

## AANDACHT EN BALANS

# Een zoektocht naar nieuwe kaders

Het zijn bijzondere tijden in de bouw met tekorten aan materialen, mensen en stijgende prijzen. De aannemer wil zich niet vastleggen, de architect houdt vast aan zijn ontwerp, de opdrachtgever wil geen concessies doen aan de kwaliteit en de adviseur is alleen maar aan het onderhandelen. Is het tijd voor nieuwe kaders en afspraken?

**H**et thema van het debat is 'Uitdagende tijden vragen om nieuwe kaders' en daar gingen de deelnemers en toehoorders flink op los. Rector Bert Kozijn van het Hermann Wesselink College wijst op de kwaliteiten van zijn nieuwe gebouw, waar vanuit de vergaderkamer het verkeer in de school zichtbaar is en leerlingen zien hoe er vergaderd wordt: "Onze oude school was donker en bedompt; nu hebben we een open gebouw met mooie zichtlijnen. De architect, aannemer en adviseur hebben ons goed geholpen om binnen het budget de juiste keuzen te maken. Het is een school voor 1.900 leerlingen, maar je komt klein binnen. We hebben veel scholen met grote pleinen gezien, maar daar verlies je jezelf. Dit debat gaat over geld en aanbestedingen, maar de kwaliteit van goede gebouwen voor leerlingen en medewerkers staat voorop."

### **Deze tijd vraagt om creativiteit en transparantie, waarbij risico's gedeeld worden**

Jaco: "We zien regelmatig dat in de investeringsramingen van IHP's bedragen staan die te laag zijn voor de scholen die je nu bouwt. Vaak kijkt een IHP 15 jaar vooruit en bepaalt welke projecten wanneer aan de beurt zijn en welke investering daarbij hoort. De eisen voor Beng of Eng komen daar dan nog bovenop. Het is goed dat het IHP een eerste financiële doorkijk biedt, maar je moet vervolgens per project kijken wat de actuele kostenontwikkelingen zijn. Het gesprek gaat dan over wat de basis is, wat er tussentijds veranderd is en wat het nieuwe kader zou

moeten zijn." Bert: "De gemeente Amstelveen heeft anderhalf jaar geleden haar eerste IHP vastgesteld. De gemeente wilde daar geen geld aan hangen en dat betekent dat steeds per bouwproject het betreffende schoolbestuur met de gemeente onderhandelt over de benodigde gelden. Bij de bouw van deze school was er voortdurend overleg met de wethouder; in 2018 werd een taakstellend budget vastgesteld dat eigenlijk niet toereikend was. Dat heeft tot veel overleg geleid en de vraag is of dat niet anders kan. Zou de zeggenschap over de investeringen in huisvesting niet beter bij het onderwijs zelf moeten komen te liggen zodat de gemeente meer op afstand komt?" Geron knikt: "In dit project hebben we samen met de architect elementen uit het ontwerp gehaald, zonder de kwaliteit te verminderen. In de zorg hebben we een project lopen waarbij de opdrachtgever per se vooraf wil weten wat ze nu kwijt zijn; dan gaat een aannemer zich indekken. Overigens moeten we een aannemer niet als vijand zien, maar juist gezamenlijk optrekken." "Dat gaat in de kleinere projecten meestal goed, omdat iedereen het gezamenlijk belang ziet. In grotere projecten wordt het lastiger", reageert Alfred, "daar zijn de belangen kennelijk te groot."

### **Er is niets aan de hand, onzekerheid op de markt is van alle tijden**

Thomas: "De onzekerheid blijft groot. Prijsstijgingen als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de corona lockdown in China drukken hun stempel op de markt. Projecten vertragen of vallen stil. Wij kunnen gelukkig goed omgaan met onverwachte situaties. Wij zijn





gewend om mee te bewegen met veranderingen en oplossingsgericht te werken. Bij een van onze projecten stegen de prijzen fors. Het leidde tot problemen. De school kon de aannemer niet meer betalen. Hoe hebben we dit opgelost? We zijn niet alleen de architect, maar voeren het project ook uit. Zo krijgt dit schoolgebouw toch een nieuwe gevel. Misschien resulteert dit in een nieuwe rol voor ons; die van bouwmeester. Net als vroeger. Uit zo'n situatie ontstaan in ieder geval weer nieuwe kansen." Jaco knikt: "Ik verwacht ook dat projecten gaan vertragen, al was het alleen maar omdat mensen op de situatie gaan reageren. Maar over een half jaar kan de situatie op de prijsmarkt weer heel anders zijn. Als het staal niet meer verkocht kan worden gaat de prijs ook weer omlaag." Yuit Yin: "Dat zie ik nu al; de staalprijzen stagneren en ook de grondstofprijzen ▶

#### DEELNEMERS:

Alfred Bakker  
Jaco de Wildt  
Geron Verdellen  
Yuit Yin Samuel  
Eric Hoogland  
Thomas Bögl  
Bert Kozijn

ICSadviseurs  
bnn adviseurs  
SMT Bouw Et Vastgoed  
BOAadvies  
Ons Middelbaar Onderwijs  
LIAG architecten en bouwadviseurs  
Hermann Wesselink College

#### TOEHOORDERS:

Martijn van Leeuwen  
Matthijs van den Berg  
Jurjen Vermeer  
Gerwin Leijtens

RoosRos Architecten  
RoosRos Architecten  
Spring Architecten  
Ecophon





dalen alweer. Bovendien is er inmiddels weer voldoende voorraad. Als China ook nog eens uit de lock down gaat heeft dat ook een positief effect op de grondstoffenmarkt.” Alfred: “Ik denk ook niet dat we een te donker scenario moeten schetsen. Kijk eens wat er de afgelopen jaren is gebeurd op het gebied van duurzaamheid; dat gaat gewoon door. Bovendien zit iedereen volop in het werk en dat blijft ook zo, gezien de noodzakelijke transformaties binnen het publieke domein en de uitdagingen rond het klimaat.” Jaco: “Dat is ook zo. Denk nog even terug aan het hamsteren van toiletpapier in het begin van de corona crisis. Dat gebeurt nu ook in grondstofmarkten en moet zich stabiliseren. De gasprijs gaat al terug naar de situatie voordat de oorlog in Oekraïne begon.”

### **Je kunt alleen nog bouwen als je actuele prijzen betaalt**

“In het verleden was het meestal zo dat ik met een kleine overschrijding de markt opging en dat loste zich vanzelf wel op”, vertelt Eric, “we zitten als aanbestedende dienst nu in vier aanbestedingen waarin het behoorlijk begint te knellen. In een paar weken tijd zijn de prijzen op onderdelen aanzienlijk omhoog gegaan, denk hierbij o.a. aan staal, hout en aluminium en we krijgen van de aannemer alleen nog maar dagprijzen. Geron: “Wat zijn actuele prijzen en wanneer leg je dat vast? Dat is in deze markt echt lastig. Wij hebben als aannemer net als de opdrachtgever last van de stijgende prijzen. Ik hoef geen voordeel uit deze markt te halen, maar ondernemersrisico kent zijn grenzen. Je kunt voorspellen dat na een stijging weer een daling of nullijn volgt, maar niemand weet wanneer. In ieder geval moet je transparant zijn en vooral met elkaar in gesprek gaan.” Eric: “OMO heeft met meerdere

*“Wat wij proberen is om met gemeenten en opdrachtgevers een basisbudget af te spreken en vervolgens een bandbreedte, waarmee we eventuele tegenvallers opvangen”*

gemeenten doordecentralisatie overeenkomsten afgesloten. Dit betekent dat we voor een afgesproken periode onze eigen broek moeten ophouden. Op het moment van het sluiten van het contract waren dat redelijke budgetten waarmee we onze kwaliteit kunnen realiseren, ontwikkelingen in de huidige markt zijn daarin niet voorzien. OMO heeft een eigen kwaliteitskader vastgesteld op basis waarvan we ontwerpen en we uitvoerende partijen selecteren; dat is onze ondergrens. De gebruiker heeft ook wat te vinden en kiest bewust voor een onderwijskundig goed en duurzaam gebouw. Alleen al uit respect voor het onderwijs halen we liever niet de kaasschaaf uit de la, je hebt immers ook een verantwoordelijkheid naar de toekomst. Voor mijn projecten geldt energieneutraal als het kan, maar in ieder geval gasloos en frisse scholen B op alle thema's.”



### Een variabel kader vooraf biedt voor alle partijen de ruimte om projecten te blijven realiseren

Eric: “Je wilt wel dat de kwaliteit overeind blijft en je geen concessies gaat doen. Maar hoe los je dat op? Ik zit met mijn projecten net in het oog van de storm en moet er nu uit zien te komen. Ik probeer het situationeel op te lossen; de ene aannemer vraagt om een risico-opslag en de ander durft het risico toch zelf te nemen. Het is aan de andere kant ook lastig om weer terug te gaan naar de gemeenten, echter tegen de huidige prijsstijgingen zijn onze risicoreserveringen niet meer opgewassen, er wordt zelfs al voorzichtig gesproken over het al dan niet voor langere tijd parkeren van projecten.” Alfred knikt: “Dan wordt het lastig om de goede afspraken te maken. Je ziet dat elke gemeente daar weer anders in zit. De discussie wordt ook vertraagd door de collegewisselingen. Veel gemeenten hanteren nog

het uitgangspunt dat er sober en doelmatig gebouwd moet worden. Dat helpt ook niet. Als bouwheer wil je na het voorlopig- en definitief ontwerp en de aanbesteding niet altijd in een discussie over geld komen. Wat wij proberen is om met gemeenten en opdrachtgevers een basisbudget af te spreken en vervolgens een bandbreedte, waarmee we eventuele tegenvallers opvangen. Dat is een percentage dat we niet gebruiken, tenzij er grote fluctuaties en snelle marktontwikkelingen zijn. In een aantal projecten gaan gemeenten daar in mee, omdat ze ook wel inzien dat de prijzen stijgen.” Yuit Yin: “Sommige gemeenten werken nu eenmaal met het normbudget van de VNG. We hebben te maken met projecten die niet in het normbudget passen. Dat geldt ook voor multifunctionele accommodaties, sportvoorzieningen en zwembaden. We zien uitdagingen op meerdere vlakken.” Thomas: “Het Rijksvastgoedbedrijf vraagt een vaste prijs maar indexeren elke drie maanden. Dat is ook een goede zaak.” Geron knikt: “De gemeente Amsterdam stelt een budget vast en indexeert dat elke vijftien maanden; dat biedt ook ruimte. Je ziet dat grote steden eerder een update maken, terwijl kleinere gemeenten die niet zoveel bouwen blijven uitgaan van de rijksnorm.” Matthijs van den Berg knikt: “Het credo bij veel gemeenten is toch nog steeds sober en doelmatig. Wie heeft die term ooit bedacht eigenlijk?”

### Kostendeskundigen zijn niet meer in staat om een project goed te budgetteren

Jaco: “De oplossing is dus om al in het voortraject met een kostendeskundige te werken, die direct het programma van eisen door kan rekenen. Dat houdt je vervolgens tegen de bedragen aan die in het integraal huisvestingsplan staan zodat iedereen dezelfde informatie heeft. Op basis daarvan kan ▶





het gesprek gevoerd worden over budget en kosten en kan je de business case verder uitwerken. Dat voorkomt dat je met oogkleppen op een ihp gaat uitvoeren en vervolgens de bouwheer onder druk zet om in het proces te bezuinigen. Hier ligt overigens ook een belangrijke rol van de adviseur, om op het juiste moment de discussie over kwaliteit en geld te voeren. Als je te laat de discussie met de gemeente gaat voeren wordt het lastig.” Alfred: “Het gaat om transparantie. Wij moeten als adviseurs uitleggen waarom wij een project zo geraamd hebben en moeten vooral ook uitleggen wat een kostenraming is.” Thomas: “Wij zijn bewust lid van de NVBK (Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen). Onze afdeling bouwadvies geeft ons houvast. Zij toetsen continu of wat wij ontwerpen haalbaar is. En geven advies hoe onze voorstellen binnen budget uitgevoerd kunnen worden. Dit voorkomt onaangename verrassingen.” Jaco: “Je moet iets doen met het wegzetten van prijsrisico; dat mag je niet allemaal bij de aannemer leggen. Je moet dus in een vroeg stadium de dialoog aangaan en als je een reële aannemer hebt dan moet je daar uitkomen. Een opdrachtgever heeft als probleem dat het budget niet onuitputtelijk is. Dan heb je in het primair en voortgezet onderwijs wel met de Raad te maken. Gelukkig zien ambtenaren en wethouders ook dat de boodschappen in de supermarkt elke dag duurder worden en zal er begrip zijn. Wanneer er twintig projecten op stapel staan zullen ze toch moeten kiezen welke tien ze kiezen. Ik zie niet dat de omzet in de bouwwereld lager wordt, maar het aantal gerealiseerde projecten neemt wel

af.” Alfred: “Ik denk ook niet dat gemeenten de uitrol van IHP's on hold zetten. Als je niet bouwt moet je weer meer geld in onderhoud en uiteindelijk vervangende nieuwbouw stoppen. Je kunt die cyclus niet stil leggen, zonder meerkosten. Ik zie toch wel dat gemeenten uiteindelijk over de brug komen.”

#### **Het groeiende materialentekort vraagt om minder transport en circulaire bouwmethodieken**

“Het tekort aan arbeidskrachten en materialen stelt ook grenzen aan de groei,” reageert Jaco. “En ik denk dat we mensen ook het verkeerde laten doen”, vult Geron aan, “in plaats van stenen stapelen kunnen we ook meer met prefab materialen werken. De gemeente Amsterdam wilde negen scholen tegelijk in een minicompetitie met drie consortia in de markt zetten, waardoor je in serie en productmatiger kunt bouwen. Dat zijn goede oplossingen. Het zit hem vaak ook in de wijze van aanbesteden en de selectie van partijen. Maar uiteindelijk staat of valt het met de mensen die het doen.” Jaco: “Dit gebouw (het Hermann Wesselink College) heeft een circulaire gevel met een zogenaamd ClickBrick systeem. Die kun je zo weer demonteren en hergebruiken.” “Duurzaam bouwen kost wel geld”, reageert Yuit Yin; “als je biobased of circulair wilt bouwen is dat net even duurder dan traditioneel.” “Werken met hergebruikte materialen kost ook gewoon meer tijd”, vult Matthijs aan; “toch zie ik wel dat opdrachtgevers uit overtuiging voor duurzaam bouwen willen gaan. Ik denk ook niet dat die ambities sneuvelen door de huidige marktontwikkelingen.” Alfred knikt: “Het is nu even lastig om een lange termijn strategie te bepalen, maar kwaliteit moet bovenaan staan en daar hoort goede architectuur bij. Je bouwt openbare gebouwen en die vragen kwaliteit en duurzaamheid.” Eric tenslotte: “En vergeet vooral niet dat we met z'n allen een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben. Dat blijft het startpunt van elk gesprek met gemeenten en uitvoerende partijen.” ◀