

Inhoud

De bouwverlaters 1976/77 drs A. J. Grootenboer	539
Combinatie van procesfuncties drs ir A. P. Dreimuller drs K. A. Weeda	551
De bouwproductie en de vraag naar arbeid drs J. Veen	558
De markt van utiliteitsbouw dr A. G. ter Hennepe	570

Combinatie van procesfuncties

drs ir A. P. Dreimuller
drs K. A. Weeda

In het kader van het Structuuronderzoek Bouwnijverheid heeft het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid in januari van dit jaar een rapport uitgebracht over de mate waarin bouwbedrijven andere functies uitoefenen in het bouwproces dan bouwen¹). Die andere functies zijn: initiatief nemen (de taak van de opdrachtgever), ontwerpen (de taak van de architect), financieren en het verschaffen van grond.

Als basismateriaal voor dit onderzoek heeft een landelijke inventarisatie van bouwvergunningen geëindigd en een daarop gebaseerde enquête van beperkte omvang onder bouwbedrijven waarbij een combinatie van procesfuncties geconstateerd was. Daar statistische informatie over dit verschijnsel vrijwel ontbreekt en de voor dit onderzoek gehouden enquête van beperkte omvang is geweest, is het alleen mogelijk gebleken waarschijnlijke tendenties en samenhangen aan te geven.

Het onderzoek strekte zich uit over in principe alle bouwbedrijven die op enigerlei wijze actief zijn in de gebouwensector (burgerlijke en utiliteitsbouw). Dat houdt in dat de grond-, water- en wegenbouw 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,

1) EIB, De mate waarin bouwbedrijven andere procesfuncties uitoefenen; een verkennend onderzoek, Amsterdam, januari 1980.

grondverwerving, ontwerpen of financiering slechts hoge uitzondering kan zijn. Daarvoor is, over de hele linie genomen, de invloed van de rijksoverheid te groot. Verder zijn ook de onderhoudswerkzaamheden buiten beschouwing gelaten. Het rapport besteedt vooral aandacht aan de enkelvoudige combinatiemogelijkheden²) en, waar mogelijk, aan de combinatie van uitvoering en initiatief met een van de drie andere procesfuncties. In het kort zullen we in dit artikel ingaan op de voornaamste combinaties.

Bouwbedrijf als opdrachtgever

De combinatie uitvoering met initiatief houdt in dat het bouwbedrijf zijn eigen opdrachtgever wordt en zijn aldus voor eigen rekening en risico gerealiseerde projecten op de gebouwenmarkt gaat aanbieden. In de praktijk lijkt het echter niet altijd zover te komen. Uit een eveneens door het EIB uitgevoerd onderzoek naar de rol van de projectontwikkelaar³) blijkt namelijk, dat het bouwbedrijf dat het initiatief neemt weliswaar de noodzakelijke voorbereidingen verzorgt, maar zo mogelijk nog voor de aanvang van de bouw een koper tracht te vinden. Deze moet dan de rol van de opdrachtgever overnemen, compleet met termijnbetalingen en oplevering.

2) De combinaties uitvoering en initiatief, uitvoering en ontwerp, uitvoering en grondverwerving en uitvoering en financiering.

3) Zie EIB, Taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces, Amsterdam, april 1980.

Het accent ligt bij de op eigen initiatief bouwende bouwbedrijven sterk op de woningbouw (en met name de grotere projecten). Tachtig procent van alle door bouwbedrijven ontwikkelde projecten wordt in deze marktsector gerealiseerd. Uit de enquête blijkt ook dat het vooral de grotere bouwbedrijven betreft. In het rapport wordt geschat dat bouwbedrijven tegen de 13% van de hele nieuwbouw voor eigen rekening en risico tot stand brengen. Dit percentage is exclusief de combinatie uitvoering, initiatief en ontwerp. Deze combinatie, die uitsluitend in de woningnieuwbouw voorkomt, bedraagt 1 à 2% van de totale nieuwbouwproductie.

Via de enquête is geprobeerd na te gaan waarom bouwbedrijven voor eigen risico zijn gaan bouwen, dus wat voor voordelen ze op die manier denken 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.

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 hun dat gelukt is.

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 (risicospreiding), 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 bij de gemeente.

De combinatie van de procesfuncties initiatief en uitvoering kan door bouwbedrijven in verschillende gradaties uitgeoefend worden.

Aangegeven is al dat zij met name in de allereerste fase van het bouwproces het initiatief nemen, om vervolgens het project zo snel mogelijk te verko-

pen. 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.

Bouwbedrijf op de grondmarkt

Met betrekking tot de combinatie van de procesfuncties uitvoering en grondverwerving door bouwbedrijven concludeert het rapport dat niets erop wijst dat deze 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 klein maar strategisch belangrijk stuk grond wordt aangekocht om zo bij de gemeente een voet tussen de deur te krijgen voor de uitvoering van – eventueel op andere grond te raliseren – bouwprojecten. Uit de praktijk zijn hier verschillende voorbeelden van bekend.

Het lijkt er echter op – zo komt naar voren uit het al eerder genoemde onderzoek naar taak en plaats van de projectontwikkelaar – dat bouwbedrijven en projectontwikkelaars hier voorzichtiger mee zijn geworden. Gemeenten blijken zich door 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 doordat hiervoor dochterondernemingen 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. Het gaat hier om ondernemingen die in totaal bijna één procent van alle bij het Sociaal Fonds Bouwnijverheid geregistreeerde bouwbedrijven overkoepelen en 15% van het totale aantal manjaren in de bouwnijverheid verlonen. Gebleken is dat deze 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 wel waarschijnlijk dat daar het accent zal liggen.

Bouwbedrijf als ontwerper

Uit het rapport blijkt, dat zodra de procesfuncties uitvoering en ontwerp gecombineerd worden, het in het algemeen gaat om relatief minder omvangrijke projecten dan wanneer dat niet het geval is. Uit de enquête is verder gebleken, dat de bouwbedrijven waarin deze dubbeling van functies plaatsvindt, gemiddeld eveneens kleiner van omvang zijn dan de bouwers voor eigen rekening en risico. De enquête

bevestigt het algemene beeld, dat bouwbedrijven de uitvoering weliswaar in meer projecten combineren met eigen ontwerp dan met eigen initiatief, maar daarbij kleinschaliger te werk gaan.

Indien een bouwbedrijf de procesfunctie ontwerp (geheel of gedeeltelijk) wil uitvoeren, moet het tekenaars in dienst hebben. Een nadere analyse van de voor het EIB-rapport 'De structuur van het bouwbedrijf' gehouden enquête onder bouwbedrijven laat echter zien, dat het in dienst hebben van tekenaars nog niet wil zeggen dat het bouwbedrijf zelf ontwerpt. Voor een deel zal het primair om controle en werktekeningen gaan, wat niet wegneemt dat het in dienst hebben van tekenaars de kans verhoogt dat beide procesfuncties gecombineerd worden.

De meeste projecten waarbij ontwerp en uitvoering worden gecombineerd, doen zich voor in de nieuwbouw. Toch komt het slechts bij 4 à 4½% van de nieuwbouwproductie voor, dat het uitvoerende bouwbedrijf ook het ontwerp heeft verzorgd. In de verbouw ligt dit percentage iets hoger, namelijk tegen de 5%.

Dat behalve het ontwerp ook het initiatief in handen is van het uitvoerend bouwbedrijf, komt in 1 à 2% van de totale nieuwbouwproductie voor.

Op basis van de enquête is geen verandering in de tijd te bespeuren in de mate waarin bouwbedrijven meewerken aan het ontwerp. Bijna tweederde 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 10% 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 een aantal 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 één van de ontwerpfasen daarvoor, waarbij het pas om de eigenlijke procesfunctie ontwerpen gaat. Maar weinig geënquêteerde bouwers blijken dus die procesfunctie geheel naar zichzelf toegetrokken 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.

Voornaamste motief om zelf aan ontwerpen te doen, is voor een belangrijk deel van de bouwbedrijven – één op 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 prijs-calcuatie zijn andere voordelen, elk genoemd door

een kwart van de ondervraagde bedrijven. Ten slotte meldt één 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.

Bouwbedrijf als financier

De vraag waarom het hier 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 termijnbetalingen 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 nodige 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 project vrijwel allemaal zelf, voor eigen rekening, gefinancierd hadden. En één 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 zij zij 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. 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 aannemers, met de koper in de rol van opdrachtgever die voor de gebruikelijke termijnbetalingen zorg draagt. Zolang het zover 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 betrekke-

lijk eenvoudige gang van zaken treffen we vooral aan bij de minder omvangrijke woningbouwprojecten, gerealiseerd door de kleinere bouwondernemers.

Tot slot volgt in de tabellen 1 en 2 een overzicht van de verdeling van de aannemingsommen over de soorten gebouwen en de percentages van de totale nieuwbouwproductie die in 1976 en 1977 met toepassing van de hiervóór behandelde combinaties van procesfuncties tot stand zijn gekomen.

Tabel 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

xw	hele nieuw- bouw	combinatie uitvoering- initiatief	combinatie uitvoering- ontwerp	combinatie uitvoering- initiatief- ontwerp
woningen	59,5	75,6	7,7	88,1
agrарische 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

Tabel 2. Verdeling van aannemingsommen in de nieuwbouw over soorten gebouwen (met een aannemingsom van f 20.000 of meer), 1976 en 1977, in procenten van de hele nieuwbouwproductie

	hele nieuw- bouw	combinatie uitvoering- initiatief	combinatie uitvoering- ontwerp	combinatie uitvoering- initiatief- ontwerp
	1	% van 1	% van 1	% van 1
woningen	100	16,4	0,6	1,8
agrarische gebouwen	100	—	26,4	—
winkels	100	43,0	3,5	1,4
overige bedrijfsgebouwen	100	8,2	7,5	0,4
gezondheidszorg	100	—	59,8	—
onderwijs	100	—	16,5	—
overige gebouwen	100	—	1,8	—
overheidsgebouwen	100	—	0,8	—
totaal	100	12,9	4,4	1,2

Bron: EIB, Bouwvergunningen-inventarisatie.