

# De mate waarin bouwbedrijven andere procesfuncties uitoefenen

Een verkennend onderzoek

Deze EIB-publicatie is samengesteld door  
drs. ir. A. P. Dreimuller  
en  
drs. K. A. Weeda

ECONOMISCH INSTITUUT VOOR DE BOUWNIJVERHEID

Directeur: drs. A. P. Buur

Rapport nr. 17 uitgebracht aan het bestuur van de Stichting  
Structuuronderzoek Bouwnijverheid, onderzoekopdracht 7043.



<b>INHOUD</b>	<b>PAG.</b>
Voorwoord	7
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Probleemstelling	9
1.2 Onderzoekmethode	10
1.3 Bouwvergunningen en enquête	11
1.4 Indeling	15
<b>2 Bouwbedrijf als opdrachtgever</b>	<b>17</b>
2.1 Nieuwbouw	20
2.2 Motieven	21
2.3 Patroon	22
<b>3 Bouwbedrijf op de grondmarkt</b>	<b>23</b>
3.1 Combinatie met initiatief	27
<b>4 Bouwbedrijf als ontwerper</b>	<b>29</b>
4.1 Nieuwbouw en verbouw	32
4.2 Combinatie met initiatief	36
4.3 Patroon	37
4.4 Motieven	37
<b>5 Bouwbedrijf als financier</b>	<b>39</b>
<b>6 Samenvatting en conclusies</b>	<b>42</b>
Summary	44
<b>Bijlagen</b>	<b>47</b>



## Voorwoord

”De mate waarin bouwbedrijven andere procesfuncties uitoefenen” is een rapport dat tot stand kwam als resultaat van een van de onderzoeken die het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid in het kader van het Structuuronderzoek Bouwnijverheid heeft uitgevoerd. Dit onderzoek vond plaats binnen het onderdeel Bedrijven. Te zamen met reeds verschenen en nog in bewerking zijnde publikaties levert de inhoud van dit rapport een bijdrage aan een beter inzicht in het functioneren van het bouwproces. Als zodanig vormt het een van de elementen ten behoeve van het eindrapport waarin het EIB zijn bijdrage aan het Structuuronderzoek Bouwnijverheid zal weergeven.

In het rapport wordt onder meer verslag gedaan van de resultaten van een enquête onder bouwbedrijven waarvan bekend was dat zij in de jaren 1976 of 1977 op eigen initiatief dan wel met een eigen ontwerp gebouwd hadden.

De verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport ligt bij het EIB.

Beleidsaanbevelingen van de Stichting Structuuronderzoek Bouwnijverheid kunnen eerst op basis van het hiervoor genoemde eindrapport worden verwacht.

## 1 Inleiding

De totstandkoming van een bouwwerk is het resultaat van het uitvoeren van activiteiten door de verschillende geledingen van de bouwnijverheid. Deze activiteiten zijn naar hun functie in het bouwproces te onderscheiden in:

- het nemen van het initiatief;
- het beschikbaar stellen van de grond;
- het vervaardigen van het ontwerp;
- het financieren;
- het uitvoeren (inclusief inkopen, organiseren en uitvoeren van het technische productieproces, en controleren).

Deze indeling is ontleend aan Hendriks, die er als randvoorwaarde aan toevoegt dat al deze procesfuncties onafscheidelijk verbonden zijn aan het dragen van risico<sup>1</sup>). De aannemer die een belegger warm maakt voor een bouwobject, dus min of meer het eerste initiatief neemt tot het (eventuele) bouwproces, is in de systematiek van Hendriks toch niet aan te merken als opdrachtgever. Dat zou pas het geval zijn als hij in die eerste fase ook zelf risico gaat dragen: dus niet alleen de eerste stap zet maar ook de verantwoordelijkheid voor het productieproces aanvaardt. Hetzelfde geldt voor de overige door Hendriks onderscheiden procesfuncties.

In de latere literatuur is deze indeling in meerdere richtingen uitgebreid. Zo maakt Burie<sup>2</sup>) onderscheid tussen participanten en rollen in het bouwproces, waarbij het laatste begrip een sociologische versie is van Hendriks' procesfuncties. Grondverwerking en financiering komen daar niet meer als zodanig in voor, maar wel de rollen 'bestuurder' (overheid), 'huisvester', 'beheerder' en 'bewoner'. Wat het inzicht in het bouwproces tussen bouw- en gebouwenmarkt betreft is dit model daarmee allesbehalve een verbetering in vergelijking met het oorspronkelijke van Hendriks.

Priemus gaat nog verder, al handhaaft hij wel de term procesfuncties. Hij deelt het bouwproces op in niet minder dan 47 van zulke functies, van het bestemmen van grondpercelen op de primaire woningbouwmarkt tot het huisvestingsplan op de

1) Hendriks, A. De prijsvorming in het bouwbedrijf. Rotterdam, 1957, blz. 146.

2) Burie, J. P. De structuur van het bouwproces. Utrecht, 1973 en: Wonen en woongedrag. Meppel. 1972.

secundaire woningbouwmarkt<sup>1</sup>). Zijn opsomming heeft echter meer het karakter van een zo volledig mogelijke check-list van alles wat er moet gebeuren voordat (en nadat) een huis is neergezet, dan van een systematische indeling in min of meer homogene takenpakketten. Wat dat betreft is de wetenschappelijke bruikbaarheid ervan geringer dan het praktische nut.

Dat laatste bezwaar geldt in versterkte mate voor het onderhavige onderzoek, waarin de vraag centraal staat of bouwbedrijven ook andere procesfuncties uitoefenen – andere dan uitvoeren dus – en zo ja, in welke mate. Als daarbij de waslijst van Priemus zou worden aangehouden, wordt het onderzoek – gezien de beschikbare tijd – niet alleen praktisch onuitvoerbaar maar geeft het resultaat ook weinig inzicht in de structuur van de bouwnijverheid. Voor het laatste gaat het er immers niet om een evenwicht te krijgen van de taken die het bouwbedrijf wel eens van andere participanten in het bouwproces overneemt, maar dient de systematiek die daar achter waargenomen kan worden centraal te staan. Gegeven dit doel van deze studie, zijn de procesfuncties van Hendriks nog altijd onze beste leidraad.

### *1.1 Probleemstelling*

Welke procesfuncties anders dan uitvoeren, worden door bouwbedrijven uitgeoefend, en in welke mate? Dat is, in het kort, de probleemstelling van waaruit het onderhavige onderzoek van start is gegaan. Het gaat dus in feite om twee vragen, waarvan de eerste vrij makkelijk te beantwoorden is: alle procesfuncties worden van tijd tot tijd wel eens uitgeoefend door bouwbedrijven, zij het bepaald niet door alle bouwbedrijven. Een constatering die ons pas wat zegt in samenhang met het antwoord op de tweede vraag: in welke mate gebeurt dat? Dat is dan ook de vraag die in dit onderzoek centraal staat.

Vanwege het vrijwel ontbreken van statistische informatie over dit verschijnsel en de beperkte mogelijkheden van dit onderzoek – we komen daar in de volgende paragraaf op terug – is het niet eenvoudig geweest op die centrale vraag een voldoende adequaat antwoord te geven. Toch hebben we daar niet mee willen volstaan. Zo hebben we ons ook afgevraagd waarom het bouwbedrijf andere procesfuncties dan de uitvoering uitoefent, en of dit soort 'dubbelfuncties' – en met name bepaalde patronen daarin – misschien ingebakken zitten in de aard van het bouwproces. Voor zover er andere procesfuncties worden uitgeoefend, hebben we geprobeerd na te gaan op welke wijze dat gebeurt en in welke combinatie met andere participanten in het bouwproces. Het is niet mogelijk gebleken op al deze punten bevredigend uitsluitsel te krijgen, maar waar het niet altijd representatieve statistisch materiaal dat toeliet – we gaan daar in de volgende twee paragrafen (1.2 en 1.3) nader op in – zijn wel (waarschijnlijke) tendenties en samenhangen aangegeven. Het motief dat dergelijke, wetenschappelijk niet voldoende gefundeerde, uitspraken een belangrijke vingerwijzing kunnen opleveren voor voortgezet, meer toegespitst onderzoek naar de in dit rapport te behandelen problematiek, leek ons daar belangrijk genoeg voor.

1) Priemus, H. Volkshuisvesting; begrippen, problemen, beleid. Alphen a/d Rijn, 1978, blz. 63 e.v.

## 1.2 Onderzoekmethode

Het onderzoek strekt zich uit over in principe alle bouwbedrijven die op enigerlei wijze actief zijn in de gebouwensector. Dat houdt in dat de grond-, water- en wegenbouw (gww) buiten beschouwing is gelaten. Deze beperking ligt voor de hand daar in deze sector – uitgezonderd misschien de waterbouw\*) – de combinatie van uitvoering door bouwbedrijven met hetzij initiatief, grondverwerving, ontwerpen of financiering slechts hoge uitzondering kan zijn. Daarvoor is, over de hele linie genomen, de invloed van de rijksoverheid te groot. Het praktische motief dat er in de gww-sector geen bouwvergunningen vereist zijn, waardoor het extra moeilijk wordt de benodigde informatie te verzamelen, heeft daarnaast ook nog een rol gespeeld.

Ook de onderhoudswerkzaamheden zijn buiten beschouwing gelaten. Hier speelde eveneens een rol dat vergunningen niet nodig zijn waardoor een belangrijke informatiebron wegvalt, maar belangrijker was nog het gegeven dat de eerder genoemde procesfuncties hier niet dezelfde inhoud hebben als elders in de bouw – als ze al worden uitgeoefend.

In het voorgaande hebben we het al enige malen gehad over de bouwvergunningen, die gemeenten in het kader van de Woningwet moeten verstrekken alvorens er gebouwd of verbouwd kan worden. Deze hebben – het werd al gesuggereerd – in het onderhavige onderzoek een zeer belangrijke rol gespeeld als primaire informatiebron. Daarvoor is gebruik gemaakt van een landelijke inventarisatie van zulke vergunningen, die – door middel van een representatieve steekproef – over de jaren 1976 en 1977 heeft plaatsgevonden in het kader van het onderzoek naar taak en plaats van de opdrachtgever in het bouwproces. In de volgende paragraaf gaan we daar nader op in. Langs deze weg konden enige honderden bouwbedrijven geregistreerd worden die in genoemde jaren hetzij op eigen initiatief hetzij met een eigen ontwerp gebouwd hebben. Onder deze bedrijven is vervolgens een schriftelijke enquête gehouden om na te gaan of dat juist is, en om inzicht te krijgen in de mate waarin en vooral de wijze waarop de bouwuitvoering gecombineerd wordt met andere procesfuncties. In paragraaf 1.3 komen we daar op terug.

Deze ingang beperkt zich – zoals gezegd – tot de procesfuncties initiatief en ontwerp, omdat alleen daarover informatie ontleend kan worden aan de bouwvergunningaanvragen. Wat de procesfunctie grondverwerving betreft kan langs deze weg een vage aanwijzing worden gekregen in de richting van een mogelijke betrokkenheid van bouwbedrijven daarbij. Bekend is namelijk alleen of de benodigde grond al dan niet eigendom van de vergunningaanvrager is en – in geval dat zo is – eventueel van de gemeente is gekocht; maar zelfs die informatie over het grondeigendom bleek in een groot aantal gevallen niet te achterhalen. Aanvullende informatie is hier gezocht in de – zeer schaarse – CBS-statistieken over de grondmarkt<sup>1)</sup> en voorts in een enquête onder wethouders van gemeenten, die is gehouden in het kader van de onderzoeken naar taak en plaats in het bouwproces van respectievelijk opdrachtgever en projectontwikkelaar.

\*) Zoals in geval van de aanleg van jachthavens wat betreft de combinatie uitvoering met initiatief en grotere waterwerken (bijvoorbeeld de Zeelandbrug en de Haringvlietsluizen) wat betreft de combinatie uitvoering met ontwerp.

1) CBS. Statistiek der gemeentelijke grondbedrijven, in de Maandstatistiek financiewezen en: Statistiek van de kooprijzen van woningen, in de Maandstatistiek bouwnijverheid.



Rest de procesfunctie financiering, waarover aan de hand van de bouwvergunningen-inventarisatie weinig meer aan de weet te komen is dan de bekende verdeling in categorieën woningbouw. Wat de grotere bouwbedrijven betreft is dit hiaat zo goed mogelijk opgevuld met een nadere bestudering van beschikbare jaarverslagen. Wat de kleinere bouwbedrijven betreft moest noodgedwongen volstaan worden met het verzamelen van informatie bij enkele bedrijven die benaderd zijn in het kader van de – eveneens binnen het structuuronderzoek plaatsvindende – nadere uitwerking van bedrijfs-economische gegevens van het bouwbedrijf. Bij de bedrijven waarvan bekend was, uit de bouwvergunningen-inventarisatie, dat ze aan 'initiatief' of 'ontwerpen' hebben gedaan, is door middel van de eerder genoemde eigen enquête wel nog geïnformeerd in hoeverre ze daarnaast ook nog de grondverwerving of de financiering van bouwprojecten verzorgen. Gegevens over de mate waarin deze procesfuncties met alleen de bouwuitvoering worden gecombineerd, levert dat echter niet op.

### *1.3 Bouwvergunningen en enquête*

Dit onderzoek is voor het grootste deel gebaseerd op cijfermateriaal ontleend aan een inventarisatie van bouwvergunningen (met een aanneemsom van f 20.000 of meer) in dertig gemeenten verspreid over het hele land. Uit kaart 1 is af te lezen om welke gemeenten het hier gaat, voor de verdere opzet van deze inventarisatie zij verwezen naar bijlage 1. Daar is onder meer ook de uitkomst van deze inventarisatie getoetst aan de beschikbare CBS-gegevens. Van belang om hier aangestipt te worden is het gegeven dat bij de inventarisatie primair aantallen bouwvergunningen zijn geregistreerd, in totaal 2.517 over twee jaar (1976 en 1977). De waargenomen aannemingssommen zijn daarvan afgeleid. Deze omvang van de steekproef impliceert dat bij fracties onder de 10% van de steekproef-populatie – dus als we kijken naar segmenten die minder dan 10% van het aantal geregistreerde bouwvergunningen beslaan – de betrouwbaarheid van onze uitkomsten snel terugloopt. Bij uitspraken over bijvoorbeeld bijbehorende aannemingssom-totale moet dan een steeds grotere slag om de arm worden gehouden, ook al is de voor die groep geregistreerde totale aannemingssom relatief veel hoger. Dat is waarschijnlijk de reden dat in tabel 1.3.1, waarin de uitkomsten voor verschillende categorieën nieuwbouwwerken zijn vergeleken met de CBS-statistieken, de totale aannemingssom die in 1976 en 1977 geregistreerd is voor – om een voorbeeld te noemen – gezondheidszorggebouwen zo laag is. Het gaat hier namelijk om slechts 11 van de 832 projecten. Dat het aandeel van deze sector in het totaal aantal bouwvergunningen voor (nieuwe) gebouwen wèl vrij aardig overeenkomt met de werkelijkheid verandert daar niets aan. Kennelijk zijn hier bij toeval net een aantal kleine projecten onder de loupe genomen. Uit dezelfde tabel blijkt hoe weinig daarentegen onze registratie van het totaal aantal vergunningen voor woningbouwprojecten en de daarmee gemoeide totale aannemingssom afwijkt van de CBS-opgave. Daar gaat het dan ook om verreweg de grootste gebouwen-categorie.

Een toenemende onbetrouwbaarheid, en een grotere relatieve onnauwkeurigheidsmarge dus bij kleine fracties; maar dat is niet de enige beperking van onze bouwvergunningen-inventarisatie die hier moet worden benadrukt. Het feit dat – zoals aangegeven in bijlage 1 – om praktische redenen niet meer dan 30 gemeenten konden worden benaderd, heeft geleid tot een andere, minstens zo belangrijke beperking. Het gevolg is

## Kaart 1

Gemeentelijke gebieden waarvan bouwvergunningaanvragen zijn geïnventariseerd



Lijst van gemeenten waar de bouwvergunningen geïnventariseerd zijn:

**Groningen:**  
Veendam

**Friesland:**  
Heerenveen  
Leeuwarden

**Drenthe:**  
Assen  
Beilen

**Overijssel:**  
Hellendoorn  
Hengelo  
Zwolle\*)

**Gelderland:**  
Apeldoorn  
Arnhem  
Doetinchem  
Tiel  
Wijchen

**Utrecht:**  
Amersfoort

**Noord-Holland:**  
Alkmaar\*)  
Amsterdam  
Heemskerk

**Z.I.J.P.:**  
Lelystad/Almere\*)

**Zuid-Holland:**  
Delft  
Gouda  
's-Gravenhage  
Spijkenisse\*)

**Zeeland:**  
Middelburg

**Noord-Brabant:**  
Breda\*)  
Eindhoven  
Helmond\*)  
Oss

**Limburg:**  
Geleen  
Maastricht  
Venray

\*) Groeistad of -kern.

Tabel 1.3.1 Aantal bouwvergunningen en totaal van aannemingsommen naar

soort bouwwerk (gebouwen met een aannemingsom van f 20.000 of meer),  
alleen nieuwbouw (inclusief herbouw en uitbreiding), 1976 en 1977, in procenten  
van het landelijk totaal

	bouwvergunningen		aannemingsommen	
	inventarisatie	CBS	inventarisatie	CBS
woningen	51,0	53,3	59,5	58,4
agrarische gebouwen	7,7	21,3	1,3	6,1
overige bedrijfsgebouwen, waaronder winkels	27,2	17,6	28,1	20,1
gezondheidszorg	0,8	0,8	1,7	4,1
onderwijs	5,0	2,5	3,7	4,7
overige gebouwen	6,0	3,7	4,1	4,0
overheidsgebouwen	2,3	0,8	1,6	2,6
totaal	100,0	100,0	100,0	100,0
(idem in absolute aantallen/bedragen)	(1.441)	(108.442)	(1.125,4)	(31.231)
			(x miljoenen gls)	

Bronnen: EIB. Bouwvergunningaanvragen-inventarisatie en CBS. Maandstatistiek bouwnijverheid, mei 1978, blz. 317.

namelijk geweest dat kleine gemeenten in onze steekproef sterk ondervetegenwoordigd zijn. Mogelijk is het daaruit te verklaren dat wij in de agrarische sector veel lager uitkomen dan het CBS (bijna 8% tegen ruim 21% van het totaal aantal vergunningen), en in de overige bedrijfssectoren zoveel hoger (27% tegen 18%). Bij de interpretatie van het cijfermateriaal in de volgende hoofdstukken zal daar rekening mee moeten worden gehouden. Ondanks dit vertekende beeld van de verdeling van bedrijfsgebouwen over sectoren kan de algemene conclusie toch zijn dat de bouwvergunningen-inventarisatie een redelijk betrouwbaar beeld geeft van de werkelijkheid. Ter afsluiting van deze inleidende opmerkingen kunnen we dat nog staven met de verdeling van waargenomen bouwactiviteiten over nieuwbouw en uitbreiding aan de ene kant, en herstel en verbouw aan de andere kant; dit omdat deze opsplitsing in de volgende hoofdstukken ook regelmatig gemaakt zal worden. Het blijkt dat in de inventarisatie 64%\*) van alle bouwvergunningen betrekking heeft op nieuwbouw ( en uitbreiding), corresponderend met 88,8% van de totale geregistreerde aannemingsom. Het CBS zit hier in het eerste geval 2,7% boven, in het tweede geval 1,3% onder. Een minimaal verschil dus. Voor verbouw en herstel, de rest, geldt dan hetzelfde minimale verschil.

Dan nu de vraag welke mogelijkheden deze bouwvergunning-gegevens ons bieden met betrekking tot het onderhavige onderzoek. Die zijn het grootst met betrekking tot de vraag of bouwbedrijven naast de uitvoering ook de procesfuncties initiatief of ontwerp voor hun rekening namen. Wat het eerste betreft zijn we er vanuit gegaan dat de aanvrager van de bouwvergunning ook kan worden aangemerkt als initiatiefnemer van

\*) Dit percentage is niet vergelijkbaar met de gegevens in tabel 1.3.1. Om vergelijking met de CBS-statistiek mogelijk te maken betreft het hier alleen 1977, en is de categorie 'verbouw en uitbreiding' (waarvan laatstgenoemd segment volgens de systematiek van tabel 1.3.1. in de nieuwbouw thuishoort) buiten beschouwing gelaten.

het betrokken bouwobject. Verderop komen we op deze veronderstelling nog terug. Aannemende dat deze kunstgreep verantwoord is, hebben we zo een handvat voor de dubbeling van de procesfuncties initiatief en uitvoering door bouwbedrijven. Daar moet dan wel aan toegevoegd worden dat gegevens over de uitvoerder van het bewuste bouwobject lang niet in alle gevallen achterhaald konden worden. Niet altijd kon namelijk de bouwaanvraag zelf worden ingezien, en was dat wel mogelijk dan nog bleek de uitvoerder niet altijd vermeld te zijn. Daardoor is dit deel van onze analyse gebaseerd op slechts 910 van de ruim 2.500 vergunningen, hetgeen betekent dat we hier extra voorzichtig moeten zijn als het gaat om kleine fracties. Iets dergelijks geldt voor onze registratie van ontwerpers, al konden we daarvoor putten uit een aanzienlijk groter aantal vergunningen, namelijk 1.542. Wat betreft de grondverwerving – de derde procesfunctie waar het ons om te doen is – zijn de benodigde gegevens minder direct uit de bouwvergunning-aanvraag af te lezen. In ruim een kwart van de gevallen, om precies te zijn 768, kon slechts worden nagegaan of de grond eigendom was van de vergunningaanvrager en – zo ja – of die de grond gekocht had van de gemeente. In het eerste geval, zo kan dan langs een omweg worden vastgesteld, is die grond in elk geval geen eigendom van het uitvoerend bouwbedrijf – voor zover dat tenminste niet tegelijk de aanvrager van de vergunning is – en in het tweede geval heeft de initiatiefnemer die grond ook niet rechtstreeks van dat bouwbedrijf betrokken. Over de vraag of de gemeente de grond op haar beurt weer heeft gekocht van een bouwbedrijf, geeft de vergunning-aanvraag echter geen uitsluitsel. Met behulp van elders verzamelde gegevens wordt in hoofdstuk 3 toch een poging gewaagd langs deze weg enig inzicht te krijgen in de mate waarin bouwbedrijven de procesfunctie grondverwerving uitoefenen. Wat de laatste procesfunctie betreft, de financiering van de bouw, biedt de bouwvergunningen-inventarisatie geen enkel houvast meer.

Zowel voor de grondverwerving als voor de financiering is echter wel geprobeerd gegevens te verzamelen in die gevallen waarin bouwbedrijven volgens onze informatie hetzij initiatief tot de bouw hadden genomen hetzij zelf voor het ontwerp hadden gezorgd. Onder die bouwbedrijven, respectievelijk 159 en 179 in totaal, is namelijk een enquête gehouden, met als primair oogmerk inzicht te krijgen in de manier waarop de betreffende procesfuncties worden gecombineerd.. Omdat het hier al een selectie uit een steekproef, in casu de bouwvergunningen-inventarisatie, betrof, zou deze enquête pas echt geslaagd zijn geweest als de respons tegen de 100% had gelegen. Dat was echter niet het geval. Van de bedrijven die in 1976 of 1977 aan ontwerpen hadden gedaan, heeft slechts iets minder dan 40% onze schriftelijke vragenlijst (zie daarvoor bijlage 2) ingevuld retour gezonden. De bedrijven die in genoemde jaren voor eigen risico zouden hebben gebouwd, de initiatiefnemers, lieten het nog meer afweten: van hen antwoordde nog geen 28%. Een (telefonisch) onderzoek naar de reden van non-respons heeft enig inzicht gegeven in de motieven om niet mee te doen. In bijna de helft van de gevallen bleek het betrokken bedrijf niet werkelijk actief in de bouw te zijn, naar eigen opgaaf althans. Wellicht gaat het hier voor een belangrijk deel om leveranciers van bouwpakketten – bijvoorbeeld voor veeschuren – die soms zelf – of door middel van tijdelijk aangetrokken bouwvakarbeiders – de installaties verzorgen. Ruim een kwart van de bouwbedrijven die niet gereageerd hadden op de enquête, gaf daarvoor als reden op dat het bedrijf niet meer ( in die vorm) bestaat, en nog eens een kwart dat geen tijd kon worden vrijgemaakt.

Al met al kunnen aan de uitkomsten van deze enquête nog minder definitieve

conclusies worden verbonden dan aan de bouwvergunningen-inventarisatie zelf. Toch zullen we enkele resultaten, statistisch gezien de meest betrouwbare, wel vermelden. Aangenomen mag immers worden dat ze wel bepaalde tendenties bloot leggen, en als zodanig van nut kunnen zijn bij het uitzetten van een eventueel vervolgonderzoek. In dat geval zal er wel een uitgebreidere enquête onder een representatief aantal bouwbedrijven gehouden moeten worden, iets waarin in dit geval – gezien het verkennende karakter van dit onderzoek – niet was voorzien.

Aan de hand van de respons op de (beperkte) enquête die wél heeft plaatsgevonden, moet hier ten slotte nog een relativerende opmerking gemaakt worden over de betrouwbaarheid van de bouwvergunningen-inventarisatie. Of over de zorgvuldigheid waarmee de vragenlijst is ingevuld: ook dat is mogelijk. Van de bouwbedrijven die volgens de vergunningen in 1976 of 1977 ten minste één maal het ontwerp voor een eigen uitvoeringsobject hebben geleverd, antwoordde namelijk maar liefst ruim 15% nooit meegewerkt te hebben aan het ontwerp van gebouwen. Een verklaring voor deze onverwachte hoge 'uitval' hebben we niet kunnen vinden.

Erger nog wordt dit in het geval van initiatief door bouwers, dus als – zo hebben we eenvoudigheidshalve aangenomen – in de vergunning het bouwbedrijf staat vermeld als aanvrager. In bijna 29% van de gevallen antwoordde deze bedrijven nooit gebouwen voor eigen rekening en risico te hebben neergezet, dus nooit zelf het initiatief te hebben genomen tot het bouwproces. Hierbij moet overigens bedacht worden dat juist dit deel van onze enquête waarschijnlijk het minst aanspraak kan maken op representativiteit. De respons kwam hier immers niet, zo zagen we al, boven de 30% uit. We moeten er dus terdege rekening mee houden dat onze veronderstelling dat de aanvrager van de bouwvergunning ook de initiatiefnemer tot de bouw is, lang niet altijd juist is. Het tegendeel is evenwel ook niet aangetoond, zodat we in wat volgt daar toch aan vast zullen houden. In het volgende hoofdstuk komen we hier nog op terug.

#### *1.4 Indeling*

In de volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens nagegaan in welke mate bouwbedrijven de uitvoering combineren met één andere procesfunctie. In hoofdstuk 2 is dat het initiatief, in hoofdstuk 3 de grondverwerving, in hoofdstuk 4 het ontwerp en in hoofdstuk 5 de financiering. Er zijn echter nog veel meer combinaties denkbaar. Allereerst zeven gevallen waarin het uitvoerend bouwbedrijf ook steeds het initiatief neemt, en daarnaast nog ten minste één procesfunctie uitoefent.

Dat zijn de volgende combinaties:

- 1 initiatief en grondverwerving;
- 2 initiatief en ontwerpen;
- 3 initiatief en financiering;
- 4 initiatief, grondverwerving en ontwerpen;
- 5 initiatief, grondverwerving en financiering;
- 6 initiatief, grondverwerving, ontwerpen en financiering;
- 7 initiatief, ontwerpen en financiering.

Daarnaast kunnen bouwbedrijven naast de uitvoering ook nog (meerdere) proces-

functies uitoefenen zonder dat ze het initiatief nemen. Vier mogelijkheden zijn er wat dat betreft:

- 8 grondverwerving en ontwerpen;
- 9 grondverwerving en financiering;
- 10 grondverwerving, ontwerpen en financiering;
- 11 ontwerpen en financiering.

Waarschijnlijk liggen de combinaties met initiatief, dus de eerste zeven, meer voor de hand dan laatstgenoemde combinaties zonder initiatief. Het is immers de taak van de opdrachtgever om het bouwproces te organiseren. Zodra het bouwbedrijf als – eigen – opdrachtgever optreedt is dat dus de taak van dat bouwbedrijf, en stijgt daarmee de kans dat nog meer procesfuncties worden aangetrokken. Deze combinaties komen aan de orde in de hoofdstukken over de afzonderlijke procesfuncties.

Wat de resterende vier combinaties zonder initiatief betreft volstaan we met een enkele opmerking in deze paragraaf. De meest gangbare uit dat rijtje is waarschijnlijk dat het bouwbedrijf voor grond en ontwerp zorgt, mogelijkheid 8. Uit de enquête komt naar voren dat dit in 1977 bij 12% van de bouwbedrijven die ontwerpen het geval is geweest. Slechts enkele van deze bouwbedrijven – nog geen 4½% – meldden zelf de financiering van enig bouwobject verzorgd te hebben, doch niet bekend is in hoeverre dat dezelfde projecten waren als waarvoor (een bijdrage aan) het ontwerp is geleverd. Conclusie voor de mogelijkheden 8, 10 (combinatie van 8 en 11) en 11 kan dus zijn, dat ze vrij zeldzaam zullen zijn. Dat laatste geldt waarschijnlijk ook voor de combinatie waarin het uitvoerend bedrijf wel voor de grond en de financiering zorgt, maar zelf geen initiatief neemt. Daarover echter hebben we geen gegevens kunnen verzamelen.

## 2 Bouwbedrijf als opdrachtgever

Om te beginnen wordt nagegaan in welke mate bouwbedrijven zelf het initiatief nemen tot het bouwproces, dus (ook) als vrager op de bouwmarkt verschijnen. Doorgaans zal het bouwbedrijf dan tegelijk de aanbieder van het gevraagde gebouw zijn, maar denkbaar is ook dat hier sprake is van een dusdanig geïnstitutionaliseerde nevenactiviteit dat een ontkoppeling van beide activiteiten heeft plaatsgevonden, op z'n minst in uitzonderingsgevallen. Waarschijnlijk is dit evenwel niet, zodat alle aandacht gericht zal worden op het bouwbedrijf dat als het ware een stukje van de bouwmarkt in eigen huis haalt door daar tegelijk als vrager en aanbieder op te treden, en naar buiten te treden als aanbieder op de gebouwenmarkt. Criterium hierbij is dat dit gebeurt op eigen risico, dat het bouwbedrijf dus wel het vermoeden maar nog niet de zekerheid heeft dat het betreffende produkt op de gebouwenmarkt kan worden afgezet, en eventueel zelfs nog geen zekerheid heeft over de uiteindelijke bestemming.

In dit verband moeten we nog even terugkomen op het hiervoor gesignaleerde feit dat van de bouwbedrijven die op dit kenmerk uit de bouwvergunningen geselecteerd zijn, maar liefst een kleine 30% opgeeft in de betreffende jaren nooit voor eigen rekening en risico te hebben gebouwd. De vraag rijst hier, hebben we al gesteld, of vergunningaanvragers wel automatisch als initiatiefnemer tot de bouw gezien mogen worden. Nu blijkt uit de enquête verder dat deze bedrijven in 1977 gemiddeld voor 12,6% van hun binnenlandse omzet afhankelijk waren van opdrachten van institutionele beleggers. Bij de bouwbedrijven die geënquêteerd zijn als ontwerper van hun bouwobjecten, lag dat percentage aanzienlijk lager: 1,3. Het rapport 'De structuur van het bouwbedrijf'<sup>1)</sup> vond voor alle bouwbedrijven over 1975 een percentage van 9,2. Bij de door ons geënquêteerde bouwbedrijven die zelf de vergunning hebben aangevraagd was dit omzetaandeel van institutionele beleggers dus relatief hoog. Dat zou er op kunnen duiden dat een aantal van de projecten waar het hier om gaat betrekkelijk snel na de bouwaanvraagfase is doorverkocht aan institutionele beleggers. In dat geval is het begrijpelijk dat het betrokken bouwbedrijf dit project later niet aanmerkt als zijnde voor eigen rekening en risico gerealiseerd, terwijl het wel feitelijk het initiatief tot dat project heeft genomen.

1) EIB. De structuur van het bouwbedrijf; resultaten van de enquête bouw- en schildersbedrijven 1975. Amsterdam, 1978, tabel 5.14, blz. 45.

Deze redenering vindt steun in uitkomsten van de onderzoeken naar taak en plaats van respectievelijk opdrachtgever en projectontwikkelaar. Daaruit komt deze procedure namelijk als vrij gangbaar naar voren.

Mogelijk is echter ook dat het bouwbedrijf als aanvrager van de bouwvergunning slechts optrad als 'stroman' voor de echte opdrachtgever, bijvoorbeeld voor een institutionele belegger. Zo adverteerde een groot bouwbedrijf met de extra service dat naast de bouw – in dit geval van kantoor – en bedrijfsruimte – ook 'alle vergunningen en subsidies' worden verzorgd. In dat geval kan het bouwbedrijf doorgaans niet als initiatiefnemer worden aangemerkt. Deze laatste mogelijkheid zullen we hier echter buiten beschouwing moeten laten, al zou het één verklaring – naast de eerder genoemde – kunnen zijn voor het hoge percentage vergunning-aanvragende bouwbedrijven die opgeven geen initiatief te hebben genomen.

Stappen we vervolgens over naar tabel 2.1, waarin de geregistreerde bouwprojecten zijn opgesplitst naar initiatiefnemers. Twee categorieën zijn afzonderlijk vermeld omdat daarin sprake kan zijn van een combinatie van de procesfuncties uitvoering en initiatief. Wat de bouwbedrijven betreft is dat duidelijk. In mindere mate is dat het geval bij de projectontwikkelaars. Criterium voor deze benaming is geweest dat ze zichzelf zo hebben omschreven in de bouwaanvraag, hetgeen nog niet wil zeggen dat ze het bewuste project ook zelf gebouwd hebben. Nadere analyse wijst uit dat slechts in 12 van de 21 gevallen de uitvoerder geregistreerd is, en dat van die 12 projecten er 5 zelf zijn uitgevoerd en 7 opgedragen aan een ander (bouw)bedrijf. Deze laatste aanvragen zullen we hier verder buiten beschouwing laten, omdat hier geen sprake zal zijn van een dubbeling van de procesfuncties uitvoering en initiatief. De projectontwikkelaars die blijkens onze gegevens zelf hebben gebouwd worden in wat volgt tot de bouwbedrijven gerekend. In tabel 2.2. is aangegeven om welk soort gebouwen het bij de projecten van deze bouwbedrijven ging. We kijken daarbij alleen naar die bedrijven die zich naast het bouwen beperkt hebben tot het initiatief. De groep die ook nog het ontwerp verzorgde – wel opgenomen in tabel 2.1 – komt aan de orde in hoofdstuk 4. Vergelijking van tabel 2.2 met tabel 1.3.1. (op blz. 13) maakt duidelijk dat het accent bij de op eigen initiatief bouwende bouwbedrijven sterk ligt op de woningbouw, en verder op de grote projecten in de sector winkels en overige bedrijfsgebouwen. Dit laatste valt op te maken uit het feit dat een even groot aandeel in de totale aannemingsom als in tabel 1.3.1. hier gerealiseerd is met relatief minder projecten.

Nadere analyse leert voorts dat binnen de sector winkels en overige bedrijfsgebouwen bijna 10% van de totale aannemingsom gerealiseerd wordt door op eigen initiatief bouwende bouwbedrijven, terwijl het daarbij om slechts ruim 3% van het totale aantal projecten in deze sector gaat.

Over de hele linie was hier trouwens sprake van relatief grote projecten. Ook in de woningbouw, waar 15% van de totale aannemingsom door bouwondernemers werd gerealiseerd met 7,3% van de projecten. En van alle initiatiefnemende bouwbedrijven in tabel 2.1 – dus inclusief de tevens ontwerpende – lag de gemiddelde aannemingsom in 1976 tegen de *f* 1,5 miljoen, en in 1977 iets onder de *f* 1,25 miljoen, met uitschieters van *f* 19,8 miljoen in 1976 en *f* 8,3 miljoen in 1977. Forse bedragen als men bedenkt dat in beide jaren samen met de gemiddelde bouwvergunning (voor projecten van *f* 20.000 en meer) ruim een half miljoen gulden was gemoeid.

Uit de enquête blijkt ook dat het hier om relatief grotere bouwbedrijven ging. De gemiddelde binnenlandse omzet lag in 1977 met 17,2 miljoen gulden bijna *f* 5 miljoen



hoger dan de gemiddelde omzet van de bouwbedrijven die naast de uitvoering alleen het ontwerp hadden verzorgd. Voorts ging het bij de initiatiefnemers voor 18,3% om bouwbedrijven met meer dan 100 bouwvakarbeiders in dienst, tegen bij de ontwerpers slechts 8,4%.

**Tabel 2.1 Verdeling van aantallen bouwvergunningen (boven f 20.000) en bijbehorende aannemingsommen over categorieën bouwvergunningaanvragers, 1976 en 1977**

categorieën	bouwvergunningen		aannemingsom	
	aantal	%	miljoen gulden	%
overheid	228	9,1	111,4	8,4
kwartaire sector	212	8,5	375,2	28,1
beleggers	31	1,2	164,8	12,3
makelaars	52	2,1	76,6	5,7
particulieren	1.480	58,8	145,3	10,9
bedrijfsleven	369	14,6	224,5	16,9
ontwerpbureaus	7	0,3	1,5	0,1
restcategorie	19	0,7	11,6	0,8
sub-totaal	2.398	95,3	1.110,9	83,2
projectontwikkelaars	21	0,8	93,5	7,0
bouwbedrijven	98	3,9	131,3	9,8
totaal-generaal	2.517	100,0	1.335,7	100,0

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

**Tabel 2.2 Combinatie van procesfuncties uitvoering en initiatief door bouwbedrijven, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingsom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	54	80,6	100.600	76,4
agrarische gebouwen	—	—	—	—
winkels	3	4,5	10.130	7,7
overige bedrijfsgebouwen	9	13,4	20.830	15,8
gezondheidszorg	—	—	—	—
onderwijs	—	—	—	—
overige gebouwen	1	1,5	31	0,1
overheidsgebouwen	—	—	—	—
totaal	67	100,0	131.600	100,0

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

## 2.1 Nieuwbouw

Zoals te verwachten was, komt de combinatie van initiatief en uitvoering door bouwbedrijven hoofdzakelijk voor in de nieuwbouw. We zien dat in tabel 2.1.1. Leggen we die naast tabel 2.1.2, waarin de nieuwbouwactiviteiten van bouwbedrijven die uitsluitend de uitvoering verzorgen zijn opgesplitst naar gebouwensector, dan valt er af te lezen hoe sterk bij de combinatie initiatief met uitvoering het accent ligt op woningbouw.

**Tabel 2.1.1 Combinatie van procesfuncties uitvoering en initiatief door bouwbedrijven in de nieuwbouw, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingsom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	49	86,0	94.750	75,6
agrarische gebouwen	—	—	—	—
winkels	2	3,5	10.090	8,0
overige bedrijfsgebouwen	6	10,5	20.610	16,4
gezondheidszorg	—	—	—	—
onderwijs	—	—	—	—
overige gebouwen	—	—	—	—
overheidsgebouwen	—	—	—	—
<b>totaal</b>	<b>57</b>	<b>100,0</b>	<b>125.450</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

**Tabel 2.1.2 Nieuwbouw door bouwbedrijven die alleen de procesfunctie uitvoering verzorgen, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingsom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	164	46,1	249.200	63,1
agrarische gebouwen	40	11,2	5.465	1,4
winkels	19	5,3	7.128	1,8
overige bedrijfsgebouwen	80	22,5	89.030	22,6
gezondheidszorg	6	1,7	16.380	4,1
onderwijs	21	5,9	11.340	2,9
overige gebouwen	18	5,1	15.240	3,9
overheidsgebouwen	8	2,2	795	0,2
<b>totaal</b>	<b>356</b>	<b>100,0</b>	<b>394.578</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

We kunnen nu nagaan in welke mate de combinatie van initiatief en uitvoering door bouwbedrijven in de nieuwbouw voorkomt. In totaal 528 gevallen kon de uitvoerder

geregistreerd worden. Daarmee was een totale aannemingsom van 520,1 miljoen gulden gemoeid. In 57 gevallen (10,8%) was daarbij sprake van genoemde combinatie, corresponderend met een aannemingsom van 125,4 miljoen gulden, oftewel 24,1% van de nieuwbouw door geregistreeerde uitvoerders.

Het aandeel in de totale nieuwbouw ligt echter waarschijnlijk een stuk lager. Als een bouwbedrijf optreedt als initiatiefnemer is immers doorgaans daarmee ook de uitvoerder van het bouwwerk bekend. Slechts 6 keer (van de 98; zie tabel 2.1) was dat niet het geval, en bij de projectontwikkelaars kon 9 keer (van de 21) de uitvoerder niet geregistreerd worden. Het aandeel van de combinatie initiatief en uitvoering door bouwbedrijven in de totale nieuwbouw ligt dus in elk geval een stuk lager dan de hiervoor genoemde 24,1%. Met die totale nieuwbouw in de bouwvergunningen-inventarisatie is een bedrag van 1.125,4 miljoen gulden gemoeid. De ondergrens valt dus te berekenen op ruim 11% (dit is f 125,5 miljoen in procenten van f 1.125,4 miljoen). Als we nu aannemen dat in de zes gevallen waarin een bouwbedrijf (voor zover geen projectontwikkelaar) de vergunningaanvraag en de uitvoerder niet bekend was, het bouwwerk steeds is uitgevoerd door dat bouwbedrijf zelf, en voorts dat voor 4 van de 9 niet geregistreeerde projectontwikkelingsgevallen hetzelfde geldt,\*) dan kan geschat worden dat tegen de 13% van de hele nieuwbouw voor eigen rekening en risico gerealiseerd wordt door bouwbedrijven.\*\*\*) Dat aandeel komt aardig overeen met de 12,1%\*\*\*) van de totale omzet van bouwbedrijven die, volgens het rapport 'De structuur van het bouwbedrijf', in 1975 voor eigen risico gerealiseerd werd in de nieuwbouw van gebouwen.

## 2.2 *Motieven*

Via de enquête is geprobeerd na te gaan waarom bouwbedrijven voor eigen risico zijn gaan bouwen, dus wat voor voordelen ze op die manier dachten te behalen. Als voornaamste motief komt uit de bus dat men langs die weg hoopt de eigen bouwproductie veilig te stellen: 38% van de geënquêteerde bouwbedrijven geeft dit als reden op. Met name in de groep bouwbedrijven die zegt altijd op deze manier te bouwen, ruim 20% van het totaal, is dit verreweg de belangrijkste overweging: genoemd door 55% van die bedrijven.

Het andere hoofdmotief voor de combinatie van initiatief en uitvoering, genoemd door 30% van de bouwbedrijven, is de verwachting op deze manier een hoger rendement te halen. Diezelfde bedrijven blijken ook van mening dat ze dat gelukt is.

\*) Van de 12 wel geregistreeerde projectontwikkelingsgevallen werden er 5 – dus 42% – zelf uitgevoerd, en de overige 7 uitbesteed aan aannemers. Diezelfde verhouding is verondersteld bij de 9 niet geregistreeerde gevallen waar het hier om gaat.

\*\*) Exclusief de combinatie initiatief en uitvoering met ontwerp. Zie daarvoor paragraaf 4.2.

\*\*\*) Dit cijfer is niet helemaal vergelijkbaar met het onze, omdat het betrekking heeft op de totale omzet van bouwbedrijven waar wij ook de niet door bouwbedrijven gerealiseerde bouwproductie in onze beschouwing betrekken. Doen we dat laatste niet, dan komen we eveneens op ongeveer 12% uit, waar echter – om de vergelijkbaarheid compleet te maken – het in paragraaf 4.2 te becijferen aandeel van de combinatie initiatief en uitvoering inclusief ontwerp weer bij op moet worden geteld.

Veel minder belangrijk is een ander mogelijk voordeel: het in staat zijn om de eigen bouwproductie beter te organiseren en te plannen. Dit werd als voornaamste motief opgegeven door 16% van de bedrijven. Het vooruitzicht van een vergroting van de invloed op het gehele bouwproces gaf voor nog maar minder dan 10% van de bouwbedrijven de doorslag. Andere overwegingen, zoals het onderhouden van goede relaties met gemeenten of het verminderen van de afhankelijkheid van de bouwmarkt (risico-spreiding), werden nog maar door een enkel bouwbedrijf aangestipt als voornaamste motief.

Tegenover deze voordelen stonden ook nadelen. Het feit dat meer geld nodig zou zijn om een zelfde bouwvolume te halen, werd door de meerderheid van de bouwbedrijven – ruim 34% – als bezwaarlijk gezien. Twintig procent van de bedrijven oordeelde het risico van het op eigen initiatief bouwen eigenlijk te groot, terwijl – in het verlengde hiervan – nog eens 17% het bedrijf te afhankelijk vond worden van op deze manier in uitvoering genomen bouwobjecten. Gevraagd is ook of zich tijdens het bouwproces knelpunten hebben voorgedaan in de relatie met de gemeente. Slechts twee bedrijven antwoordden hierop bevestigend. Voor en tijdens de bouwaanvraagfase zeiden zij last te hebben gehad van te trage besluitvormingsprocedures van de kant van de gemeente.

### *2.3 Patroon*

De combinatie van de procesfuncties initiatief en uitvoering kan door bouwbedrijven in verschillende gradaties uitgeoefend worden. Denkbaar is dat bij voorkeur alleen voor de allereerste fase van het bouwproces het initiatief wordt genomen, om het project vervolgens zo snel mogelijk door te verkopen aan een opdrachtgever. Het feit dat zoveel bedrijven het handhaven van de continuïteit van de eigen bouwproductie opgeven als hoofdmotief, duidt er op dat deze beperkte vorm van integratie bepaald geen uitzondering zal zijn. Het reeds aangestipte hoge aandeel van institutionele beleggers als opdrachtgevers in de binnenlandse omzet in combinatie met het feit dat relatief veel bedrijven in de enquête antwoordden nooit voor eigen rekening en risico te hebben gebouwd, kan in dezelfde richting wijzen. Maar het is ook mogelijk dat bouwbedrijven zich bewust, met opzet, op de gebouwenmarkt begeven. Gezien het eveneens grote aantal bouwbedrijven dat de verwachting van een hoger rendement de doorslag heeft laten geven, zal deze verdergaande vorm van integratie minstens zo vaak voorkomen. Naarmate het moment van verkoop van het project dichterbij de datum van oplevering ligt, kan er immers een hoger rendement gehaald worden. Uit de enquête blijkt dat de meeste bedrijven – 83,5% – voor die verkoop makelaars inschakelen. In hoeverre met deze makelaars al in een vroeg stadium van de bouw contact gezocht is, en er eventueel zelfs afspraken over risicoverdeling zijn gemaakt, is niet bekend. Het grote aantal bedrijven dat tegen het verhoogde (eigen) risico blijkt op te kijken, doet wel iets in die richting vermoeden.

### 3 Bouwbedrijf op de grondmarkt

Alle gebouwen hebben ten minste één ding gemeen: dat er grond nodig is om ze op neer te zetten. In een situatie waarin de vraag naar nieuwe gebouwen aanzienlijk blijft, maar in het aanbod van (bouw)grond weinig rek zit, kan dus verwacht worden dat de procesfunctie grondverwerving een steeds strategischer moment wordt in het hele bouwproces.

Een ontwikkeling die onmiskenbaar z'n sporen zal nalaten in de structuur van de bouwnijverheid. 'De machtsbasis van het grondbezit', zo illustreert Priemus dat, 'kan een grote invloed hebben op de aard van de woningplannen, de vorming van coalities op de woningbouwmarkt, op de prijzen van woningen en vooral op de voortgang van woningbouwprojecten'.<sup>1)</sup> In dit hoofdstuk proberen we na te gaan in welke mate deze 'machtsbasis' door bouwbedrijven ook daadwerkelijk gelegd wordt.

Aan de hand van bouwvergunningen kan niet worden nagegaan door wie de procesfunctie grondverwerving wordt uitgeoefend. Wel is een deel van de gevallen te achterhalen wie op dat moment van de aanvraag eigenaar van het bouwperceel is. Meestal is dat de aanvrager zelf; slechts in één van de 768 geregistreerde gevallen was dat het bouwbedrijf. Maar als het geen bouwbedrijf is, zegt dat niet veel zolang niet bekend is van wie die grond gekocht is.

Toch zitten we niet helemaal met lege handen, want bekend is wèl of de grond al dan niet van de gemeente gekocht is. Alleen in het laatste geval – niet van de gemeente gekocht – kan er sprake zijn van genoemde combinatie van procesfuncties. Een nadere afbakening van het verschijnsel is dus wel mogelijk, voor zover we ons tenminste beperken tot de laatste markt waarop de grond van de eigenaar verwisselt voordat er op gebouwd gaat worden. We zien dus voorlopig af van de mogelijkheid dat de gemeente de grond – of een deel daarvan – op haar beurt gekocht heeft van het uitvoerende bouwbedrijf, in welk geval er langs een omweg wèl sprake kan zijn van de combinatie uitvoering met grondverwerving.

In tabel 3.1 zien we dat meer dan een kwart van de bouwobjecten gebouwd wordt op grond die afkomstig of in eigendom is van de gemeente, en dat daarmee bijna twee derde van de aannemingsom gemoeid is. Beperken we ons tot de nieuwbouw – in tabel 3.2 – dan blijkt het om relatief meer projecten te gaan (40%), waarmee echter nog steeds

1) Priemus, H. Volkshuisvesting: begrippen, problemen, beleid. Alphen a/d Rijn, 1978, blz. 250.

ongeveer twee derde van de aannemingsom correspondeert (68,9%). Dus hoe we het ook bekijken zo'n twee derde van de bouwproductie blijkt plaats te vinden op grond die in laatste instantie zeker niet van bouwbedrijven afkomstig is. Alleen in het resterende deel is dan de combinatie van uitvoering en grondverwerving door bouwbedrijven mogelijk.

**Tabel 3.1 Eigendom van bouwgrond in geval van bouwobjecten met een aannemingsom van f 20.000 of meer, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingsom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
<b>eigenaar:</b>				
vergunningaanvrager	704	91,7	333.200	84,2
(waarvan: gekocht van gemeente)	(166)	(21,6)	(185.900)	(47,0)
gemeente	38	4,9	59.595	15,1
derde	26	3,4	2.686	0,7
(waarvan gehuurd door vergunningaanvrager)	(20)	(2,6)	(2.251)	(0,6)
<b>totaal</b>	<b>768</b>	<b>100,0</b>	<b>395.481</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

**Tabel 3.2 Eigendom van bouwgrond in geval van nieuwbouwobjecten met een aannemingsom van f 20.000 of meer, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingsom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
<b>eigenaar:</b>				
vergunningaanvrager	421	91,3	292.000	83,5
(waarvan: gekocht van gemeente)	(158)	(34,3)	(185.200)	(52,9)
gemeente	28	6,1	56.075	16,0
derde	12	2,6	1.757	0,5
(waarvan gehuurd door vergunningaanvrager)	(9)	(2,0)	(1.487)	(0,4)
<b>totaal</b>	<b>461</b>	<b>100,0</b>	<b>349.832</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

De CBS-statistiek van de koopprijzen van woningen en bouwgronden levert een bevestiging van dat gegeven op. Daaruit blijkt dat 66% van de bouwgronden die in 1976 op de markt kwamen afkomstig was van gemeenten, en dus 34% van anderen,

waaronder ook nog de overige overheid<sup>1)</sup>). Maar kijken we naar de verdeling van dat aanbod over soorten van gemeenten, opgenomen in tabel 3.3, dan komt wel de suggestie naar voren dat het aandeel van het bouwbedrijfsleven in de restcategorie 'anderen' niet al te groot kan zijn. Bijna twee derde van het aanbod komt tot stand in plattelandsgemeenten met minder dan 10.000 inwoners, en is daar afkomstig van een relatief grote groep anderen. Mede op basis van de relatief lage koopprijzen die daar gelden<sup>2)</sup>, lijkt het vermoeden gewettigd dat hierin de agrarische sector relatief sterk is vertegenwoordigd. En dat betekent wéér dat in de totale groep 'anderen' – dus over het hele land gezien – er geen al te grote plaats voor de bouwbedrijven ingeruimd kan zijn.

**Tabel 3.3 Oppervlakte aan bouwterreinen gekocht van gemeenten en anderen, in procenten van het totaal per categorie van gemeenten, 1976**

soort gemeente	gekocht van		percentage van totale aanbod
	gemeenten	anderen	
plattelandsgemeenten	60,5	39,5	35,2
verstedelijkte plattelandsgemeenten (<10.000 inw.)	68,1	31,9	29,7
forensengemeenten	58,9	41,1	8,5
kleine en middelgrote steden (10.000 <50.000 inwoners)	71,5	28,5	14,7
middelgrote steden (50.000 <100.000 inwoners)	76,2	23,8	5,8
grote steden (100.000 inwoners en meer)	74,2	25,8	6,2

Bron: CBS. Maandstatistiek bouwnijverheid.

Om het beeld te completeren moeten we ons afvragen in welke mate die bouwbedrijven eventueel wél grond verkopen aan de gemeente, welke deze laatste dan weer – gedeeltelijk – doorverkoopt aan de opdrachtgever. De 'Statistiek der gemeentelijke grondbedrijven van het CBS<sup>3)</sup> maakt ons wat dat betreft niet veel wijzer. Over de aankoop van gronden wordt alleen vermeld dat die tot opzet heeft "de verkoop van grond in eigen hand te hebben om aldus regelend te kunnen optreden voor wat betreft de bestemming der gronden"<sup>4)</sup>. Cijfers worden daarover verder niet verstrekt.

Via een representatieve mondelinge enquête onder wethouders en diensthoofden van gemeenten, gehouden in het kader van de onderzoeken naar taak en plaats van

1) CBS. Maandstatistiek bouwnijverheid, augustus 1978, blz. 451.

2) Idem, blz. 456.

3) CBS. Maandstatistiek financiewezen, mei 1976, blz. 308 e.v.

4) Idem, blz. 310.

respectievelijk opdrachtgevers en projectontwikkelaars<sup>1</sup>), hebben we geprobeerd rechtstreeks iets meer te weten te komen over de mate waarin gronden worden aangekocht van gemeenten. In het schriftelijke deel van de vragenlijst, dat vooraf kon worden ingevuld door ambtelijke medewerkers, is daarover een vraag opgenomen (zie bijlage 3). De conclusie uit de antwoorden kan slechts zijn dat maar weinig gemeenten de laatste jaren grond gekocht hebben van bouwbedrijven, al valt er in de onderzochte periode een lichte stijging in dit verschijnsel te bespeuren. Van de gemeenten die in 1976 bouwgrond verkochten – ruim driekwart van het totaal – zijn er slechts 7 (3½%) die zeggen deze grond althans gedeeltelijk van bouwbedrijven te hebben gekocht. In twee gevallen ging het daarbij om meer dan driekwart van de verhandelde grond, in drie gevallen om minder dan een kwart. Binnen de totale groep gemeenten die in 1976 grond verkocht hadden, speelden de bouwbedrijven in de jaren daarna wel een iets grotere rol aan de aankoop-kant, maar die was over de hele linie gezien nog steeds marginaal. In 1977 hadden 16 gemeenten (8½%) van bouwbedrijven afkomstige grond verkocht, in 1978 22 gemeenten (12%). Daarbij ging het in de helft van de gevallen om een aandeel in de verkoop van (soms beduidend) minder dan 25%. Slechts een enkele gemeente gaf op meer dan driekwart van de verkochte bouwgrond oorspronkelijk van een bouwbedrijf te hebben betrokken.

Elders in de enquête is de gemeenten gevraagd (in het kader van het projectontwikkelaarsonderzoek) in welke verhouding het eigendom van bouwgrond verdeeld was over particulieren en projectontwikkelaars. Het bleek dat deze laatsten – waarbij het slechts gedeeltelijk om bouwbedrijven zal gaan – nog geen 6% van de grond inbrachten, tegen de (overige) particulieren ruim 94%. Dat bevestigt dus in grote lijnen het hiervoor geschetste beeld, met dit verschil dat in de categorie gemeenten met een inwonertal tussen de 40 en 80.000 iets meer dan 17% van de bouwrijp gemaakte grond van projectontwikkelaars afkomstig bleek te zijn. Op basis van de overige gegevens – waarin van dergelijke afwijkingen naar de omvang van gemeenten niets te bespeuren valt – kan slechts worden geconstateerd dat het hier voor het grootste deel om projectontwikkelaars die zelf niet bouwen zal gaan.

De slotconclusie moet dus luiden dat niets er op wijst dat de combinatie van grondverwerving en uitvoering door bouwbedrijven veelvuldig voorkomt. Althans rechtstreeks worden die procesfuncties maar zelden tegelijk uitgeoefend. Daaruit mag men echter niet opmaken dat bouwbedrijven dus ook geen enkele bemoeienis hebben met de grondhandel. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat in een bepaald bestemmingsplan een kleine maar strategisch belangrijke lap grond wordt aangekocht om zo bij de gemeente een voet tussen de deur te hebben voor de uitvoering van – eventueel op andere grond te realiseren – bouwprojecten. Uit de praktijk zijn hier verschillende voorbeelden van bekend. Het lijkt er echter op – zo komt naar voren uit het onderzoek naar taak en plaats van de projectontwikkelaar<sup>2</sup>) – dat bouwbedrijven en projectontwikkelaars hier een stuk voorzichtiger mee zijn geworden. Gemeenten blijken zich door

1) Zie voor een verantwoording van de enquête onder wethouders en diensthoofden van gemeenten de eindrapporten van de onderzoeken naar taak en plaats van respectievelijk opdrachtgever en projectontwikkelaar, beide door het EIB uitgevoerd in het kader van het Structuuronderzoek Bouwnijverheid (publikatie in 1980).

2) EIB. Taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces. Amsterdam (nog te publiceren) paragraaf 3.2.



dergelijke acties steeds minder van hun stuk te laten brengen en dan gaat voor bouwbedrijven zwaar tellen dat ze uiteindelijk toch het meest gebaat zijn bij een goede relatie met de gemeente. Het is ook mogelijk dat bouwbedrijven zich toch op grotere schaal mengen in de grondhandel – eventueel zelfs rechtstreeks – maar dan op een manier die statistisch niet als zodanig wordt waargenomen door de gemeenten. Bijvoorbeeld als hier speciale dochterondernemingen voor in het leven zijn geroepen. In elk geval bij de grotere bouwbedrijven komt dat regelmatig voor, zo blijkt uit een vergelijkend onderzoek naar de jaarverslagen van de 18 grootste bouwconcerns in Nederland<sup>1)</sup>. Het gaat hier om ondernemingen die in totaal bijna één procent (190) van alle bij het Sociaal Fonds Bouwnijverheid geregistreerde bouwbedrijven overkoepelen en 15% van het totale aantal manjaren in de bouwnijverheid verlonen. Het blijkt dat concerns er samen 93 dochterondernemingen op na houden die actief zijn op de markt van onroerend goed, en ieder afzonderlijk ten minste één zo'n bedrijf. Maar in hoeverre deze activiteiten gericht zijn op het aanbrengen van grond voor eigen bouwprojecten is niet bekend, al lijkt het waarschijnlijk dat daar het accent zal liggen.

### 3.1 *Combinatie met initiatief*

In het voorgaande zagen we al dat er een nauwe samenhang bestaat tussen de procesfuncties grondverwerving en initiatief. Verwacht kan worden dat als een bouwbedrijf voor eigen risico bouwt, de kans op een dubbeling met de procesfunctie grondverwerving het grootst is. Uit tabel 3.1.1 valt af te lezen dat dat inderdaad het geval is. Van de 78 nieuwbouwprojecten waarbij volgens de bouwvergunningen-inventarisatie uitvoering en initiatief in handen lagen van bouwbedrijven – 21 keer inclusief het ontwerp – is in 48 gevallen bekend van wie de grond eigendom was. Dat was voor maar liefst 92,6% van de daarmee gemoeide aannemingssom dat initiatiefnemende en uitvoerende bouwbedrijf zelf. Opvallend daarbij is vooral dat deze grond voor het overgrote deel afkomstig is van de gemeenten. Dat is opnieuw een aanwijzing voor de centrale plaats die gemeenten innemen op de grondmarkt. Zelfs het bouwen voor eigen risico door bouwbedrijven blijkt voor ruim 87% van de aannemingssom plaats te vinden op grond die afkomstig of in eigendom is van de gemeente.

Het hiervoor geschetste beeld wordt nog eens bevestigd door de resultaten van de enquête onder bouwbedrijven die blijkens de bouwvergunningen-inventarisatie in 1976 en 1977 voor eigen risico gebouwd hadden. In de eerste plaats bleken deze bedrijven veel vaker de grond voor een bouwwerk te hebben geleverd dan de aannemers die geënuquêteerd waren omdat ze mee hadden gewerkt aan het ontwerp. Bovendien gaf 80% van de bouwers voor eigen risico op, bij het laatste eigen project de grond van de aanvang van de bouw af in eigendom te hebben gehad. De meesten – bijna driekwart – hadden deze grond betrokken van de gemeente.

1) EIB. Taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces. Amsterdam (nog te publiceren) hoofdstuk 2.

**Tabel 3.1.1 Eigendom van bouwgrond in geval van nieuwbouwobjecten met een aannemingssom van f 20.000 of meer, waarbij de procesfuncties initiatief en uitvoering werden uitgeoefend door bouwbedrijven, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
<b>eigenaar:</b>				
bouwbedrijf	42	87,5	61.311	92,6
(waarvan gekocht van gemeente)	(28)	(58,3)	(52.974)	(80,0)
gemeente	3	6,3	4.675	7,1
derde	3	6,2	220	0,3
<b>totaal</b>	<b>48</b>	<b>100,0</b>	<b>66.206</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

#### 4 Bouwbedrijf als ontwerper

De procesfuncties uitvoering en ontwerp in de bouw zijn altijd tamelijk sterk gescheiden geweest, hetgeen te verklaren is uit de specifieke kenmerken van dit soort produktie. In dit hoofdstuk zullen we nagaan of in die situatie veranderingen te bespeuren zijn. Allereerst door globaal in kaart te brengen hoe vaak van een eventuele dubbeling van deze procesfuncties door bouwbedrijven sprake is, en vervolgens door te achterhalen welke motieven deze bouwbedrijven daartoe hebben en wat hun bijdrage aan het ontwerp concreet inhoudt.

Uit de bouwvergunningen-inventarisatie blijkt dat in bijna 14% van de projecten, corresponderend met ruim 5% van de totale aannemingssom, het ontwerp – voor zover bekend – afkomstig is van het uitvoerende bouwbedrijf. Voor een deel, minder dan 2% van de vergunningen met ruim 1% van de aannemingssom, gaat het hierbij om bouwbedrijven die zelf óók als initiatiefnemer optreden. Een en ander valt af te lezen uit tabel 4.1. Opvallend in deze tabel is vooral dat het om relatief kleine bouwwerken blijkt te gaan. Bouwbedrijven die alleen uitvoeren – weten we uit de bouwvergunningen-inventarisatie – realiseren een relatief even groot aandeel in het aantal geregistreerde projecten als in de totale aannemingssom (ongeveer twee derde van de waargenomen bouwproduktie). Bouwbedrijven die dat voor eigen risico doen –zo veel af te lezen uit tabel 2.1 – leveren gemiddeld genomen grotere projecten af: tegenover 4% van het aantal vergunningen stond 10% van de totale aannemingssom. Doen ze er ook nog het ontwerp bij dan ligt die verhouding precies omgekeerd, zo blijkt uit tabel 4.1: met bijna 2% van de bouwobjecten komen deze bedrijven niet verder dan ruim 1% van de aannemingssom. En bij aannemers die alleen de procesfuncties uitvoering en ontwerp combineren – dus zonder initiatief – slaat de kleinschaligheid nog verder toe: zij realiseren 4% van de aannemingssom met toch maar liefst 12% van het totale aantal projecten.

In tabel 4.2 is deze vergelijking naar (gemiddelde) omvang van de bouwwerken nader gepreciseerd. Uitgesplitst zijn, voor zowel 1976 en 1977, de initiatiefnemende bouwbedrijven enerzijds en de uitvoerende anderzijds en binnen beide categorieën nog die bedrijven welke daarnaast ook het ontwerp gemaakt hadden.

Zodra de procesfuncties uitvoering en ontwerp gecombineerd worden, gaat het dus in het algemeen om relatief minder omvangrijke projecten dan als dat niet het geval is. Uit de enquête is gebleken dat de bouwbedrijven waarin deze dubbeling plaatsvindt gemiddeld

genomen eveneens kleiner van omvang zijn dan de bouwers voor eigen risico. Dat valt te constateren aan de hand van de omzetcijfers, die voor de laatste categorie op gemiddeld 17,2 miljoen gulden (in 1977) uitkwamen tegen f 12,3 miljoen door de ontwerpende bouwbedrijven. Dat komt ook naar voren uit de aantallen bouwvakkers die de bedrijven in dienst hebben: van de initiatiefnemers telde ruim 18% er meer dan honderd tegen nog geen 8½% van de ontwerpers. Het zijn waarschijnlijk geen significante verschillen, daarvoor was de respons op de enquête immers te gering. Maar ze bevestigen wel het algemene beeld dat bouwbedrijven de uitvoering weliswaar op grotere schaal – in meer projecten – combineren met eigen ontwerp dan met eigen initiatief, maar daarbij kleinschaliger te werk gaan.

**Tabel 4.1 Combinaties van de procesfuncties uitvoering en ontwerp door bouwbedrijven in verhouding tot totaal aantal geïnventariseerde bouwvergunningen (van f 20.000 of meer) en daarmee overeenkomende aannemingssom, 1976 en 1977**

ontwerper	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	miljoen gulden	%
initiatief nemend bedrijf	29	1,8	11,7	1,1
uitvoerend bouwbedrijf	192	12,1	46,0	4,1
<b>bouwbedrijf totaal</b>	<b>221</b>	<b>13,9</b>	<b>57,7</b>	<b>5,2</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie

**Tabel 4.2 Vergelijking gemiddelde en maximale aannemingssommen voor verschillende categorieën bouwbedrijven (vergunningen boven de f 20.000), in duizenden gulden\*).**

	1976		1977	
	gemiddeld	maximaal	gemiddeld	maximaal
initiatief nemend bouwbedrijf	1.451,8	19.800	1.205,3	8.328
waarvan tevens ontwerp	559,3	5.000	153,5	1.100
alleen uitvoerend bouwbedrijf	748,7	30.800	788,4	30.000
waarvan tevens ontwerp	127,1	3.600	360,6	9.205

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

\*) In de gevallen waarin tevens sprake is van de procesfunctie ontwerp kunnen per jaar forse verschillen ontstaan, doordat het hier in de steekproef om (te) kleine aantallen ging. De tabel geeft dus geen betrouwbare informatie over veranderingen in de tijd.

Dan gaan we nu na – in tabel 4.3 – hoe dit soort projecten verdeeld is over de verschillende categorieën gebouwen. Het blijkt dat de spreiding hier veel groter is dan bij de bedrijven die voor eigen risico bouwen, maar het meest opvallend is toch wel het relatief grote aandeel van de agrarische en overige bedrijfsgebouwen en het kleine aandeel van de woningbouw. Ook de onderwijssector springt er enigszins uit, zoals

blijkt uit een vergelijking met tabel 4.4. waarin alle bouwobjecten waaraan een ontwerp bureau of architect te pas gekomen is op dezelfde manier zijn uitgesplitst. De gezondheidszorg scoort met 20% van de aannemingssom eveneens erg hoog, maar dat geeft een vertekend beeld omdat het hier slechts om één, toevallig erg groot project gaat. Dat onderstreept nog eens het relatieve gewicht van de categorieën onderwijs en bedrijfsgebouwen in dat deel van de bouwproductie waarvoor het uitvoerend bouwbedrijf zelf het ontwerp maakt.

**Tabel 4.3 Combinatie van procesfuncties uitvoering en ontwerp door bouwbedrijven, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	73	38,4	5.236	11,4
agrарische gebouwen	29	15,3	3.566	7,8
winkels	18	9,5	1.257	2,7
overige bedrijfsgebouwen	50	26,3	20.370	44,3
gezondheidszorg	1	0,5	9.205	20,0
onderwijs	11	5,8	5.521	11,9
overige gebouwen	7	3,7	736	1,6
overheidsgebouwen	1	0,5	120	0,3
<b>totaal</b>	<b>190</b>	<b>100,0</b>	<b>46.010</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

**Tabel 4.4 Ontwerp door ontwerp bureaus of architecten, bouwobjecten opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	594	54,3	656.600	68,6
agrарische gebouwen	46	4,2	7.149	0,7
winkels	96	8,8	31.160	3,3
overige bedrijfsgebouwen	239	21,8	180.100	18,8
gezondheidszorg	11	1,0	11.020	1,2
onderwijs	40	3,7	24.470	2,6
overige gebouwen	62	5,7	39.260	4,1
overheidsgebouwen	6	0,5	7.016	0,7
<b>totaal</b>	<b>1.094</b>	<b>100,0</b>	<b>956.775</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

Dit beeld komt ook naar voren uit de enquête. Ruim drie van de vier ontwerpende bouwbedrijven bleek voor het laatst op deze manier werkzaam te zijn geweest in opdracht van een bedrijf, terwijl 14% voor een gemeente – naast particuliere

verenigingen de grootste opdrachtgever van scholen – had gebouwd. Het feit dat deze bouwbedrijven in 1977 voor maar liefst een derde van hun binnenlandse omzet afhankelijk waren van het bedrijfsleven, suggereert bovendien dat ze deze dubbeling van uitvoering en ontwerp in meerdere projecten combineren.

Ook het eerder genoemde vergelijkende onderzoek naar de jaarverslagen van de 18 grootste bouwconcerns ondersteunt deze suggestie, althans voor wat betreft deze grote bouwers. Het bleek namelijk dat de helft minstens één ontwerp bureau als dochteronderneming heeft en dat vier concerns er zelfs meerdere op na houden. Maar dat zegt nog niet alles. Ook de betreffende bouwbedrijven zelf kunnen ontwerpers in dienst hebben. Met name bij de grotere is dat inderdaad het geval, zo blijkt uit een nadere analyse van de voor het EIB-rapport 'De structuur van het bouwbedrijf' gehouden enquête onder alle bouwbedrijven. Van de bouwbedrijven met meer dan 100 bouwvakkers hadden er niet minder dan 63% tekenaars in dienst, van de bedrijven met meer dan 50 bouwvakkers waren dat er 38%, van de bedrijven met meer dan tien bouwvakkers 11% en van alle bouwbedrijven samen nog maar 4%. Nagegaan is vervolgens hoeveel van deze bedrijven opgaven medewerking verleend te hebben aan het ontwerp van een zelf uitgevoerd bouwobject. Het resultaat is weergegeven in de tabellen 4.5 en 4.6. Daaruit valt te becijferen dat van deze bouwbedrijven met tekenaars in dienst – zowel per grootteklasse als voor de totale groep – steeds 60% wel eens zelf ontwerpt, al is het de vraag of dat dan het gehele ontwerp betreft of alleen één of enkele onderdelen.

Als een bouwbedrijf tekenaars in dienst heeft, wil dat dus nog niet zeggen dat het altijd of vaak zelf ontwerpt. Voor een deel zal het primair om controle en werktekeningen gaan, maar dat neemt nog niet weg dat het in dienst hebben van tekenaars de kans verhoogt dat beide procesfuncties gecombineerd worden. Zeker waar het de kleinere projecten betreft, zo valt op te maken uit de bouwvergunningen-inventarisatie.

#### *4.1 Nieuwbouw en verbouw*

Een meerderheid van de projecten waarbij uitvoering en ontwerp gecombineerd werden, corresponderend met verreweg het grootste deel van de aannemingssom, vond plaats in de nieuwbouw. In tabel 4.1.1 is daarvan weer de bekende uitsplitsing naar soorten gebouwen gemaakt. Vergelijken we die met dezelfde gegevens voor de hele bouw (in tabel 4.3), dan valt op dat het relatieve gewicht van de woningbouw hier nog geringer is. Daar ligt dan ook een sterker accent voor zover het alleen om verbouw-projecten gaat, zo zien we in tabel 4.1.2. Maar ook in die gevallen blijven de bedrijfsgebouwen het beeld bepalen. Evenals we dat in hoofdstuk 2 gedaan hebben voor de combinatie uitvoering met initiatief, zullen we hier nagaan in welk deel van de totale nieuwbouw de procesfuncties uitvoering en ontwerp door bouwbedrijven tegelijk worden uitgeoefend. In totaal zijn over 1976 en 1977 1.441 vergunningen voor nieuwbouw-objecten geïnventariseerd, corresponderend met een totale aannemingssom van 1,125 miljard gulden. Van dat bedrag ging, zagen we in tabel 4.1.1, 39,8 miljoen gulden op aan werken waarvoor een bouwbedrijf uitvoering en ontwerp verzorgde. Een eenvoudig rekensommetje leert dan dat deze combinatie van procesfuncties in 3½% van de nieuwbouw-productie voorkwam. Maar dat is het minimum, gebaseerd op de veronderstelling dat die dubbeling alleen wordt aangetroffen in dat deel van de bouwwerken waarvan de

**Tabel 4.5 Aantal bouwbedrijven dat geen medewerking verleent aan het ontwerp van bouwobjecten, naar aantal tekenaars in dienst, per grootteklasse**

aantal bouw- vakkers in dienst	aantal tekenaars in dienst																	totaal									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13	14	15	17	18	20		22	27	35	36	42	45	50	64	80
< 6			2																								2.964
6- 10			6																								1.069
11- 20			6																								873
21- 50			2																								545
51- 100			6	2																							175
101- 200			1																								56
201- 500			3	7																							24
501-1000			2	1	2	1	3	1	1	1																	6
> 1000			1	1	1	1	1	1	1	1																	-
<b>totaal</b>			<b>5.607</b>	<b>58</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5.712*</b> )	

\*) Van deze 5.172 bedrijven had 1,8% zelf tekenaars in dienst.

Bron: Enquête bouwbedrijven 1975, gehouden voor het EIB-onderzoek 'De structuur van het bouwbedrijf'.

**Tabel 4.6 Aantal bouwbedrijven dat wel medewerking verleent aan het ontwerp van bouwobjecten, naar aantal tekenaars in dienst, per grootteklasse**

aantal bouw- vakkers in dienst	aantal tekenaars in dienst																totaal										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13	14	15	17	18		20	22	27	35	36	42	45	50	64	80
< 6	410	6																									416
6- 10	205	2	3																								210
11- 20	187	11	1																								199
21- 50	145	31	4	1				1	1			1					1									184	
51- 100	46	22	6	1	2			1	1	2																80	
101- 200	16	11	1	4	1	4	1	1	2	1		1														43	
201- 500	4	3	2	2	2	4	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1									26	
501-1000																			1	1	1	1	1	1	1	1	12
> 1000																											5
totaal	1.014	87	17	8	5	9	2	3	6	2	4	1	3	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1.175*)	

\*) Van deze 1.175 bedrijven had 13,7% zelf tekenaars in dienst.

Bron: Enquête bouwbedrijven 1975, gehouden voor het EIB-onderzoek 'De structuur van het bouwbedrijf'.



**Tabel 4.1.1 Combinatie van procesfuncties uitvoering en ontwerp door bouwbedrijven in de nieuwbouw, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	39	31,7	3.069	7,7
agrарische gebouwen	22	17,9	3.123	7,8
winkels	9	7,3	768	1,9
overige bedrijfsgebouwen	34	27,7	17.330	43,6
gezondheidszorg	1	0,8	9.205	23,1
onderwijs	11	8,9	5.521	13,9
overige gebouwen	6	4,9	661	1,7
overheidsgebouwen	1	0,8	120	0,3
<b>totaal</b>	<b>123</b>	<b>100,0</b>	<b>39.800</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

**Tabel 4.1.2 Combinatie van procesfuncties, uitvoering en ontwerp door bouwbedrijven in de verbouw, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	29	51,8	1.918	37,0
agrарische gebouwen	6	10,7	379	7,3
winkels	6	10,7	410	7,9
overige bedrijfsgebouwen	14	25,0	2.379	46,3
gezondheidszorg	—	—	—	—
onderwijs	—	—	—	—
overige gebouwen	1	1,8	75	1,5
overheidsgebouwen	—	—	—	—
<b>totaal</b>	<b>56</b>	<b>100,0</b>	<b>5.161</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

ontwerper geregistreerd is. En dat laatste lijkt niet waarschijnlijk, omdat de verdeling van de hele nieuwbouw over soorten gebouwen (zie tabel 1.3.1) vrij aardig overeenstemt met dezelfde verdeling voor dat deel van de nieuwbouw waarvan de ontwerper bekend is. Alleen als er in de laatste opsplitsing sprake was geweest van een oververtegenwoordiging van bedrijfsgebouwen en een ondervertegenwoordiging van woningen, zou dat anders gelegen hebben. Het omgekeerde is echter het geval. Van de nieuwbouwprojecten waarvan de ontwerper bekend is gaat 66½% op aan woningbouw tegen 59½% van de gehele nieuwbouw, en 24% aan bedrijfsgebouwen tegen ruim 29% van de gehele nieuwbouw. We mogen dus aannemen dat in het deel van de nieuwbouw waarvan de ontwerper niet geregistreerd is, de combinatie uitvoering met ontwerp door bouwbedrijven – relatief gangbaarder bij bedrijfsbouw dan bij woningbouw – minstens zo vaak voorkomt. Als we dan weten dat in 964 gevallen de ontwerper bekend is,

corresponderend met een totale aannemingssom van 950,9 miljoen gulden, komen we tot de slotsom dat in 4 à 4½% van de nieuwbouwproductie sprake is van uitvoering door bouwbedrijven die zelf ook het ontwerp verzorgen. Van de verbouw valt op analoge wijze een iets hoger percentage (tegen de 5%) te becijferen.

#### 4.2 Combinatie met initiatief

In hoofdstuk 2 hebben we gezien dat de combinatie van de procesfuncties uitvoering en initiatief door bouwbedrijven hoofdzakelijk in de nieuwbouw voorkomt. Dat zelfde geldt voor die gevallen waarin daarnaast ook nog met een eigen ontwerp wordt gewerkt. In tabel 4.2 constateerden we al dat het hier om relatief minder omvangrijke bouwwerken ging. Op grond van het voorgaande mag nu verwacht worden dat daarbij het accent minder sterk zal liggen op de woningbouw dan het geval was bij de initiatiefnemende bouwbedrijven die niet zelf ontwerpen (zie tabel 2.1.1), en sterker op de bedrijfsgebouwen. Uit tabel 4.2.1 blijkt echter het tegendeel. Eigen initiatief en ontwerp en uitvoering door bouwbedrijven blijken hoofdzakelijk gecombineerd te worden in de woningnieuwbouw.

**Tabel 4.2.1 Combinatie van procesfuncties uitvoering en ontwerp en initiatief door bouwbedrijven in de nieuwbouw, opgesplitst naar soorten gebouwen, 1976 en 1977**

	bouwvergunningen		aannemingssom	
	aantal	%	bedrag (x f 1000)	%
woningen	12	57,1	10.070	88,1
agrarische gebouwen	—	—	—	—
winkels	2	9,6	333	2,9
overige bedrijfsgebouwen	7	33,3	1.028	9,0
gezondheidszorg	—	—	—	—
onderwijs	—	—	—	—
overige gebouwen	—	—	—	—
overheidsgebouwen	—	—	—	—
<b>totaal</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>	<b>11.431</b>	<b>100,0</b>

Bron: EIB Bouwvergunningen-inventarisatie.

Op soortgelijke wijze als dat in de vorige paragraaf en in hoofdstuk 2 is gebeurd kan berekend worden dat deze drievoudige dubbeling van procesfuncties door bouwbedrijven voorkomt in ongeveer 1,2% van de totale nieuwbouwproductie. Daarbij moet worden aangetekend dat eigen initiatief, ontwerp en uitvoering in de nieuwbouw wel vaker blijken samen te gaan, namelijk bij nog 42 projecten waarmee een aannemingssom van in totaal 27,7 miljoen gulden gemoeid is. Hierbij zijn echter geen bouwbedrijven betrokken. Merkwaardig genoeg gaat het toch om relatief grotere projecten dan in

die gevallen – vermeld in tabel 4.2.1 – waarbij wél bouwbedrijven betrokken waren. Merkwaardig omdat men niet zou verwachten dat dergelijke bouwwerken door particulieren uitgevoerd worden. Voor de helft gaat het hier om gebouwen die door gespecialiseerde diensten van de opdrachtgever neergezet kunnen zijn, eventueel met behulp van tijdelijk aangetrokken bouwvakkers. Maar voor de andere helft gaat het om woningbouwprojecten met een gemiddelde bouwsom van tegen een miljoen gulden, waarmee in totaal een grotere aannemingssom gemoeid is dan met alle in tabel 4.2.1 geregistreerde projecten samen. Het is denkbaar – en zelfs waarschijnlijk – dat aan althans een deel van deze werken toch bouwbedrijven te pas zijn gekomen. Om de een of andere reden zijn zij alleen niet als zodanig opgegeven in de bouwvergunning. Is deze veronderstelling juist, dan kan het aandeel van de combinatie initiatief-ontwerp-uitvoering door bouwbedrijven in de totale nieuwbouwproductie wel eens dichter bij de 2 dan bij de hiervoor genoemde 1,2% blijken te liggen.

### 4.3 *Patroon*

Op basis van de enquête is geen verandering in de tijd te bespeuren in de mate waarin bouwbedrijven meewerken aan het ontwerp. Bijna twee derde van de ondervraagde bedrijven gaf op in de jaren 1976 en 1977 – waarop bovenstaande resultaten betrekking hebben – even vaak aan ontwerpen te hebben gedaan als in de periode daarvoor. Ruim 18% ontwierp de laatste jaren meer dan vroeger, maar daar tegenover staat weer een even groot percentage bedrijven dat minder activiteiten in deze richting ontplooidde. Al met al dus over meerdere jaren een vrij constant beeld.

Gevraagd is ook welke ontwerptaken – eventueel gedeeltelijk – uitgevoerd werden. Zoals te verwachten was scoorde het maken van een begroting daarbij het hoogst: genoemd door 80% van de bouwbedrijven. Ook hielden veel bedrijven zich bezig met het bestek: 60%. Ruim de helft van alle bedrijven meldde een bijdrage te hebben geleverd aan een van de ontwerpfasen daarvoor, waarbij het pas om de eigenlijke procesfunctie ontwerpen gaat. Maar weinig geënquêteerde bouwers blijken dus die procesfunctie geheel naar zich toe getrokken te hebben.

Uit een nadere analyse van de antwoorden komt voorts naar voren dat dit beeld niet noemenswaard varieert met de omvang van het project. Ook maakt het geen verschil of het om nieuwbouw of om verbouw gaat.

### 4.4 *Motieven*

Voornaamste motief om zelf aan ontwerpen te doen is voor de meeste bouwbedrijven – een van de drie – dat op die manier een betere relatie met de opdrachtgever kan worden verkregen. Ruim 57% stelt dan ook op verzoek van die opdrachtgever een bijdrage aan het ontwerp te zijn gaan leveren. Het versnellen van bouwprocedures en het mogelijk maken van een betere prijscalculatie zijn andere voordelen, elk genoemd door een kwart van de ondervraagde bedrijven. Ten slotte meldt een op de zes bouwbedrijven zelf te ontwerpen omdat het bedrijf met eigen constructiemethoden bouwt. Alle bouwbedrijven zagen deze voordelen ook in de praktijk gerealiseerd.

Nadelen van het bijdragen aan het ontwerp werden niet genoemd. Wel gaven de bedrijven die daar minder aan waren gaan doen – ruim 18% zoals we zagen – op waarom ze daartoe besloten hadden. Vaak was dat simpel uit tijdgebrek, soms ook omdat het zelf ontwerpen te veel specialisatie zou vergen, en een enkele keer vanwege tegenwerking door gemeentelijke schoonheidscommissies.

## 5 Bouwbedrijf als financier

De vraag waar het hier om gaat luidt: in welke mate voorzien bouwbedrijven in de financiering van een bouwobject anders dan voortvloeiend uit de normale bedrijfsvoering. Gewoonte is namelijk dat de aannemer zelf opdraait voor de financieringsmiddelen die nodig zijn om de periode tussen twee aanbetalingen van de opdrachtgever te overbruggen. Een bouwbedrijf oefent de procesfunctie financiering pas uit als hetzij met de opdrachtgever expliciet is afgesproken dat het (voorlopig) de gehele financiering voor zijn rekening neemt, hetzij onzeker is (voorlopig) wie uiteindelijk als financier gaat optreden maar er in de tussentijd wel alvast gebouwd wordt. Het laatste zal zich vooral voordoen als een bouwbedrijf voor eigen risico gaat bouwen. In beide gevallen draagt het bouwbedrijf het volledige risico voor het beschikbaar komen van het benodigde kapitaal.

Zoals te verwachten was worden uitvoering en financiering door bouwbedrijven vooral gecombineerd als het om projecten voor eigen risico gaat, dus als op eigen initiatief wordt gebouwd. Uit de enquête onder deze groep bouwers blijkt dat ze hun laatste eigen project vrijwel allemaal zelf, voor eigen rekening, gefinancierd hadden. En een op de vijf voor eigen risico bouwende bedrijven meldde in 1977 voor enig bouwwerk – al dan niet voor eigen risico – zelf de financiering verzorgd te hebben. Dit in tegenstelling tot de ontwerpende bouwbedrijven, die zich naar eigen opgave slechts zeer sporadisch met de procesfunctie financiering inlaten.

Het zwaartepunt van de hier te behandelen dubbeling van procesfuncties ligt dus bij de zogenaamde bouwondernemers; dat zijn die aannemers die zelf projecten ontwikkelen om ze ook zelf te kunnen uitvoeren. In het kader van het onderzoek naar taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces is over dit type bouwbedrijven informatie verzameld<sup>1)</sup>. Daaruit komt naar voren dat deze bouwondernemers in het algemeen eigenlijk helemaal niet geïnteresseerd zijn in de financiering van hun eigen projecten. Het gaat ze slechts om het (blijven) bouwen. Het liefst verkopen ze hun bouwobjecten dan ook vanaf de tekening, zodra de bouwvergunning verleend is. Lukt dat, dan zijn ze weer te beschouwen als gewone aannemers met de koper in de rol van opdrachtgever die voor de gebruikelijke termijnbetalingen zorg draagt. Zolang het zover

1) EIB. Taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces. Amsterdam (nog te publiceren) hoofdstuk 4.

nog niet is, moeten ze daar evenwel zelf voor opdraaien, zelf dus de planontwikkeling financieren, het architectenhonorarium uitbetalen en – indien nodig – de grond kopen. Deze kosten kunnen ze doorgaans niet uit eigen middelen dekken. Daarvoor gaan ze middellang en lang lopende leningen aan bij vooral grote algemene banken, waarbij het bezit aan onroerend goed van het bedrijf – bijvoorbeeld de te kopen bouwgrond – of het persoonlijk vermogen van de eigenaar als zekerheidsstelling wordt ingebracht.

Deze betrekkelijk doorzichtige gang van zaken treffen we vooral aan bij de minder omvangrijke woningbouwprojecten, gerealiseerd door kleinere bouwondernemers. Verkoop van deze projecten gebeurt dan vaak via een makelaar waar de betreffende bouwondernemer regelmatig mee samenwerkt. Worden de projecten complexer dan zoeken de kleinere bouwondernemers steun bij projectontwikkelaars, die anders dan de bouwondernemers van het ontwikkelen van projecten hun professie hebben gemaakt en daar vaak ook financiële middelen voor beschikbaar hebben. De onderlinge taakverdeling komt er dan ook meestal op neer dat de projectontwikkelaar ontwikkelt en de bouwondernemer bouwt. De projectontwikkelaar draagt dan zorg voor de verkoop. Alleen de grotere bouwondernemers zijn in staat het hele bouwproces eventueel zelf te verzorgen, inclusief de financiering. Maar ook zij blijken er de voorkeur aan te geven het project voor de aanvang van de bouw van de hand te doen aan een koper, vaak een (institutionele) belegger.

De reden dat bouwondernemers hun projecten zo snel mogelijk na het verlenen van de vergunning verkocht willen hebben, is dat eigen financiering de beschikbare middelen te lang zou vastleggen. Exploitatie van eigen projecten komt bij bouwondernemers dan ook zelden voor, en betreft alleen die gebouwen die men of niet kan verkopen of beter kan verhuren vanwege een aantrekkelijker rendement. Maar dit laatste is hoge uitzondering. Bouwbedrijven hebben er eenvoudig de financiële middelen niet voor. Dat blijkt onder meer uit het EIB-rapport 'De financiële structuur van een aantal middelgrote en grote bouwbedrijven'<sup>1)</sup>. Deze bedrijven werken met in verhouding steeds meer vreemd vermogen, dat gemiddeld genomen al bijna drie maal de omvang van het eigen vermogen beslaat<sup>2)</sup>. Bij kleinere bedrijven ligt die verhouding gunstiger, maar hoofdzakelijk omdat deze veel meer moeite hebben met het aantrekken van vreemd vermogen. Maar weinig bouwbedrijven zullen in staat zijn werkelijk zelfstandig de procesfunctie financiering uit te oefenen.

Tegen die achtergrond is het wel opmerkelijk dat – zoals ook uit het projectontwikkelingsonderzoek blijkt<sup>3)</sup> – sinds het begin van de jaren zeventig de banden tussen grote bouwbedrijven en bankwezen nauwer aangehaald zijn. Dat valt onder andere af te leiden uit een toenemend aantal gemeenschappelijke dochterondernemingen en uit een grotere onderlinge uitwisseling van commissarissen, die zoals bekend een belangrijke controlerende positie innemen binnen de ondernemingsleiding. Al te veel conclusies kan men aan deze constatering niet verbinden, maar misschien wel dat bouwbedrijven

1) EIB. De financiële structuur van een aantal middelgrote en grote bouwbedrijven. Amsterdam, 1979.

2) Idem, blz. 84–86.

3) EIB. Taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces. Amsterdam (nog te publiceren) paragraaf 2.1.

wat de procesfunctie financiering betreft kennelijk aangewezen zijn op financiële instellingen.

Het eerder genoemde vergelijkende onderzoek naar jaarverslagen van de 18 grootste bouwconcerns bevestigt dit vermoeden. Werd bij grondverwerving en ontwerp een vrij directe betrokkenheid – via dochterondernemingen – geconstateerd, wat de financiële sector betreft bleek daarvan nauwelijks sprake. Slechts twee van de 18 bouwbedrijven hielden er een eigen krediet- of financieringsinstelling op na. Voor zover deze 18 bedrijven de procesfunctie financiering uitoefenen doen ze dat dus niet of nauwelijks via dochterondernemingen, maar rechtstreeks. Hiervoor hebben we echter geconstateerd dat ze voor dit laatste weinig mogelijkheden hebben, zodat de conclusie moet luiden dat ook onder de grootste bedrijven nauwelijks sprake zal zijn van de combinatie uitvoering en financiering.

## 6 Samenvatting en conclusies

Vanwege de praktische onmogelijkheid een enquête te houden onder een representatief aantal bouwbedrijven, kon in dit onderzoek geen compleet beeld worden verkregen van de mate waarin bouwbedrijven in het bouwproces andere procesfuncties uitoefenen. Aan de hand van een landelijke inventarisatie van bouwvergunningen en een daarop gebaseerde enquête van beperkte omvang onder bouwbedrijven waarbij een combinatie van procesfuncties was geconstateerd, bleek het toch mogelijk een redelijk betrouwbaar inzicht te verschaffen in de mate waarin de uitvoering van bouwwerken door bedrijven gecombineerd wordt met eigen initiatief en ontwerp, en in mindere mate grondverwerving en financiering. Daarbij is ook gebruik gemaakt van elders binnen het Structuuronderzoek Bouwnijverheid verricht onderzoek.

Gebleken is dat genoemde combinaties van procesfuncties verreweg het meest voorkomen in de nieuwbouw. Bouwbedrijven realiseerden daarvan op eigen initiatief ongeveer 13% (zie paragraaf 2.1) en inclusief een eigen ontwerp nog eens 1 à 2% (zie paragraaf 4.2). De combinatie met alleen eigen ontwerp kwam weliswaar voor in een veel groter aantal projecten, maar het betrof daarbij toch niet meer dan ruim 4% (zie paragraaf 4.1) van de totale nieuwbouw. Daarbij kan dan eventueel nog opgeteld worden de hiervoor genoemde 1 à 2% van de nieuwbouwproductie die op eigen initiatief met een eigen ontwerp werd uitgevoerd. In het algemeen gaat het bij de combinatie uitvoering met ontwerp om relatief kleine, en bij de combinatie uitvoering met initiatief om relatief grote bouwprojecten. In het laatste geval ligt het accent op woningbouw – zo zien we nog eens samengevat in tabel 6.1 – en in het eerste op bedrijfsbouw. Combinatie van respectievelijk grondverwerving en financiering met de uitvoering door bouwbedrijven komt waarschijnlijk hoofdzakelijk voor als het om projecten voor eigen risico van die bouwbedrijven gaat. Dubbeling van deze procesfuncties met alleen uitvoering lijkt uitzondering. Wat betreft de grondverwerving zijn geen aanwijzingen gevonden voor een grote bemoeienis van bouwbedrijven, maar ook niet voor het tegendeel. Hardere conclusies zijn niet mogelijk op basis van het beschikbare en verzamelde statistische materiaal. Hetzelfde geldt voor de mogelijke combinatie van eigen financiering en uitvoering door bouwbedrijven. Zelfs in het geval van projecten voor eigen risico lijkt deze geen regel, al was het maar omdat de financiële structuur van menig bouwbedrijf zulks doorgaans niet toelaat.

Dit vermoeden wordt verder nog gewettigd door het enquêteresultaat dat bouwon-



dernemers als grootste bezwaar van het op eigen initiatief realiseren van projecten opgeven het grote beslag dat daarmee wordt gelegd op de eigen financiële middelen. Daartegenover staan als (voornaamste) voordelen het veilig stellen van de eigen bouwproductie en het bereiken van een hoger rendement. De mate waarin bouwbedrijven aan grondverwerving en/of financiering doen is waarschijnlijk voor een belangrijk deel mede afhankelijk van die afweging van voor- en nadelen van bouwen op eigen initiatief.

Een eventueel vervolgonderzoek zal zich daarom in de eerste plaats moeten toespitsen op de combinatie door bouwbedrijven van de procesfuncties initiatief en uitvoering. Daarbij zal zo veel mogelijk informatie uit de eerste hand moeten worden verzameld, onder andere vanwege de gebleken beperkte betrouwbaarheid van de in bouwvergunningen vermelde gegevens. Een representatieve enquête lijkt onontkoombaar, eventueel aan te vullen met enkele case-studies. Op die manier zou met name ook geprobeerd moeten worden meer duidelijkheid te krijgen over de betrokkenheid van bouwbedrijven bij de grondverwerving.

**Tabel 6.1** Verdeling van aannemingsommen in de nieuwbouw over soorten gebouwen (met een aannemingsom van f 20.000 of meer), 1976 en 1977, in procenten van het totaal

	hele nieuw- bouw	combinatie uitvoering- initiatief	combinatie uitvoering- ontwerp	combinatie uitvoering- initiatief- ontwerp
woningen	59,5	75,6	7,7	88,1
agrarische gebouwen	1,3	–	7,8	–
winkels	2,4	8,0	1,9	2,9
overige bedrijfsgebouwen	25,7	16,4	43,6	9,0
gezondheidszorg	1,7	–	23,1	–
onderwijs	3,7	–	13,9	–
overige gebouwen	4,1	–	1,7	–
overheidsgebouwen	1,6	–	0,3	–
totaal	100,0	100,0	100,0	100,0
idem in duizenden guldens	(1.125.390)	(125.400)	(39.800)	(11.431)

Bron: EIB. Bouwvergunningen-inventarisatie.

## Summary

This investigation deals with the degree to which building enterprises perform other functions of the building process than its execution. The investigation was carried out because one supposed that building enterprises other roles fulfill in the building process besides their intrinsic role (execution); namely: the taking of initiative (the role of the future proprietor), design (the role of the architect), finance (the role of the financier), and the procuring of land on which to build.

Because of the practical impossibility of polling a representative number of building enterprises, this investigation was unable to provide a complete picture of the degree to which building enterprises perform other functions of the building process than its execution. On the basis of a nationwide inventory of building permits and a survey of restricted amongst those building enterprises where the execution of a combination of roles had thereby been established; it was, however, possible to obtain a reasonably accurate insight into the degree to which the execution of building projects is combined by building enterprises with their own initiative and design, and to a lesser degree with financing and the acquisition of land. Information obtained from investigation carried out elsewhere within the framework of the *Structuuronderzoek Bouwnijverheid* (Investigation into the Structure of the Building Industry) was also used.

It became apparent that the above mentioned combinations of roles occur by far the most in the new works sphere. Thirteen per cent of the total new construction was achieved by building enterprises at their own initiative; a good 4% was achieved by building enterprises using their own design; and another 1 to 2% was achieved at own initiative as well as using own design. In general the combination construction/design concerns relatively small projects and the combination construction/initiative relatively large ones. In the latter case the accent is on the construction of dwellings and in the former case on the construction of industrial premises. The combination by building enterprises of respectively the procuring of land and financing with execution probably occurs mainly in projects where the building enterprise concerned builds at its own risk. A combination of these functions of the building process alone with construction would seem to be an exception to the rule. No indications were found of a great involvement by building enterprises in the acquisition of land but neither of the opposite. More substantial conclusions are not possible on the basis of the available and collected statistical material. The same applies to the possible combination by building

enterprises of construction with their own financing. Even in the case of projects at the builders own risk this does not seem to be the rule, if only because the financial structure of many building enterprises will not, in general, permit it.

This supposition is justified by the survey result that the biggest objection given by building contractors to the taking of initiative is the claim which this lays on their own financial means. On the other hand it has the (principal) advantages of quaranteeing one's own production and of achieving higher returns. The degree to which building enterprises procure land and/or finance their own projects is probably, for an important part, dependant on this consideration of advantages and disadvantages of building at one's own initiative.

A potential subsequent investigation will therefore have to concentrate in the first place on the combination by building enterprises of the two functions of the building process initiative and execution. As much information as possible will have to be collected first hand, among other things because of the apparent limited trustworthiness of the data entered on the building permits. The need for a representative survey, possible supplemented by case-studies, would seem unavoidable. In this way one should especially try to obtain more clarity concerning the involvement of building enterprises in the acquisition of land.



## **Bijlagen**

### Opzet van de bouwvergunningen-inventarisatie

Voor de landelijke inventarisatie van bouwvergunningengegevens is in eerste instantie de medewerking van het CBS gevraagd. Bedoeling was een steekproef te trekken uit de bij het CBS centraal opgeslagen zogenaamde V22-formulieren, waarop gemeenten hun bouwaanvragen boven de f 10.000 (sinds 1 januari 1978 boven de f 20.000) moeten aanmelden. Het probleem was echter dat deze informatie bij het CBS een vertrouwelijk karakter heeft, en dat daarom de (vele honderden) uit te selecteren bouwvergunningaanvragers eerst om toestemming zou moeten worden gevraagd om de bewuste gegevens aan derden – in casu het EIB – ter hand te stellen. Complicatie daarbij was nog dat op de V22-formulieren in lang niet alle gevallen het adres van de aanvrager vermeld staat. Gekozen is daarom voor het alternatief de bouwvergunningaanvragen rechtstreeks in te zien bij gemeenten. Dat heeft als voordeel dat zo per aanvraag meer informatie verzameld kon worden – al bleek het niet overal mogelijk het betreffende formulier zelf onder ogen te krijgen – en vooral dat aan de ene kant voor het gebruik daarvan niet eerst bij de aanvragers aangeklopt hoeft te worden terwijl aan de andere kant hun adressen, evenals die van ontwerpers en uitvoerders, wèl vermeld staan. Het zou dus mogelijk zijn in een latere fase enquêtes te houden onder het langs deze weg opgebouwde aanvragersbestand. Daartegenover stond dan weer dat onmogelijk alle ongeveer 850 gemeenten bezocht zouden kunnen worden. Volstaan moest worden met een zeer beperkte selectie, hetgeen de representativiteit van de steekproef in gevaar zou brengen. Hierna zullen we uiteenzetten hoe dit probleem zo veel mogelijk is ondervangen. Op basis daarvan hebben we het voordeel van de extra en vollediger informatie de doorslag laten geven.

Het aantal te inventariseren bouwaanvragen is zodanig gekozen dat over kleine fracties in de populatie nog statistisch redelijk verantwoorde uitspraken kunnen worden gedaan. Dat bracht het totale aantal op tenminste 2.500. Daarnaast leek het gewenst de waarnemingsperiode niet tot één jaar te beperken, teneinde deze eerste beeldvorming niet al te zeer op te hangen aan eventuele tijdelijke omstandigheden. De periode kon echter ook weer niet te lang worden genomen, omdat het mogelijk zou moeten blijven – uitgaande van 2.500 te inventariseren vergunningaanvragen – ook per jaar verantwoorde uitspraken te doen over deelpopulaties. Gekozen is daarom voor een selectie uit alle in 1976 en 1977 aangevraagde bouwvergunningen met een opgegeven aannemingsom van f 20.000 of meer. In totaal waren dat er ongeveer 150.000. Voor een

steekproef daaruit van zo'n 2.500 bouwaanvragen waren we – zoals gezegd – aangewezen op een beperkt aantal gemeenten: gerekend naar de beschikbare tijd maximaal ongeveer 35. Dit kleine aantal zou natuurlijk niet aselekt geselecteerd kunnen worden.

Gekozen is daarom voor een min of meer gestratificeerde steekproef: nagegaan is eerst welke categorieën gemeenten vertegenwoordigd zouden moeten zijn, binnen die categorieën is de steekproef vervolgens aselekt getrokken. Daarbij is te werk gegaan op basis van voornamelijk de drie volgende hoofdcriteria:

- Per provincie moeten er relatief, in verhouding tot het landelijk totaal, ongeveer evenveel vergunningsprocedures geïnventariseerd worden als er in werkelijkheid lopen. Dat betekent in de praktijk dat de provincies Noord-Brabant en Gelderland verhoudingsgewijs sterk vertegenwoordigd dienen te zijn.
- Over de hele linie moet een voldoende aantal groeisteden en -kernen in de steekproef opgenomen worden.
- Landelijk moet er sprake zijn van een zo groot mogelijke spreiding, zowel geografisch (ook binnen provincies) als naar grootte van de gemeenten. Hiervoor is per provincie in de diverse CBS-regio's respectievelijk de grootste, een middelgrote en een kleinere gemeente geprikt.

Op basis van deze uitgangspunten zijn in totaal 65 gemeenten geselecteerd. Daarvan zijn er vervolgens nog 30 geschrapt om op een in de praktijk 'haalbaar' aantal uit te komen. Het is onvermijdelijk geweest dat in die laatste fase vooral de kleinere gemeenten, de gemeenten dus met relatief weinig bouwaanvragen, zijn afgevallen. Om de mogelijke verstoring uitwerking hiervan op de representativiteit enigszins te ondervangen is in de uiteindelijke selectie van 35 gemeenten wat de middelgrote gemeenten betreft voorrang gegeven aan gemeenten met een groot landelijk gebied.

Vervolgens zijn in totaal 70 gemeenten aangeschreven met het verzoek de bouwvergunningaanvragen in te zien: de hiervoor genoemde selectie, plus voor iedere gemeente een vergelijkbare reserve. Van die 70 wisten of konden 12 gemeenten geen medewerking verlenen, en lieten 7 gemeenten niets van zich horen. Van de overige (51) positieve reacties zijn er uiteindelijk 30 gebruikt; 5 gemeenten (in Groningen: Groningen, in Noord-Holland: Huizen, in Utrecht: Zeist, in Zeeland: Zierikzee, in Limburg: Roermond) zijn op het laatste moment afgevallen wegens tijdgebrek. In de kaart op bladzijde 12 zijn de gemeentegebieden waarop de inventarisatie betrekking heeft, zwart aangegeven. Een lijst van die 30 gemeenten staat daaronder.

## 2.1 Deel vragenlijst voor ontwerpende en initiatief nemende bouwbedrijven

1	Waar heeft u in 1977 voor- namelijk gewerkt? (zie toe- lichting)	– plaatselijk – streek – landelijk – buitenland	.. .. .. ..	1 2 3 4
2	Hoeveel in Nederland werk- zame bouwvakarbeiders had u in 1977 gemiddeld in dienst?	– .....		....
3a	Hoeveel bedroeg uw totale binnenlandse omzet in 1977, exclusief btw (exclusief om- zet uit bouwcombinatie) (zie toelichting)	<i>f</i> .....		....
3b	Kunt u globaal de binnen- landse omzet bouwbedrijf 1977 verdelen naar wijze van opdrachtverkrijging (in pro- centen van de totale binnen- landse omzet bouwbedrijf)? (zie toelichting)	– openbare aanbesteding – onderhandse aanbesteding – enkelvoudige uitnodiging – klantenwerk – eigen bedrijf – anders, namelijk	.. % .. % .. % .. % .. % .. %	.. .. .. .. .. ..
3c	Voor welke opdrachtgevers werkte u in 1977 en wat was ongeveer hun aandeel in de totale binnenlandse omzet bouwbedrijf? (zie toelichting)	– rijk en staatsbedrijven – gemeente – provincie – hoofdaannemers – bedrijven (niet bouwbedr.) – projectontwikkelaars – institutionele beleggers – corporaties – particuliere personen – andere, namelijk	.. % .. % .. % .. % .. % .. % .. % .. % .. % .. %	.. .. .. .. .. .. .. .. .. ..



4a	Heeft u voor enig bouwobject dat u in 1977 in uitvoering had, de grond waarop het bouwwerk gerealiseerd moest worden geleverd?	– ja, (door naar vraag 4b)		1
		– nee (door naar vraag 5a)		2
4b	Voor welke van de onderstaande opdrachtgevers leverde u in 1977 de grond? (in % van totaal aantal werken)	– rijk en staatsbedrijven	.. %	..
		– gemeente	.. %	..
		– provincie	.. %	..
		– hoofdaannemers	.. 5	..
		– bedrijven	.. %	..
		– bedrijven (niet bouwbedr.)	.. %	..
		– projectontwikkelaars	.. %	..
		– institutionele beleggers	.. %	..
		– corporaties	.. %	..
		– particuliere personen	.. %	..
		– andere, namelijk	.. %	..
5a	Heeft u voor enig bouwobject dat u in 1977 in uitvoering had, de financiering verzorgd? (anders dan de overbrugging tussen de aanbatalingen van opdrachtgevers)	ja (door naar vraag 5b)		1
		nee (door naar vraag 6)		2
5b	Voor welke van de onderstaande opdrachtgevers, heeft u de financiering verzorgd? (in % van het totaal aantal werken)	– rijk en staatsbedrijven	.. %	..
		– gemeente	.. %	..
		– provincie	.. %	..
		– hoofdaannemers	.. %	..
		– bedrijven (niet bouwbedr.)	.. %	..
		– projectontwikkelaars	.. %	..
		– institutionele beleggers	.. %	..
		– corporaties	.. %	..
		– particuliere personen	.. %	..
		– andere, namelijk	.. %	..
5c	Werkt uw bedrijf nauw samen (anders dan in con- cernverband) met een krediet- of financieringsinstelling, danwel een verzekeringsbe- drijf of tussenpersoon?	– ja namelijk: .....		1
		– nee (door naar vraag 6a)		2
5d	Wat is de aard van deze samenwerking?	– .....		

- 6a Is uw onderneming te beschouwen als een houdstermaatschappij van in Nederland onder eigen naam werkende juridisch zelfstandige, ondernemingen?
- ja (door naar vraag 6b) 1  
– nee (door naar vraag 7) 2

- 6b Zo ja, welke Nederlandse ondernemingen zijn dit dan, wat is de aard van hun werkzaamheden en wat is, voor zover zij zijn aangesloten bij het Sociaal Fonds Bouwnijverheid, hun ledennummer?  
(Indien deelneming wilt u dan het percentage vermelden)?

Naam onderneming	plaats	aard (werkzaamheden)	SFB-nr.	belang
.....	.....	.....	.....	.. %
.....	.....	.....	.....	.. %
.....	.....	.....	.....	.. %

- 7a Maakt uw onderneming deel uit van een groter geheel (bijv. als dochteronderneming), en/of zijn er aandeelhouders met een aanmerkelijk belang?
- ja (door naar vraag 7b) 1  
– nee (door naar vraag 8) 2

- 7b Zo ja, van welk groter geheel?

Naam onderneming	plaats	aard (werkheden)	SFB-nr.	belang
.....	.....	.....	.....	.. %
.....	.....	.....	.....	.. %
.....	.....	.....	.....	.. %

## 2.2 Deel vragenlijst voor ontwerpende bouwbedrijven alleen

- 8a Heeft u meegewerkt aan het ontwerp van bouwobjecten waarvan de bouwvergunning tussen 1 januari 1976 en 31 december 1977 is verleend?
- altijd .. 1  
– vaak .. 2  
– soms .. 3  
– zelden .. 4  
– nooit einde .. 5

8b	Verleende u vroeger vaak of minder vaak uw medewerking aan het ontwerp	– vaker – gelijk – minder	.. .. ..	1 2 3
8c	Wat is de reden hiervan	..... ..... ..... .....		
8d	In die gevallen waarin de opdracht (onder meer) een architectonisch ontwerp bevatte, welke van de volgende taken voerde u (gedeeltelijk) uit? (De vier belangrijkste onderdelen aankruisen)	– (assisteren bij) het opstellen van het programma van eisen – voorlopig/schetsontwerp – definitief ontwerp – bestek/bestektekeningen – calculeren/begroten – directievoeren – maken van werktekeningen – toezichhouden – verzorgen eindoplevering	.. .. .. .. .. .. .. .. .. ..	.. .. .. .. .. .. .. .. ..

We willen nu een aantal vragen stellen over het laatste door u gerealiseerde werk, waarvoor de bouwvergunning is aangevraagd in de periode van 1 januari 1976 t/m 31 december 1977 en waarbij u heeft meegewerkt aan het ontwerp.

9a	Om wat voor opdrachtgever ging het hier?	– rijk en staatsbedrijven – gemeente – provincie – hoofdaannemers – bedrijven (niet bouwbedrijven) – projectontwikkelaars – institutionele beleggers – corporaties – particuliere personen – andere, namelijk	.. .. .. .. .. .. .. .. .. .. ..	.. .. .. .. .. .. .. .. .. .. ..
9b	In welke gemeente heeft u dat werk gerealiseerd?	– gemeente .....		
9c	Hoe hoog was de bouwsom? (exclusief btw en architectenhonorarium).	<i>f</i> .....		

9d	Wat voor soort gebouw betrof het hier?	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van woningen</li> <li>– nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van andere gebouwen</li> <li>– verbouw en herstel van woningen</li> <li>– verbouw en herstel van andere gebouwen</li> </ul>	..	..
9e	Welke van de volgende taken bevatte uw aandeel in het architectonische ontwerp?  (alle uitgevoerde taken aankruisen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– (assisteren bij) het opstellen van het programma van eisen</li> <li>– voorlopig/schetsontwerp</li> <li>– definitief ontwerp</li> <li>– bestek/bestektekeningen</li> <li>– calculeren/begroten</li> <li>– directievoeren</li> <li>– maken van werktekeningen</li> <li>– toezichhouden</li> <li>– verzorgen eindoplevering</li> </ul>	..	..
9f	Was er tijdens de ontwerp-fase een belangrijk knelpunt in de relatie met de gemeente?	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ja (door naar vraag 9g)</li> <li>– nee (door naar vraag 9h)</li> </ul>	..	1 2
9g	Kunt u dit kort toelichten?	..... ..... ..... .....		
9h	Was er tijdens de uitvoeringsfase een belangrijk knelpunt in de relatie met de gemeente?	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ja (door naar vraag 9i)</li> <li>– nee (door naar vraag 9j)</li> </ul>	..	1 2
9i	Kunt u dit kort toelichten?	..... ..... ..... .....		
9j	Op initiatief van wie heeft u uw medewerking aan het ontwerp verleend?	<ul style="list-style-type: none"> <li>– op eigen initiatief</li> <li>– op initiatief van de opdrachtgever</li> <li>– andere, namelijk: .....</li> </ul>	..	.. .. ..

9k	Welke voordelen verwachtte u te behalen, door uw medewerking te verlenen aan het ontwerp	– snellere procedure – we hebben eigen constructiemethoden – betere prijscalculatie – betere relatie met de opdrachtgever – andere, namelijk: .....	.. .. .. .. .. .. .. .. .. ..
9l	Zijn die verwachtingen juist gebleken?	– ja (door naar vraag 9m) – nee (door naar vraag 9n)	.. 1 .. 2
9m	Kunt u dit kort toelichten? ..... ..... .....		
9n	Welke nadelen zijn aan die medewerking voor u verbonden gebleken? ..... .....		
10a	Heeft u bouwobjecten voor eigen rekening en risico gerealiseerd?	– ja (door naar vraag 10b) – nee einde	.. 1 .. 2
10b	Welk deel van deze bouwobjecten heeft u zelf verkocht en welk deel is door makelaars verkocht?	– eigen verkoop – verkoop via makelaars	.. % .. .. % ..

2.3 Deel vragenlijst voor initiatief nemende bedrijven alleen

8	Heeft u bouwobjecten voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarvoor u de bouwvergunning tussen 1 januari 1976 en 31 december 1977 heeft aangevraagd?	– altijd – vaak – soms – zelden – nooit	.. 1 .. 2 .. 3 .. 4 .. 5
9a	We willen nu een aantal vragen stellen over het laatste door u voor eigen rekening en risico gerealiseerde werk, waarvoor de bouwvergunning is aangevraagd in de periode van 1 januari 1976 t/m 31 december 1977.		

9b	In welke gemeente heeft u dat – gemeente .....		
	werk gerealiseerd?		
9c	Hoe hoog was de bouwsom? <i>f</i> .....		
	(exclusief btw en architecten- honorarium).		
9d	Wat voor soort gebouw	– nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van woningen	.. 1
	betrof het hier?	– nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van andere gebouwen	.. 2
		– verbouw en herstel van woningen	.. 3
		– verbouw en herstel van andere gebouwen	.. 4
9e	Was er tijdens de voorberei- dende fase (dus voor dat de bouwvergunning werd aange- vraagd) een belangrijk knel- punt in de relatie met de gemeente?	– ja (door naar vraag 9f) – nee (door naar vraag 9g)	.. 1 .. 2
9f	Kunt u dit kort toelichten? ..... ..... .....		
9g	Was er tijdens de bouwaan- vraagfase een belangrijk knelpunt in de relatie met de gemeente?	– ja (doorgaan met vraag h) – nee (doorgaan met vraag i)	.. 1 .. 2
9h	Kunt u dit kort toelichten? ..... ..... .....		
9i	Was er tijdens de uitvoe- ringsfase een belangrijk knel- punt in de relatie met de gemeente?	– ja (door na vraag 9j) – nee (door naar vraag 9k)	.. 1 .. 2
9j	Kunt u dit kort toelichten? ..... ..... .....		

9k	Welke van de volgende taken – (assisteren bij) het opstellen van het programma van eisen  (alle uitgevoerde taken aankruisen)	– voorlopig/schetsontwerp – definitief ontwerp – bestek/bestektekeningen – calculeren/begroten houden van aanbesteding – directievoeren – maken van werktekeningen – toezichthouden – verzorgen eindoplevering	.. .. .. .. .. .. .. ..	.. .. .. .. .. .. .. ..
9l	Heeft u voor eigen rekening de financiering voor dat project verzorgd?	– ja – nee, de financiering is verzorgd door: .....	.. ..	1 2
9m	Had u de grond bij de aanvang van de bouw in eigendom?	– ja – nee	.. ..	1 2
9n	Hoeveel m <sup>2</sup> grond betreft het hier?	– .....		....
9o	Van wie heeft u deze grond gekocht?	– gemeente – particulier, namelijk .....	.. ..	1 2
9p	Hoeveel bedroeg de m <sup>2</sup> prijs?	– ..... prijs per m <sup>2</sup>		....
10	Welk deel van de bouwobjecten, die u voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd, heeft u zelf verkocht en welk deel via makelaars?	– eigen verkoop – verkoop via makelaars	.. % .. %	1 2

11a	Welke voordelen dacht u te behalen toen u projecten voor eigen rekening en risico ging uitvoeren?	– handhaven van de continuïteit van de eigen bouwproductie	..	1
		– t.b.v. organisatie en planning van de eigen bouwproductie	..	2
		– hoger rendement	..	3
		– grotere invloed op het hele bouwproces	..	4
		– goede relaties met de gemeente	..	5
		– risico spreiding	..	6
		– andere, namelijk .....		7
11b	Op welke punten is uw verwachting juist gebleken?	– continuïteit van de eigen bouwproductie	..	1
		– t.b.v. organisatie en planning van de eigen bouwproductie	..	2
		– hoger rendement	..	3
		– grotere invloed op het hele bouwproces	..	4
		– goede relaties met de gemeente	..	5
		– risico spreiding	..	6
		– andere, namelijk: .....		7
11c	Welke nadelen zijn aan het voor eigen rekening en risico uitvoeren van bouwprojecten verbonden?	– het bedrijf wordt te afhankelijk van op die manier verkregen bouwobjecten	..	1
		– te weinig aandacht voor een goed aanbestedingsbeleid	..	2
		– te groot risico	..	3
		– meer geld nodig om hetzelfde bouwvolume te halen	..	4
		– de slechte naam van projectontwikkelaars wordt verbonden aan eigen bedrijf	..	5
		– andere, namelijk: .....		6



*Vraag uit het schriftelijk deel van de enquête onder gemeenten*

12	Heeft de gemeente in 1976 bouwgrond verkocht?	– nee	1	door naar vraag 13
		– ja	2	door naar vraag 12a
		– weet niet	7	door naar vraag 13
12a	Welk deel van die bouwgrond die de gemeente in dat jaar verkocht heeft, werd oorspronkelijk aangekocht van bouwbedrijven (aannemers en bouwondernemingen)?	– circa...%		van wat er dat jaar verkocht werd kwam oorspronkelijk van bouwbedrijven.
		– weet niet	7	
12b	Hoe lag dit percentage in 1977 en 1978?	– circa . . . . . % in 1977		
		– weet niet precies voor 1977, 't was hoog (75% of meer)	1	
		– weet niet precies voor 1977, 't was matig (25–74%)	2	
		– weet niet precies voor 1977, 't was laag (24% of minder)	3	
		– circa . . . . . % in 1978		
		– weet niet precies voor 1978, 't was hoog (75% of meer)	1	
		– weet niet precies voor 1978, 't was matig (25–74%)	2	
		– weet niet precies voor 1978, 't was laag (24% of minder)	3	



Amsterdam, januari 1980

Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid  
Cronenburg 150  
1081 GN AMSTERDAM

Tel. (020) – 42 93 42

