

## Bouwkostenkengetallen

*Voor een eerste indicatie of controle,  
anders een gevaarlijke rekenmethode!*

Opdrachtgevers en aannemers willen nog wel eens kengetallen gebruiken om snel even een project “door te rekenen”. Dat soort ondeskundig gebruik leidt in de praktijk al gauw tot verkeerde conclusies, waardoor de opdrachtgever onnodig schade lijdt. Een voorbeeld uit de praktijk: het betreft hier een project met o.a. wonen, werken, leisure en parkeren. Aan vijf aannemers werd gevraagd een visie te geven, op basis van DO-stukken en het beschikbare budget. De uitkomsten waren verrassend!

De aannemers, die vaststelden dat het project niet voor het budget kon worden gebouwd, bleken allemaal te hebben gerekend op basis van kengetallen. Aannemers die het project inhoudelijk analyseerden, achtten zich wèl in staat om het project binnen het gestelde budget te realiseren.

In een vergevorderd stadium van het project zijn kengetallen alleen nuttig als controlegetallen. Voor projecten met een eigen signatuur zijn ze onbruikbaar om tot een scherp budget te komen. Door zo'n project grondig te analyseren, blijkt het vaak goedkoper te realiseren met behoud van kwaliteit dan op basis van “ervaringsgetallen”. De belangrijkste reden hiervoor is dat men met kengetallen geen inzicht kan krijgen in kostenconsequenties van architectonische kwaliteit en/of bouwtechnische beslissingen. Als binnen een project wordt gezocht naar kostenoptimalisatie heeft een kengetal geen waarde, doordat een verdiepingsslag niet mogelijk is. Op een tweetal vlakken kunnen kengetallen wel een toegevoegde waarde hebben.

In eerste instantie gaat het om projecten die zich in de initiatiefase bevinden en waarbij enkel een ruimtelijk Programma van Eisen en een architectonische doelstelling zijn geformuleerd. Hierbij

wil men vaak een eerste indicatie krijgen van de te verwachten bouwkosten voor de haalbaarheidsstudie. Kengetallen zijn hiervoor een goed middel, mits deze beschikbaar zijn voor verschillende ambitieniveaus.

Een tweede nuttige toepassing van kengetallen is ter controle van een opgestelde raming of begroting. De uitkomst van een raming of een begroting zal nooit gelijk zijn aan het kengetal, maar als een bouwkostendeskundige het verschil tussen het kengetal en zijn raming of begroting kan verklaren, geeft dit een extra onderbouwing van de juistheid van de raming en een verklaring waar in het ontwerp extra kwaliteit is toegevoegd of juist is bezuinigd.

Om kengetallen goed te kunnen gebruiken en te begrijpen moeten de kengetallen op een eenduidige manier worden opgesteld. IGG heeft hiervoor een uitgebreide database aangelegd met kengetallen gebaseerd op berekening en ervaring. Deze lijst vermeldt per type de volgende aspecten:

1. Duidelijke omschrijving van de typekeuze;
2. Kenmerken van het type;
3. Kengetallen voor verschillende ambitieniveaus;
4. Invloeden van verschillende kostenfactoren;
5. Locatiegebonden aspecten.

Door kengetallen op een juiste manier te gebruiken, hebben deze wel degelijk een toegevoegde waarde voor bouwend Nederland.

*Ton de Groot  
Beëdigd bouwkostendeskundige,  
IGG Bouwkostenadvies*

