

Hoe vier adviesbureaus in de praktijk werken

DRS. IR. A. P. DREIMULLER

DHV Raadgevend Ingenieursbureau,*

IR. W. J. P. BAKENS

directie Onderzoek van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Zoetermeer

Een van de onderdelen uit het Actieprogramma Goedkoper Bouwen van de overheid is het 'onderzoek-programma kostenbeheersing'. Dat bestaat uit een zevental onderzoeken. Vier daarvan bevatten een verslag en een overzicht van de methoden van kostenbegeleiding door enkele bureaus in de praktijk, (studies C). De resultaten hiervan vormen het uitgangspunt voor de andere drie studies: een beschrijving van de besluitvorming met betrekking tot kostenbepalende factoren in de sociale woningbouw (studie A). Dezelfde studie, maar dan met daarin verwerkt de invloeden van woonprogramma's, modulaire coördinatie en scheiding drager-inbouw (studie B) en: Budgetteringsinformatie (studie D). Deze laatste studie wordt elders in dit nummer beschreven. Bijgaand artikel belicht de achtergronden en resultaten van de studies A, B en C.

halen. Dat komt omdat de kosten tijdens de voorbereiding zeer systematisch benaderd worden.

De kostendeskundige stelt op basis van het programma van eisen een budget vast, (of de opdrachtgever stelt het vast op basis van gegevens van de kostendeskundige). Op dat moment kan al blijken dat de opdrachtgever tegenstrijdige wensen heeft. Bijvoorbeeld een bepaald huurniveau en hoge eisen aan isolatie en onderhoudsarme materialen. De kostendeskundige kan het gewenste huurniveau vertalen in stichtingskosten, maar is ook in staat om aan de kwaliteitseisen van de opdrachtgever een prijskaartje voor de hele woning te hangen, op een moment dat van enig ontwerp nog geen sprake is.

Dat door deze vroege signalering van een probleem later veel extra werk en tijd bespaard worden, is duidelijk. Het budget kan vervolgens tijdens het ontwerp bewaakt worden en

* In opdracht van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting in een medecoördinerende rol betrokken bij de onderzoeken die in dit artikel worden behandeld.

het is steeds mogelijk om nieuwe wensen te onderkennen en te toetsen aan het programma van eisen.

Nog afgezien van het feit dat hierdoor de onderhandelingen en het overleg in het planteam vereenvoudigd worden is de kosteninformatie een uitstekend middel ter ondersteuning van de inspraak door bewoners.

Al met al is het dan minder eenvoudig om (onbewust) kostenverhogende beslissingen te nemen en is het mogelijk om in een vroeg stadium budgetoverschrijdingen zichtbaar te maken. Ingrijpende planwijzigingen met daaraan verbonden kwaliteitsverlies, tijdverlies (rente) en hogere ontwikkelingskosten zijn daardoor te vermijden.

Kostenbegeleiding houdt evenwel meer in dan alleen maar het plannen en bewaken van een budget. De kostendeskundige geeft ook adviezen om binnen het ontwerp van de architect te komen tot kostenbesparingen.

Dat kan een advies zijn om minder verschillende materialen te gebruiken (als kwantumkorting mogelijk is) of voor andere principe-details. Dit mag zeker niet onderschat worden. Kostendeskundigen zien vele tientallen ontwerpen per jaar van diverse architectenbureaus en kunnen de beste oplossingen combineren.

Tenslotte kunnen kostendeskundigen – als zij daartoe uitgenodigd worden door de opdrachtgevers – het besluitvormingsproces structureren. Het bewaken van een vastgesteld budget is immers meer dan het leveren van kosteninformatie in de verschillende procesfasen. Hiervoor is nodig dat op de juiste momenten de beste beslissingen genomen worden op basis van relevante informatie.

Niet nieuw

Om deze redenen heeft het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting in 1979 een start gemaakt met het opdragen van een aantal onderzoeken die mede tot doel hadden de kostenbegeleiding te stimuleren en te verbeteren. Op zich was dit geen nieuw initiatief. Al in 1968 adviseerde de toenmalige minister Schut de bouwwereld over te gaan tot de instelling van de functie van kostendeskundige.

Sindsdien zijn de werkzaamheden op dit terrein in een snel tempo gegroeid. Een ruwe schatting is dat in 1981 bij de helft van de woningbouwprojecten onafhankelijke kostendeskundigen, in dienst van de opdrachtgever, waren ingeschakeld. Bij de andere helft fungeerde de architect als kostendeskundige, terwijl de architect soms zelf een kostendeskundige inschakelde. Dit was een tweede aanleiding voor de onderzoeken. De diverse bureaus, werkzaam op het terrein van de kostenbegeleiding, blijken allemaal hun eigen instrumenten ontwikkeld te hebben en een eigen filosofie te hanteren over hoe de besluitvor-

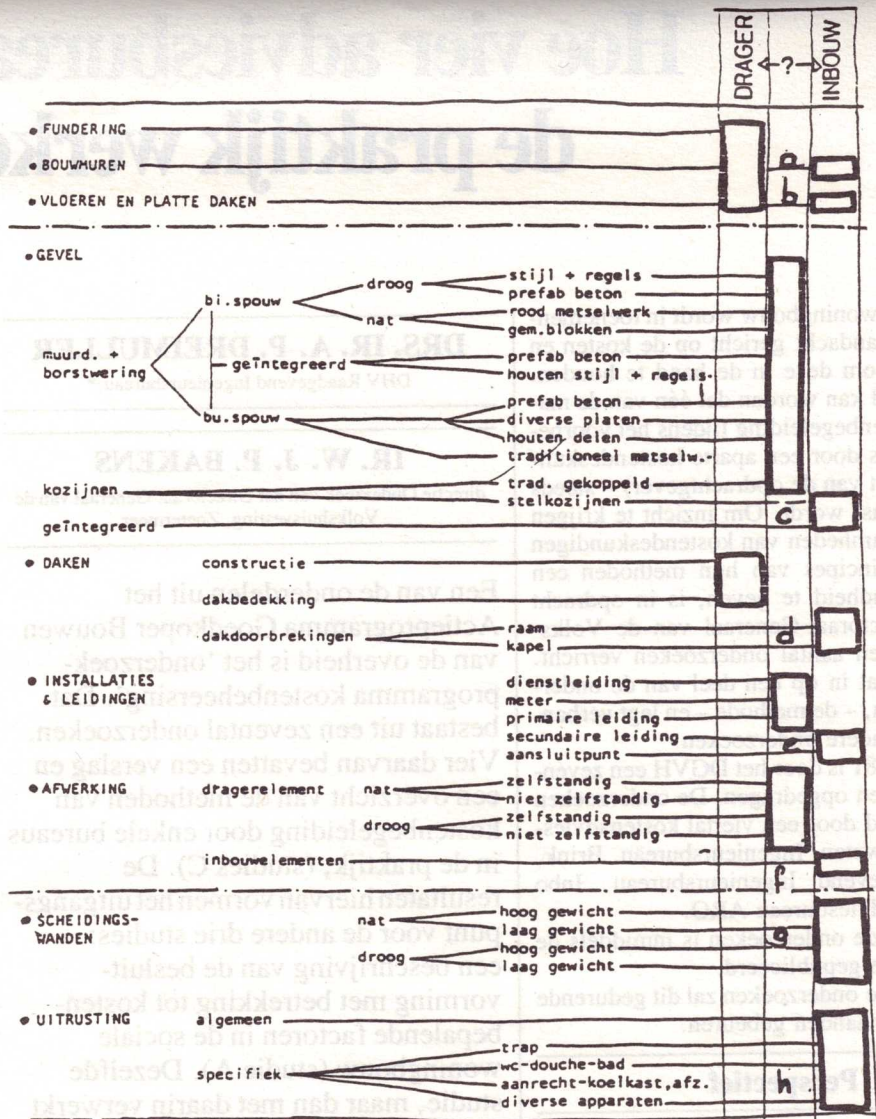
Perspectief

Al in 1979 wordt het stimuleren van een goede kostenbegeleiding bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten in de sociale woningbouw door het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting gezien als één van de mogelijkheden om het goedkoper bouwen te bevorderen. Dat biedt zeker perspectieven als goedkoper bouwen wordt geïnterpreteerd als het bouwen van woningen voor lagere kosten met een gelijkblijvend kwaliteitsniveau. Het effect is hetzelfde als het bouwen van betere woningen bij een gelijkblijvend kostenniveau. In een afzonderlijk artikel in dit blad wordt nader ingegaan op de plaats die de stimulering van een goede kostenbegeleiding in het totale overheidsbeleid inneemt, voor zover dat tot doel heeft de stichtingskostenontwikkeling beter te kunnen beheersen.

Dat een goede kostenbegeleiding tot lagere stichtingskosten leidt is moeilijk aan te tonen. Daarvoor zijn woningbouwprojecten te uniek. Als bij een bepaald project sprake is van een goede kostenbegeleiding dan zijn de resultaten, het plan en de prijs, niet te vergelijken met de resultaten van andere projecten. Deze zijn immers in andere omstandigheden ontwikkeld, met andere betrokken personen etc. Temeer niet omdat een goede kostenbegeleiding niet alleen tot een kostenverlaging hoeft te leiden. Ook een betere benutting van een vooraf vaststaand budget, dus een kwalitatief beter project kan het gevolg zijn.

Hoewel dus het effect van een goede kostenbegeleiding moeilijk kwantificeerbaar is, zijn er toch ontegenzeggelijk grote voordelen te be-

Een mogelijke verdeling in drager en inbouw.
Afhankelijk van de belangrijkste doelstelling, hoge toekomstwaarde of betaalbare variatie, moet het middenstuk verdeeld worden. (volgens SAR-methode, overgenomen uit studie B).



ming bij de projectvoorbereiding moet plaatsvinden. Het gevolg hiervan is een onduidelijke situatie, zowel voor de overheid als voor de opdrachtgever en de architect. Er bestond slechts weinig inzicht in welke instrumenten en filosofieën beter of slechter zijn.

De bedoeling van de onderzoeken was onder meer een aantal methoden, zoals die door professionele kostenadviesbureaus worden gehanteerd, op een dusdanige wijze te presenteren, dat ze voor met name opdrachtgevers en architecten inzichtelijk zijn. Dat heeft twee voordelen:

In de eerste plaats is het een hulp bij het kiezen van een in te schakelen kostenadviesbureau. Zij hebben namelijk bij het inschakelen van een kostenadviesbureau een bepaalde werkwijze voor ogen, passend in hun eigen filosofie ten aanzien van de projectvoorbereiding. Deze keuze is essentieel, net zoals de keuze van een architect of een aannemer in een bouwteam essentieel is voor het kunnen uitvoeren van een bepaalde werkwijze.

In de tweede plaats moet de omschrijving van de verschillende methoden de opdrachtgevers en architecten in staat stellen om delen van een goede kostenbegeleiding zelf uit te voeren. Dit is vooral belangrijk bij kleine projecten waar het relatief duur is om een kostenbegeleider bij het project te betrekken. Hierbij kan worden gedacht aan de vele kleine, uit kostentechnisch oogpunt minder eenvoudige projecten, maar ook aan grotere en wellicht moeilijkere projecten waarbij om meer principiële redenen de architect verantwoordelijk gesteld wordt voor de kostenbegeleiding of waarbij de overheid het niet toestaat een onafhankelijke kostendeskundige in te schakelen. Om tegemoet te kunnen komen aan deze laatste doelstelling kan niet worden volstaan met omschrijvingen van verschillende methoden van kostenbegeleiding. Afgezien van de vier onderzochte methoden zijn daarom nog drie onderzoeken opgedragen.

Achtereenvolgens een onderzoek naar: het huidige besluitvormingsproces in de sociale woningbouw; naar toekomstige besluitvormingsprocessen in de sociale woningbouw en naar budgetteringsinformatie.

Onderzoekprogramma

Teneinde de randvoorwaarden en uitgangspunten voor verschillende methoden van kostenbegeleiding te kunnen vaststellen, moest een omschrijving worden gemaakt van het huidige proces van projectvoorbereiding. Hierin wordt aangegeven op welke momenten in dat proces welke beslissingen genomen dienen te worden en welke partijen hierop invloed hebben of moeten kunnen hebben. De resultaten van deze deelstudie zijn reeds gepubliceerd.¹

Om de bruikbaarheid van de methoden van kostenbegeleiding in de toekomst te kunnen bepalen is een omschrijving gemaakt van het toekomstige proces. Hierbij is er vanuit gegaan dat in de nabije toekomst bij de projectvoorbereiding op grotere schaal gebruik gemaakt wordt van de nu in ontwikkeling zijnde instrumenten zoals woonprogramma's, modulaire coördinatie en de scheiding drager/inbouw. Dat de besluitvorming er dan anders uitziet dan nu en dat ook de wijze van kostenbegeleiding hierdoor kan veranderen moge duidelijk zijn.

Er is een scenario ontwikkeld voor de toekomstige besluitvorming met de beslissingen die dan voor de verschillende partijen in de dan te onderscheiden fasen genomen moeten worden en de planinformatie die daarvoor nodig is. Tevens heeft de studie aandacht besteed aan de randvoorwaarden en uitgangspunten, welke dan aan kostenbegeleiding gesteld worden. De afsluitende studie had tot doel om budgetteringsinformatie te ontwikkelen, die door opdrachtgevers, architecten, gemeenten en bewoners gebruikt kunnen worden. Het probleem daarbij is dat kosteninformatie nogal snel verouderd. Een alternatief is dan de kosteninformatie éénmaal ter beschikking te stellen waarna met indexcijfers een dergelijk bestand bijgehouden kan worden. De informatie is echter bedoeld voor de relatief kleinere opdrachtgevers en deze missen de tijd en de middelen om dat te doen.

De studie 'Budgetteringsinformatie' is daarom

gericht op het geven van vuistregels voor zoveel mogelijk te nemen beslissingen.

In een apart artikel in dit blad worden de resultaten van deze laatste deelstudie omschreven.

Kostenbegeleiding

Het centrale punt in het onderzoekprogramma is de beschrijving van de vier methoden. Elk bureau geeft zijn methode weer en hieruit zou men kunnen afleiden dat het ook vier totaal verschillende werkwijzen betreft. Dat blijkt niet zo te zijn. De methoden zijn voor een groot deel identiek maar leggen de nadruk op verschillende punten. Zo legt één bureau de nadruk op het proces en hoe de kostendeskundige daarin participeert, terwijl een ander uitgaat van een snelle en accurate kosteninformatie. Het zijn als het ware allemaal auto's: over de verschillen zijn vakbladen vol te schrijven, maar het blijven auto's. Over de overeenkomsten en de algemene werkwijze gaat het vervolg van dit artikel.

In plaats van kostenbegeleiding kan ook gesproken worden van het eenvoudiger te definiëren begrip kostenplanning en -beheersing. Bij de definitieve bepaling van het begrip kan een onderscheid gemaakt worden tussen de aard van de activiteit zelf en de onderdelen waarop kostenplanning en -beheersing betrekking hebben. Voor wat betreft de aard van de activiteit valt in de literatuur van de laatste tien jaar een verschuiving waar te nemen in de



wijze waarop het begrip benoemd wordt. Rond 1970 spreekt men van kostenplanning en later van kostenplanning en -beheersing en tegenwoordig steeds meer van kostenbeheersing. Hoewel het denken over deze activiteit in deze jaren zeker een ontwikkeling heeft doorgemaakt, worden met alle drie de begrippen dezelfde activiteiten bedoeld, namelijk:

– **kostenplanningsactiviteiten:** het op elkaar afstemmen van het programma van eisen en het (beschikbare) budget en het vaststellen van het financiële kader waarbinnen beslissingen t.a.v. het programma genomen kunnen worden.

– **kostenbeheersingsactiviteiten:** het geheel van activiteiten gericht op het zichtbaar maken van de invloeden van beslissingen tijdens het ontwerpproces op de hoogte van de bouwkosten (bouwkosteninformatie) en – indien noodzakelijk – het ontwerp zodanig bijsturen dat binnen de financiële grenzen de optimale verhouding kwaliteit-kosten bereikt wordt.

De belangrijkste overeenkomst tussen de bureaus is, dat ze alle uitgaan van een basisbestand aan gegevens en een referentiepunt – z.g. een referentiewoning – met behulp waarvan ze het budget berekenen.

Het basisbestand is opgebouwd uit gegevens over materialen, arbeidstijden, lonen, materieelgebruik en materiaalkosten per tijdseenheid. De bronnen voor deze basisbestanden zijn zeer verschillend. De bureaus noemen o.a. Misset en Bouwmarkt, maar ook aannemersbegrotingen en eigen informatie verkregen bij de bouwmaterialenhandel.

Veel gevraagd

Met behulp van deze gegevens kunnen de bureaus ontwerpen (en bestekken) doorrekenen en de kostprijs bepalen. De kostenbegeleider wordt niet één keer maar zeer vaak tijdens het proces gevraagd om snel een indicatie van de kosten te geven. Niet alleen van onderdelen maar ook van het hele ontwerp. Daarom hebben alle bureaus gezocht naar een eenvoudige manier, dan het meten van exacte hoeveelheden en deze te vermenigvuldigen met de kostprijs per eenheid bouw materiaal. De woningen zijn theoretisch opgedeeld in elementen zoals buitenwanden, vloeren e.d. en deze weer in subelementen. Deze laatste zijn opgebouwd uit materialen (en soorten) lonen en normen. Voor zowel de subelementen als de elementen is het nu mogelijk om eenheidsprijzen te berekenen.

De kostenbegeleider hoeft nu niet meer elk steentje meer te tellen maar hij kan zich beperken tot de elementen. (De indeling is volgens het z.g. NL/SfB-systeem). Deze indeling heeft het bijkomend voordeel dat de kostendeskundige al in het begin van een ontwerpproces aan de slag kan, als hij slechts beschikt over een schetsontwerp. In deze fase is het

| | Woningbouwprogramma | Regeling tot samenwerking | Programma van eisen | Opdrachtverlening | Voorlopig ontwerp en definitief ontwerp | Bestek- en bestektekeningen | Aanbesteding | Procedures en gunning |
|----------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|---|-----------------------------|--------------|-----------------------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| GEMEENTE | | | | | | | | |
| 1 Gemeentebestuur | ● | ● | | | | | | ● |
| 2 Dienst volkshuisvesting | ● | ● | | | ● | ● | ● | ● |
| 3 Stedebouwkundige dienst | ● | | ● | | ● | | | |
| 4 Dienst openbare werken | ● | | ● | | ● | | | |
| 5 Grondbedrijf | ● | ● | | | ● | | | ● |
| 6 Bouw- en woningtoezicht | | | | | ● | ● | | ● |
| 7 Brandweer | | | | | ● | | | ● |
| 8 Welstandscommissie | | | | | ● | | | ● |
| 9 Nutsbedrijven | | | | | ● | | | ● |
| OPDRACHTGEVER | | | | | | | | |
| 1 Woningbouwvereniging | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2 Belegger | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 3 Projectontwikkelaar | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ADVISEURS OPDRACHTGEVER | | | | | | | | |
| 1 Architect | | | | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2 Konstrukteur | | | | | ● | ● | | ● |
| 3 Kostendeskundige | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | |
| UITVOERENDE BOUWBEDRIJVEN | | | | | | | | |
| 1 Aannemer | | | | | ● | ● | ● | ● |
| GEBRUIKERS | | | | | | | | |
| 1 Toekomstige bewoners | ● | | ● | ● | ● | ● | | |
| OVERHEID | | | | | | | | |
| 1 PDV/CDV | ● | | | | | ● | | ● |

onmogelijk dat hij precies bepaalt hoeveel m³ beton, steentjes of cement hij nodig heeft. Hij is echter wel in staat om bij benadering de benodigde hoeveelheden van alle elementen vast te stellen. De meeste bureaus maken tijdens het voorlopig ontwerp gebruik van een elementenprijzenbestand, na het definitief ontwerp van het subelementenbestand en na bestek en tekeningen van zeer gedetailleerde primaire bestanden.

Bij sommige bureaus worden de elementen samengevoegd tot nog grotere gehelen en daar wordt dan een prijs voor bepaald. We moeten daarbij denken aan functies zoals keuken, slaapkamer e.d. of nog een maat groter, bijvoorbeeld trappenhuisen, galerijen, bergingen, kopgevels etc. De bedoeling van deze samenvoegingen is niet om daarmee de kosten van een ontwerp te berekenen, de werkwijze is daarvoor te grof, maar om kengetallen te krijgen. Die kengetallen kunnen vergeleken worden met andere ontwerpen en geven dan een indruk hoe efficiënt het ontwerp is.

Referentiewoning

De bureaus moeten een budget samenstellen (dat zij later kunnen bewaken) nog voordat er van een eerste ontwerp sprake is.

Ze kunnen daarbij gebruik maken van het elementenprijzenbestand, maar moeten toch duidelijk maken aan onder andere de opdrachtgever en de architect van welke veronderstellingen is uitgegaan.

Daartoe hebben alle bureaus een zogenaamde referentiewoning ontwikkeld. Deze woning voldoet aan de Voorschriften en Wenken.

De referentiewoning behoeft niet ontworpen te zijn (zoals bij een aantal bureaus), maar kan bestaan uit een aantal kengetallen van woningenkenmerken. Deze zijn gevonden door de V en W te vertalen in maten per functie en het voorlopig vaststellen van traveematen, doorsneden en afwerkingsniveaus. Omdat in een echt ontwerp de maten van vertrekken en de indeling van verdiepingen op elkaar afgestemd moeten worden, zullen onvermijdelijk overschrijdingen ontstaan. Het budget of de kostprijs van een dergelijke referentiewoning is dan ook zeker te laag en wordt daarom met een klein percentage verhoogd.

In dit artikel zijn nu de verschillende handelingen van een kostendeskundige aan bod geweest. We weten dat hij een basisbestand heeft en dat op een slimme manier vertaalt naar grotere elementen. Hij kan een budget bepalen en dit tijdens het planvoorbereidingsproces bewaken. Verder zal hij zijn deskundigheid tijdens het proces inbrengen.

We moeten nu nog in algemene zin twee zaken toelichten. In de eerste plaats houdt de kostendeskundige rekening met regionale en plaatselijke situaties. Vaak wordt het primaire bestand voor een project geschikt gemaakt door de regionale en plaatselijke invloeden tot uitdrukking te laten komen in een projectbestand. Vanuit dit bestand worden dan de eenheidsprijzen van de elementen e.d. berekend.

Het tweede punt waar we hier dieper op in willen gaan is de relatie tussen de door de kostenskundige berekende kostprijs en de uiteindelijke marktprijs.

Kostprijs-marktprijs

In de vier studies worden methoden van kostenbeheersing besproken. Letterlijk; de bureaus trachten de kosten – bij gelijkblijvende kwaliteit – in de hand te houden. Echter de kosten van de aannemer zijn nog niet die van de opdrachtgever (of die van de overheid). De vraag kan namelijk gesteld worden, wiens kosten beheerst worden; de kosten die de aannemer moet maken om het gebouw te realiseren of de kosten van de opdrachtgever die hem in de vorm van een rekening door de aannemer gepresenteerd worden (bij de aanbesteding).

Hiervoor is uiteengezet dat de kostenbegeleider de woning zo opsplijt, dat hij iets kan zeggen over het materiaalgebruik, de verwerkingstijd, de hoogte van de lonen en de materiaalinzet. Tevens houdt hij rekening met de bouwplaatskosten, BTW, winst en risico. Met andere woorden, hij berekent de kosten van de aannemer en door hier met name de winst bij op te tellen bepaalt hij de prijs die de opdrachtgever redelijkerwijs mag betalen.

Hier beginnen de problemen voor elke kostenskundige. Want de winst die de aannemer kan maken is afhankelijk van de marktsituatie. Is die krap – zoals nu – dan kan de winst zelfs negatief zijn. In een situatie waarbij er te veel werk voor te weinig aannemers is, ontstaan er voor de aannemers juist grote winstkansen. Gaan we er even vanuit dat de kostenbegeleider de kosten van de aannemer precies kan berekenen dan gooit het marktmechanisme nog roet in het eten. Het is daarom van groot belang om te weten hoe de bureaus daarmee omgaan.

Alle bureaus stellen dat, vanwege het grote aantal projecten waarbij zij betrokken zijn, zij een goed inzicht hebben in de ontwikkelingen op de markt. Daardoor zijn zij in staat om de marktprijs te voorspellen. Indien de berekende kostprijs nu sterk afwijkt van de verwachte marktprijs, dan kunnen zij, nog voordat de aannemer bij het project betrokken wordt, actie ondernemen.

De bureaus gaan er vanuit dat dat niet voldoende is. Om de nadelige effecten van een verschil tussen de berekende kostprijs en de uiteindelijke marktprijs zoveel mogelijk te vermijden kunnen we twee methoden waarnemen.

De eerste probeert de eigen basisbestanden te toetsen aan die van een geselecteerde aannemer, op een zo vroeg mogelijk tijdstip van het planvoorbereidingsproces. De kostenskundige kan dan met behulp van de bijgestelde basisgegevens de prijs berekenen die de aan-

nemer de opdrachtgever in rekening zal brengen. Als voorwaarde wordt door de kostenskundige gesteld dat de selectie van de aannemer in concurrentie dient te geschieden. Wel op een zodanig moment dat de opdrachtgever zijn wensen redelijk heeft kunnen vastleggen, zodat deze niet direct wijken voor eisen van de aannemer. Deze voorwaarde verlangt een laat moment van aanbesteden. Op grond van deze redenering kiezen twee bureaus als moment voor een selectie van de aannemer, het tijdstip direct na het gereedkomen van het definitief ontwerp.

Opgemerkt dient te worden dat in veel projecten pas enige maanden later (na bestek en tekeningen) aanbesteed wordt en dat in die tijd de marktsituatie enigszins gewijzigd kan zijn (en daarmee de marktprijs).

Concurrerend

De tweede benadering accepteert het verschil tussen de berekende kostprijs en de te verwachten marktprijs, maar probeert de negatieve effecten voor de opdrachtgever weg te nemen. Om dat te bereiken past één van de bureaus de volgende methode toe.

Indien de kostenskundige verwacht dat de marktprijs lager zal zijn dan de door hem berekende kostprijs, vraagt hij de aannemer om gelijk met de aanneemsom ook prijzen te noemen van extra's. In een omgekeerde marktsituatie dient de aannemer prijzen te noemen van (opgegeven) bezuinigingsposten. Het voordeel van deze methode is dat de prijzen van zowel de extra's als van de bezuinigingen in concurrentie tot stand komen. Nadeel blijft dat er tot een vrij laat stadium van het besluitvormingsproces onzekerheid bestaat over de prijs en daarmee over de uiteindelijke vorm en kwaliteit waarin het ontwerp gerealiseerd kan worden.

De kostenskundige berekent één kostprijs en zal (zo mogelijk in één begroting) een marktprijs voorspellen. Hiervoor is beschreven hoe de bureaus met dat probleem omgaan. Onder marktprijs is verstaan de prijs zoals die bij de aanbesteding of selectie tot stand komt. De kostprijs die de kostenskundige berekent komt tot stand doordat hij het ontwerp uit elkaar trekt in materiaalgebruik, lonen en dergelijke en de eenheden vermenigvuldigt met zijn eigen prijzenbestand. Afhankelijk van de wijze waarop hij zijn basisbestand heeft samengesteld, zal hij een kostprijs berekenen, maar dan wel voor een denkbeeldige aannemer. Immers een aannemer die zijn bedrijf goed georganiseerd heeft, zal met het berekende bedrag beter uitkomen dan de aannemer waar het organisatorisch niet goed loopt.

Dat is geen probleem omdat aannemers – indien het er meerdere zijn – de ruimte die zij denken te hebben, zullen gebruiken om lager in te schrijven en zo aan meer werk te komen.

De vraag is nu hoe hij zijn eigen basisbestand opbouwt. Als hij arbeidstijden, materiaalprezen inclusief mogelijke kortingen verzamelt, lonen regionaal differentieert, kortom de prijs berekent zoals de aannemer dat doet, dan kan hij één kostprijs benaderen. Echter op het moment dat de kostenskundige zijn basisbestand onder andere gaat baseren op gegevens uit aanbestedingen en bepaalde gegevens van Misset dan loopt hij het risico marktgegevens in zijn basisbestand te gaan verwerken. Het effect is dan dat zijn kostprijs opschuift in de richting van de marktprijs. Als dat de marktprijs is van de minst efficiënte aannemer dan is dat een probleem. Consequent doorgeredeneerd betekent dit namelijk, dat als het basisbestand volledig samengesteld zou zijn op basis van aannemersbegrotingen, in feite de marktprijs berekend kan worden. Daarin schuilt het grote gevaar, dat als een gemiddelde marktprijs (van de kostenskundige) gebruikt wordt om een aannemersbegroting te toetsen, deze elkaar zeer weinig zullen ontlopen (ze maken van ongeveer hetzelfde basisbestand gebruik). Ondernemers zullen proberen om o.a. onvoorziene uitgaven bij voorbaat gedekt te krijgen door voortdurend een iets te hoge aanneemsom aan te bieden. Het verschil zal te klein zijn om de aanneemsom af te wijzen. Vervolgens worden de iets te hoge normen verwerkt in het basisbestand van de kostenskundige. Deze toetst daarmee de volgende iets te hoge aanneemsom enzovoort. Deze situatie kan zich eenvoudig voordoen als de kostenskundige zijn basisbestand alleen samenstelt uit informatie van bouwteams. Overigens moeten niet alleen kostenadviesbureaus een oplossing voor dit probleem vinden, maar kampen alle architectenbureaus die directiebegrotingen maken ermee. Uit de onderzoeken blijkt in ieder geval dat de bureaus hun bestand niet alleen opbouwen uit gegevens afkomstig van aannemersbegrotingen en dat zij die informatie beoordelen alvorens ze te verwerken in hun basisbestand.

In dit artikel hebben wij geprobeerd enige algemene bijzonderheden van de verschillende methoden van kostenbeheersing uiteen te zetten. Voor nadere details verwijzen wij naar de onderzoekverslagen zelf die bij de bureaus te bestellen zijn. Verder wordt door het Ministerie van VROM op 7 juni een studiedag georganiseerd, waarbij de vier methoden centraal zullen staan. Op die dag zullen de bureaus specifiek op hun methode en hun bijzonderheden ingaan.

1. De studie is verkrijgbaar bij Uitgeverij SMD te Leiden of bij de onderzoekinstelling DHV Raadgevend Ingenieursbureau te Amersfoort.

De samenvatting van de studie is gratis verkrijgbaar bij het ministerie van VROM.