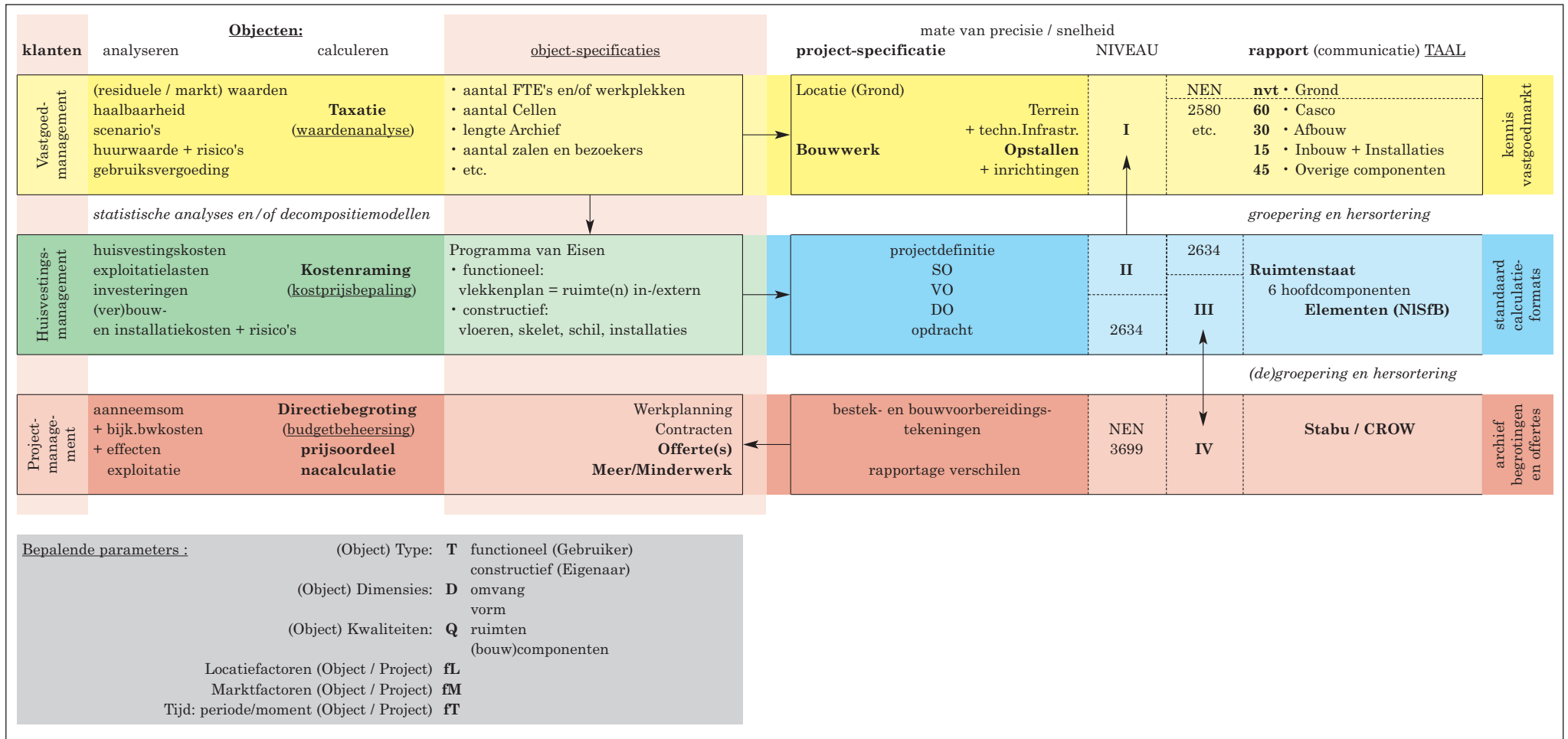
ning van een bouwwerk. Ook tijdens de bouw zelf kan hij of zij zich nog verdienstelijk maken bij het beoordelen van meer- en minderwerken. Enfin, het taakveld van de bouwkostendeskundige is veel breder en uitgebreider geworden dan dat van de zogenaamde hoogwaardige en slimme calculator. Het werk beslaat onderhand de hele planontwikkelingsfase van een bouwproject.

Het summum is de combinatie van bouwkostenadviseur en bouwkostenmanager, wanneer analyse en advies functioneel gebed worden in het werk van ontwikkeling en directie.

Zie afbeelding 1.

Nog steeds zien wij overigens de twee polen betrekkelijk zelfstandig, naast (en vaak zelfs tegenover) elkaar in één en hetzelfde bouwproject opereren. Want elke productiefunctie kan - en zal ook vaak - haar eigen BKD in (kunnen) huren. De opdrachtgever heeft zijn kostenadviseur, de architect huurt een kostencalculator in, de projectmanager brengt zijn eigen bouwkos-

*ir. Willum Cornelissen,  
adviseur Bouw- en  
Huisvestingseconomie*



Afbeelding 2.  
Matrix kostenadviezen.

tendeskundigheid mee en de bouwers hebben zo hun calculatieafdeling of weten hun weg te vinden op de vrije markt van zelfstandige bouwkostenadviesbureaus. En als zij kritisch en ambitieus met elkaar in debat en aan het samenwerken gaan, wel, dan komt bovenstaand schema in de praktijk keurig tot stand.

Het vak heeft zich ook verbreed. Aanvankelijk opereerde de BKD enigszins analoog, of beter gezegd parallel aan de functie van de klassieke architect en de gebruikelijke, bouwkundige hoofdaannemer. De zaken van installatietechniek en grootschalige technische infrastructuurle werken werden aan specialistische ingenieurs overgelaten en de prijzen die voor dit soort bouwwerk-onderdelen gerekend moesten worden werden in eerste ronde als gemiddelde kengetallen per m<sup>2</sup> bvo ingeschat en in latere stadia als resultaat van het nodige engineeringwerk toegevoegd (vergelijkbaar met de bekende stelposen in een standaard begroting).

Inmiddels heeft ook binnen deze takken van het bouwadvieswerk en -management de discipline van een zelfstandige kostendeskundigheid zich ontwikkeld. Ook hier niet in de laatste plaats vanwege de vele kennis die in ons tijdperk van databases en computers als markt-know-what kan worden verzilverd.

Bouwkostendeskundigen zijn dus van alle markten thuis, ook al zal niet al die kennis in één en dezelfde figuur aanwezig zijn. Van alle *projectdelen* zal in *alle stadia* van een project kostenkennis beschikbaar zijn. Voorwaar, een hele prestatie vergeleken met 25 jaar geleden.

### **Het Ramen, Begroten en Calculeren van Kosten, voor wie ook weer?**

Het is goed om eens vast te stellen dat bouwkostendeskundigen meer doen dan kostenramingen maken. Vaak wordt onderscheid gemaakt tussen ramen en begroten; calculeren verwijst doorgaans naar heel gedetailleerd uitgewerkte kostenbegrotingen. Ramingen horen, in dat zelfde slordige taalgebruik, bij de fasen in het bouwproject waarin nog niet zoveel duidelijk is. Zo lijkt het begrip ramen op “schatten” en is calculeren “precies begroten”, een en ander min of meer parallel aan het onderscheid in niveaus van precisie, gerelateerd aan de verschillende fasen of ontwikkelstadia.

Daarbij wordt de BKD dan steeds verder in de richting van de raming geplaatst, ter onderschei-

ding van de “gewone” calculator, meestal in dienst bij een bouwbedrijf, waar gedetailleerd moet worden begroot.

Dit onderscheid, deze hele trits van taxeren, ramen, begroten, calculeren is echt onzin. Het begrip calculeren is slechts een chique term voor begroten en elke begroting is en blijft een raming (inschatting, meer of minder onderbouwd) van wat iets gaat kosten. In alle fasen wordt gecalculeerd: calculeren is “rekenen”, en misschien wordt er in de stadia waarin nog niet zoveel precies vastligt wel meer gerekend dan in de laatste fase van offerte en besteding, waarbij het rekenen doorgaans nog slechts een kwestie van sommeren en vermenigvuldigen is, de eenvoudigste vormen van rekenen.

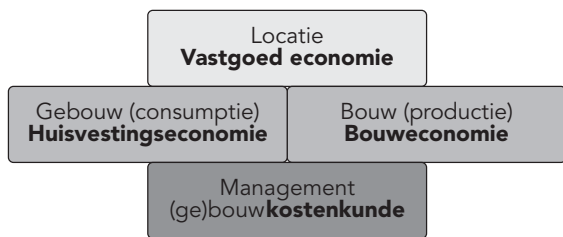
Wel zinvol is het onderscheid tussen Analyseren, Adviseren, Controleren en Beheren. In feite zijn er namelijk in een bouwproject maar drie soorten calculaties te maken:

- Taxaties, in de zin van waarde-analyses, inschattingen van resultaten en risico's;
- Kostenramingen, als een overzichtelijke onderbouwing van meer of minder gespecificeerde programma's van eisen en de uitwerking daarvan in concrete concepten;
- Directiebegrotingen, gecombineerd met werkplanningen e.d. teneinde de voortgang van een werk goed te kunnen bewaken (controleren en beheren, managen).

Zie afbeelding 2.

Het onderscheid tussen de drie verschillende calculaties zit niet in het mogelijke verschil in betekenis van de woorden taxatie, raming en begroting, maar in de analoge trits van analyse – advies – controle (beheersen). Calculaties ten behoeve van een analyse van de toekomstige waarde (of veranderingen daarin) van een object zijn andersoortige calculaties dan die van kosteningenieurs op zoek naar de optimale gebouwworm en/of het maximaal haalbare programma van eisen in een bepaalde bouwmarkt. Calculaties ter controle van een specifieke offerte of ter controle van in rekening gebracht meer en minderwerk vormen weer een heel andere soort.

De kostendeskundige in de bouw kan men in alle soorten calculaties aantreffen, hetzij als adviseur, hetzij als manager. En natuurlijk, niet elke kostenkundige maakt alle soorten calculaties; niet alle kostenkundigen weten van alle specia-



Afbeelding 3.  
Voorraadmarkt van  
bestaande gebouwen.

beleggers, anderen werken voor allerlei soorten participanten en coördineren het werk van technisch gespecialiseerde kosten-ingenieurs.

### Analyseren, Optimaliseren, Controleren en Beheersen van Huisvestingskosten

De ontwikkeling van de Kostenkundige-functie is nog lang niet af. Tenminste niet als we bereid zijn de feitelijke marktvrage te volgen en op te pikken als zeker voor ons soort mensen bedoeld. Dan zullen we ons beroep overigens niet langer moeten etiketteren met het begrip Bouw-KostenDeskundigen, want die vlag dekt slechts een beperkt deel van de lading, ook nu al.

Ook nu al zouden we ons zelf beter kunnen afficheren als Kostenkundigen in de Bouw, dan impliceert dat ook de installatiedeskundigen en de grond-, weg- en waterbouwers, zelfs constructeurs en stedenbouwkundigen, deskundigen in binnen- en buitenmilieu, kortom allen die van een of meer disciplines of specialismen in de bouw de kostenkundige vertaling voor hun rekening durven nemen, niet meer, maar dus zeker niet minder.

En dan niet alleen in de zin dat zij deskundig zijn waar het aankomt op het beantwoorden van de vraag: “wat gaat of mag dat kosten?” maar vooral dus als de kundigen in het vinden van optimale kwaliteit/kosten-verhoudingen (value for money) en/of in het managen van het proces om de beoogde huisvestingskwaliteit voor een redelijke, liefst beste prijs tot stand te brengen, in ieder geval binnen het vastgestelde budget.

Toch wil ik in dit betoog niet slechts pleiten voor het wijzigen van de naam van onze vereniging in nvKB (die is al van anderen, geloof ik) – want, ik zei het al, zelfs dat is te beperkt. Naast de B (van Bouw) moet in ieder geval de H (van Huisvesting) toegevoegd. De titel van ons blad veraadde het al, sinds een jaar of wat: ‘Tijdschrift voor Bouwkostenkunde en Huisvestings-economie’ (TBH)

De bouwmarkt is een relatief klein deel van die veel grotere voorraadmarkt van bestaande gebouwen. Zie afbeelding 3. Waarom zouden de

lismen. Sommige kostenkundigen zijn gespecialiseerd, en werken bijvoorbeeld voor een bepaald soort toeleveranciers (echte cost-engineers) of voor

kostenkundigen in de bouw niet ook verstand kunnen hebben van de kosten van de huisvesting? Begint en eindigt de vraag naar prijzen en kosten niet altijd met de vraag wat de maandelijkse of jaarlijkse prijs zal zijn die het eindproduct gaat kosten? Iedereen kan een auto kopen, maar veel minder kunnen de prijs van het autorijden betalen. Vaak blijkt een goedkoop aangeschafte auto achteraf een heel dure per afgelegde kilometer.

Welke opdrachtgever in de bouw is echt geïnteresseerd in het de benodigde investering voor zijn geplande verbouwing, verhuizing of nieuwbouwplan? Wat de gebruikers van een gebouw en de opdrachtgevers van verbouwprojecten interesseert is wat hun huisvesting straks kost, en of ze niet voor minder geld meer huisvesting zouden kunnen krijgen.

Natuurlijk, het investeringsniveau bepaalt misschien wel 70% van de periodieke kosten, maar toch is het niet alles bepalend. Investerings op onrendabele plekken, in minder effectieve onderdelen en/of in zaken die voor het primaire proces van de functie die gehuisvest moet worden niet direct belangrijk zijn: dat soort investeringen (kosten) noemen we in-effectief of niet-economisch! En daar zijn de huisvesters en gehuisvesten niet blij mee, ook al is het bouwwerk nog zo mooi en tegen de laagst mogelijke prijs gebouwd.

Vandaar dat het alleen deskundig zijn en zaken in geld kunnen vertalen niet voldoende zijn. De deskundige wordt om advies gevraagd, en uiteraard, dan zal hij of zij deskundig moeten zijn. Maar in de eerste plaats moet hij of zij kunnen adviseren, of managen. Vooral als adviseur is hij of zij dan eerder econoom dan kostenkundige. Maar ook als manager, die weet hoe dingen efficiënt te organiseren, is economisch inzicht spreker dan zijn of haar deskundigheid op het vlak van kostenbeheersing.

Het totale pallet van het vakgebied dat wij zouden willen bestrijken is dus dat van vastgoed-economie, huisvestings-economie, bouw-economie en kosten-efficiency in bouw- en of huisvestingsmanagement.

### Design & Build, Finance, Maintain & Operate — All inclusive

De bouwmarkt zelf is overigens al behoorlijk in ontwikkeling. Nieuwe aannemingsvormen, innovatieve contractvorming, accenten op risicobeheersing eerder dan kostenbesparing, duurzaam

bouwen, en nog meer zaken die wijzen op de behoefte aan integraal rekenen. Integraal, dwz alle aspecten, doorheen het totaal van de exploitatie- of gebruikstijd.

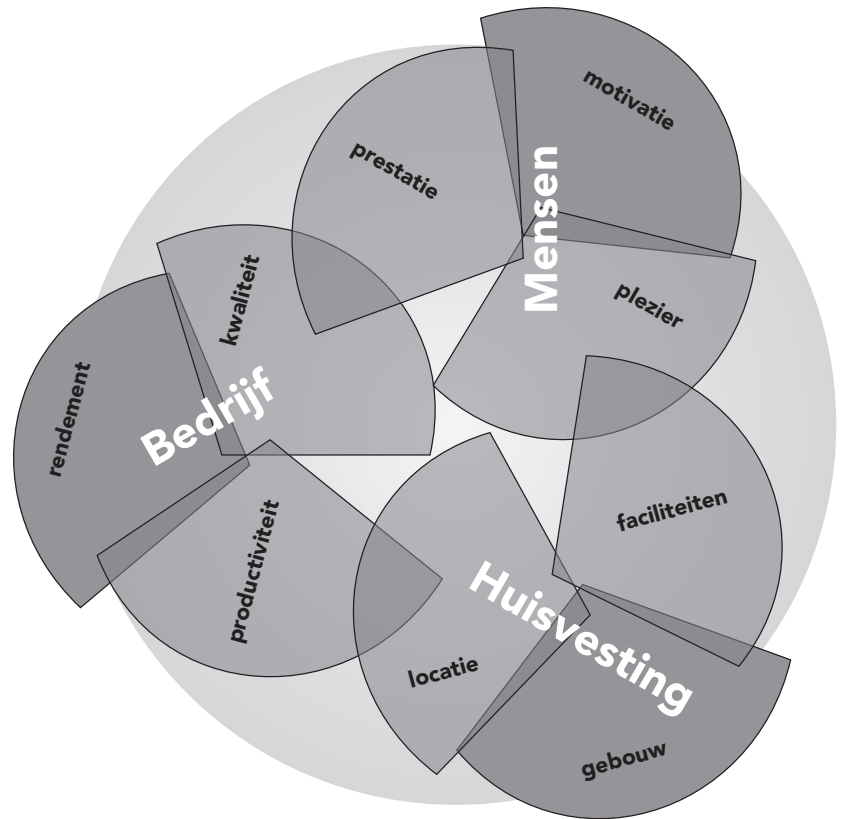
Als de BKD zijn huidige status niet mee-ontwikkelt, dan valt de kostenkundige functie weer uiteen in evenzoveel, aan andere rollen onderschikte vaardigheden. Zoals vroeger de architect geacht werd een eerste kostencomputatie te geven en de aannemer zijn afdeling computatie bestierde.

Als onafhankelijk en deskundig adviseur of manager zal de toekomstige kostenkundige in bouw en huisvesting (KBH) het hele plantraject moeten kunnen begeleiden. Zelfs moet de hele scoop geleverd kunnen worden van het object gedurende haar functioneren op die ene plek, binnen het geheel van de zich daar ontwikkelende vastgoedmarkt, tbv de feitelijke, gevraagde en mogelijke gebruiksmogelijkheden. Zie afbeelding 4.

Zoals nog slechts hobbyisten niet gewoon voor hun brood naar de bakker gaan, zo zijn inmiddels ook de beleggers en/of gebouwgebruikers op zoek naar professionele huisvesters. Dat is minder eenvoudig dan voor een brood naar de bakker, maar toch, 't is evident dat zij steeds meer niet zelf gaan huisvesten, laat staan bouwen, maar die huisvesting voor calculeerbare prijzen gaan inkopen. En dan is onze annonce van deskundigheid op het vlak van gebouw-vorm-efficiency of innovatieve bouwmethoden niet voldoende. Wel voor een individuele specialist, maar niet voor de beroepsfunctie als geheel.

Allereerst moet het accent van de computaties verschuiven naar het integrale totaal van de zgn "costs in use". En dan gaat het bijvoorbeeld om de exploitatielasten, waarin de voorspelling van de financiële last van de investeringen eerder bepaald wordt door de rentestand dan door het kwaliteitsniveau van de gekozen technische oplossingen. En het gaat natuurlijk om de arbeidsintensiviteit van de voorspelbare instandhoudingskosten, en om de energielasten, de sloop- en/of vernieuwbouwkosten en, last but not least: de financieringsconstructie met de bijhorende relevantie van de restwaarde na verloop van tijd.

Waar kostenkundigen in de bouw inmiddels als geen ander de productiekosten kunnen berekenen, daar zullen de toekomstige ge-bouwkostenkundigen ook de hele rekenkunde van de vast-



Afbeelding 4.  
Scoop.

goed-financiering moeten beheersen, in ieder geval daarmee uit de voeten moeten kunnen. Niet dat iedere kostenkundige in bouw en huisvesting dit allemaal moet kunnen, maar elk van hen opereert straks in het totaal van een beroepsfunctie die dat wel ambieert en waar maakt.

Van KBH-adviseurs zal worden gevraagd de "cost-effectiveness" van bepaalde investeringen, in bepaalde gebouwen, op bepaalde locaties, voor specifieke gebruikers te calculeren. Dan gaat het eerder en meer om het rendement van de ruimte, dan om de kosten-effectiviteit van een bepaalde technische oplossing.

Van de onafhankelijke en deskundige K-functie zal advies gevraagd worden over de risico's en bandbreedten van de specifieke kosten-ramingen; of om die risico's mee te helpen beheersen en binnen de acceptabele marges te houden, ook en met name op de lange termijn. En dat is echt iets anders dan antwoord geven op de door anderen gestelde vraag: "wat kost dat?".