

'Het realisme moet terugkeren in de bouw'

09-12-2022 13:01

Sinds het begin van de coronapandemie zijn het zware tijden voor de bouwbranche. Zorgden eerst transportproblemen en lockdowns voor stijgende bouwkosten, de laatste tijd zijn het geopolitieke conflicten, schaarste van materialen en halffabricaten waardoor bouwmaterialen fors duurder zijn geworden. En dan is ook personeel nog eens schaars en bijna onbetaalbaar geworden. Het gevolg is dat bouwprojecten duurder worden en wellicht on hold gaan. Een gesprek met Rob van der Heiden, Team Lead Cost Consulting bij Drees & Sommer Netherlands, over bouwkosten en een markt die eerst realistischer moet worden om te kunnen herstellen.

Aan elk bouwproject ligt een bouwkostenraming ten grondslag. Kan het project – vaak niet meer dan een idee, met een schets - van een ontwikkelaar worden gerealiseerd voor de prijs die hij in zijn hoofd heeft? Al bijna een kwart eeuw rekent Rob van der Heiden, Team Lead Cost Consulting en Senior Cost Consultant bij Drees & Sommer, voorheen BOAG, aan projecten. Aan hem de taak antwoord te geven op de vraag of een project financieel realiseerbaar is. 'Zo'n 25 jaar geleden werkten we alleen voor interne opdrachtgevers; inmiddels komt zo'n 85 procent van de opdrachten van projectontwikkelaars. We zitten aan de kant van de opdrachtgever - dus niet aan de kant van de architect of aannemer - en altijd in de rol van de budgetbewaking. We leveren het rekenwerk af, gegevens die de opdrachtgever in zijn eigen investeringskostenmodel invoert. Voor hem moeten de opbrengsten natuurlijk hoger zijn dan de uitgaven, anders gaat het project uiteindelijk niet door.'

Uitgebreide vraag door digitalisering

Van der Heiden ziet ook dat projecten complexer zijn geworden. Het was vroeger één gebouw met één functie; een appartementencomplex, school- óf een kantoorgebouw. 'Door de digitalisering van het ontwerpproces is de vraag echter steeds uitgebreider geworden', signaleert hij. 'Vroeger zaten we met een meetlat en een papieren tekening, nu meten en rekenen we op grote schermen digitaal. Alles gaat daardoor sneller en gemakkelijker. Maar door die digitalisering – 3d-tekeningen – wordt er ook meer verwacht, moeten er steeds meer varianten worden doorgerekend. Mijn zorg is dat ik er wel een prijs aan moet verbinden.'

Meer mixed-use

Wat het doorrekenen ingewikkelder maakt, is dat er steeds meer functies in één project komen. 'De combinatie van functies maakt het lastiger om het te realiseren, waardoor men vaak uitsplitsingen wil in de berekeningen. Opdrachtgevers willen weten wat het woongedeelte, de parkeergarage, het kantoor en het hotel los kosten. De bouwbedragen voor deze complexe projecten gaan gemakkelijk richting de 100 miljoen euro. Vroeger konden die monofunctionele gebouwen door een middelgrote aannemer worden gerealiseerd, maar door de omvang en complexiteit zien we dat onze opdrachtgevers uitkomen bij de vijf tot tien grootste aannemers van Nederland of zelfs bouwcombinaties omdat de risico's voor één aannemer te groot zijn.'

Gevoel noodzakelijk bij calculatie

Om zijn werk goed te kunnen doen, vormt uitgebreide kennis van en ervaring in de bouw de basis voor Van der Heiden. Zijn informatie haalt hij uit verschillende databronnen: indexen, databases en offertes van aannemers. 'Daarnaast blijven we goed bij door elke dag te luisteren naar bijvoorbeeld BNR Nieuwsradio voor het economische nieuws. Het klinkt misschien raar, maar niet alles wat er in de wereld gebeurt kun je vangen in data', gaat hij verder. 'Net zo belangrijk is onze ervaring én ons onderbuikgevoel, juist nu de wereld compleet op zijn kop staat. Het is nu absurd moeilijk om de markt te volgen.'

Beperkte houdbaarheid

Het maken van een prijs, zodat een project kan worden gerealiseerd, is op dit moment bijna niet te doen. Door

de oorlog in Oekraïne, oplopende energieprijzen, haperende containerlijnen, dure zzp'ers, stijgende rentes en een recessie in aantocht zijn er nauwelijks actuele en betrouwbare data beschikbaar. Zo erg als nu heeft Van der Heiden het nog nooit meegemaakt. Bizar noemt hij dat de prijzen van materialen in een jaar tijd met gemiddeld 15 procent zijn gestegen. 'Vandaag gaan de hoogovens uit en vliegen de staalprijzen omhoog. In de zomer drogen de rivieren op als gevolg van klimaatverandering en gaat de zandprijs omhoog. Voorspellen is bijna niet te doen. We geven een prijs af van vandaag. Wil onze opdrachtgever een inschatting voor over een half jaar dan krijgt hij tekst en uitleg maar géén bedrag', verzucht Van der Heiden. 'Bouwkosten hangen van zoveel meer zaken af dan vroeger. Als er in China iemand niest', zo zegt hij schertsend, 'gaat een stad van 25 miljoen mensen dicht. Staan alle zeecontainers weer in China op een verkeerde plek en schieten de containerprijzen weer omhoog, die nu juist aan het dalen zijn. Leveranciers van bouwmaterialen schrijven op hun offertes: 'Het is vandaag geldig'. Als ik nu data van een aannemer krijg is die vaak al 'antiek', want hij heeft het ook weer eerder van een leverancier gekregen.'

Energietransitie werkt prijsverhogend

Wat bijvoorbeeld appartementencomplexen ook nog eens duurder maakt, is de energietransitie. 'Het gevolg van het gasloze appartement is dat de E- en W-installaties gemiddeld in kosten zijn gestegen van 14.000 euro naar gemiddeld 35.000 à 40.000 euro. In die installatieconcepten zitten ook CO2- en brandmelders, maar ook warmteterugwininstallaties. Vinden ze het gek dat woningen dan onbetaalbaar worden. Daar kan overigens niemand wat aan doen, het is wetgeving. Wat bij de installatie ook nog eens parten speelt, is dat er een schaarste is aan componenten, omdat de chips niet op tijd worden geleverd om deze te bouwen.'

ZZP'ers verdienen de wereld

In het gesprek haalt Van der Heiden de situatie aan van een jaar of twee geleden op de arbeidsmarkt. 'De zzp-metselaar krijgt voor duizend stenen een bedrag van 1.800 euro per 1.000 stenen, dat is absurd, maar was wel de realiteit. Om daar iets aan te doen wordt metselwerk vervangen voor prefab of steenstrips. Verder zie je dat aannemers met eigen timmerlieden bijvoorbeeld een lager uurtarief aanhouden. Maar het effect is klein, omdat maar tien procent van de bouwkosten eigen personeel is.'

Beide benen op de grond

Rob van der Heiden doet zijn verhaal op de bovenste verdieping van het kantoor van Drees & Sommer in Capelle aan den IJssel. In de verte is de hoogbouw te zien van Rotterdam. Ontwikkelaars zijn rasoptimisten, maar of er de eerstkomende jaren nog veel hoge torens komen is de vraag. Op dit moment en zeker ook volgend jaar niet, krijgt cijferaar Van der Heiden kosten en opbrengst niet in balans. Hoe nu verder? 'Ik zou willen dat ik het wist', zegt hij eerlijk. 'Men wil het niet horen, maar het moet eerst slecht gaan, zodat iedereen weer met beide benen op de grond komt. Aannemers en zzp'ers zitten nu nog vol in het werk, die gaan echt niet zakken in prijs. Je betaalt nog steeds de hoofdprijs voor bouwmaterialen. Ouderenhuisvesting en kleinschalige bouwprojecten kunnen misschien nog wel. Maar voor torens van honderd of tweehonderd meter zie ik het somber in op dit moment, die hebben een ontwikkeltijd van vier jaar. Je kunt blijven schaven aan het ontwerp, maar ook dat houdt een keertje op. Ontwikkelaars zouden misschien het beste even een pas op de plaats maken. Zich focussen op hoe de markt zich gaat ontwikkelen na 2023. Architecten, stedenbouwkundigen, welstandcommissies en wethouders moeten realistischer worden, maar dat gebeurt in slechte tijden vanzelf. En misschien moeten hier en daar ambities worden bijgesteld.'