

STRUCTUREEL LAGERE BOUWKOSTEN

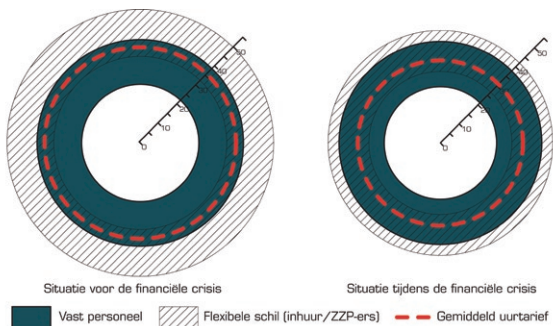
2009 is een extreem moeilijk jaar gebleken voor de bouwsector. De wereldwijde financiële crisis heeft geleid tot een grootschalige vraaguitval naar (nieuw) vastgoed. Dit zorgt ervoor dat de waarde van vastgoed daalt, projecten kunnen niet (opnieuw) worden gefinancierd. Over de gehele linie van de bouwsector worden ontwikkelingen opgeschort of gestopt waardoor er bijna geen nieuwe projecten worden aanbesteed. Daardoor zijn de orderportefeuilles bij de uitvoerende partijen teruggelopen tot een historisch dieptepunt.

Door stimuleringsmaatregelen lijken alleen bouwprojecten voor de overheid de dans te ontspringen. In de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) lijkt voorlopig nog voldoende werk, maar deze tak is zo specifiek dat de reguliere bouwsector hier nauwelijks van kan profiteren. Zelfs als het vertrouwen in de economie weer toeneemt, valt er in de bouwsector nog geen direct herstel te verwachten. De projecten die zijn opgeschort zullen niet direct worden hervat aangezien ontwerp, financiering en vergunningen moeten worden herzien. Naar verwachting zal door deze vertragende effecten de bouw in 2011 pas de eerste tekenen van herstel te zien geven.

Bij projecten die momenteel nog wel doorgang vinden, zien we hevige concurrentie tussen de verschillende aannemers. Gemiddeld schrijven vijf tot zes keer zoveel aannemers in op aanbestedingsprojecten als in 2008. Niet alleen vraagt dit om een slimme wijze van aanbesteden om de beste prijs ook uit de markt te halen, ook de aannemer zal goed naar zijn calculatie moeten kijken om kans te maken op het werk. Simpelweg een korting geven op de staart (AK, W&R) is niet meer voldoende.

Halverwege 2008 begonnen de grondstoffenprijzen te dalen, wat een verlaging van de directe kosten van de (onder)aannemers tot gevolg had. De laatste tijd wordt er ook goed gekeken naar de overige directe kosten waarbij vooral de uurtarieven onder de loep worden genomen. Aan het begin van de crisis hadden de meeste

aannemers een grote flexibele schil die bestond uit (dure) ZZP-ers en het uitbesteden van werkzaamheden naar onderaannemers. Door de teruggang in de werkvoorraad wordt deze flexibele schil niet alleen kleiner, maar ook goedkoper (zie onderstaande figuur).



De inkoop van arbeid is voor de aannemer goedkoper geworden, wat we terug zien in de directe kosten. Daarnaast zal een aannemer tijdens zijn calculatie de productienormen nog beter bekijken. Waar voorheen risico's werden vertaald in hogere productienormen, zal nu worden gekeken waar de mogelijkheden liggen om scherp in te schrijven. Zijn de standaard productienormen van toepassing of verwacht ik dat mijn (ervaren) team sneller metselt? De aannemer die kijkt waar winst te behalen valt in de uitvoering en dit slim incalculeert tijdens de aanbesteding lijkt de winnaar van 2010 te worden.

Door de lagere directe kosten verwachten wij voor 2010 een structurele verlaging van de bouwkosten. Onze bouwkostenindex waarin dit wordt uitgedrukt, kunt u terugvinden op pagina 9 van deze uitgave en op onze website www.bouwkostenkompas.nl.



ir. A.S. Vonk



J.J. de Wilde