

Bouwen is ploegwerk - geen spelletje zwartepieten

Ooit gebouwd? Dan hebt u misschien gemerkt hoe, zodra er een probleem opduikt, de verschillende betrokken partijen de zwarte piet aan elkaar proberen door te spelen. Aannemers maken daarbij gretig gebruik van elk gaatje in het aanbestedingsdossier. Peggy Bovens ontwikkelde een standaardmethodologie voor kostprijsberekening in de bouwsector. Hiermee haalt u via nieuwe softwaretools zoals groupware en BIM (building information model) een maximumrendement uit uw bouwproject. Tenslotte heeft iedereen baat bij een correcte kostencalculatie.

(tekst: Ludwig Van Lierde; beelden: Wim Kamponans)



"Belangrijk is dat er naast de klassieke projectleider, architect en ingenieur een nieuwe functie gecreëerd wordt: die van 'bouweconoom'."

Peggy Bovens is ingenieur-architect. Jarenlang werkte zij als calculator voor verschillende grote bouwbedrijven uit de ruime Antwerpse regio. "Als calculator speel je een cruciale rol. Je berekent immers de kostprijs van een bouwproject en op basis van jouw berekening zal je bedrijf al dan niet het project binnenhalen," vertelt Peggy. "In eerste instantie moet je steeds een prijstechnisch correcte berekening maken op basis van het aanbestedingsdossier om met die prijs, te vermeerderen met de gewenste winstmarge, te tenderen. Je krijgt dan het project na een objectieve evaluatie. Maar in de praktijk ziet men maar al te vaak dat men probeert zo laag mogelijk in te schrijven om het werk hoe dan ook binnen te halen. Nadien kan je dan proberen om op basis van lacunes in het lastenboek zo veel mogelijk meerwerken te factureren. De concurrentie is immers bikkelhard en aannemers worden, in tegenstelling tot andere partners in het bouwproject, vaak keihard tegen elkaar uitgespeeld."

Een bijkomend aspect is dat een calculatie van een middelgrote tot grote werf twee tot drie weken in beslag neemt. Maar de succesratio om het project na een klassieke aanbesteding binnen te halen is één op tien. Een calculator haalt dus twee projecten per jaar binnen, maar moet wel voltijds betaald worden. "Een hoge kostprijs, je doet er dus alles aan om een project binnen te halen."

Er zijn nog andere scenario's mogelijk: een aannemer voelt aan dat het project niet in zijn geheel maar opgesplitst zal toegewezen worden. "Dan tracht hij ervoor te zorgen dat de overheadkosten (werfinschrijving, werkvoorbereiding, projectbegeleiding...) zo veel mogelijk aan hem worden toegewezen," gaat Peggy Bovens verder. "Dat heeft natuurlijk als gevolg dat de aanbesteder niet meer écht kan vergelijken tussen de verschillende inschrijvingen. Maar anderzijds laat hij je ook niet in zijn kaarten kijken zodat het moeilijk wordt om een correcte prijs op te maken."

Budgetoverschrijdingen geven bouwsector een slechte naam

Dat alles verklaart natuurlijk – en we veralgemenen, dat beseffen we best – de slechte naam van de bouwsector. Bouwen binnen een vooropgesteld budget en een vooraf afgesproken planning blijft in ons land een pijnpunt. "Vijftien procent boven je budget uitkomen is geen uitzondering. Daarnaast is er een gebrek aan een uniforme werkwijze. Elke architect bouwt zijn meetstaten op zijn eigen manier op. Hoe kan je dan ooit tot een projectoverstijgende kennisopbouw op het vlak van kostprijs en planning komen?" vraagt Peggy Bovens zich af.

Vanuit die constatactie werkte Peggy Bovens met de steun van het Instituut voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT) een standaardmethodolo-

Ir-arch. Peggy Bovens (PB calc & consult): "Met BouwData PB heb ik de ambitie om de bouwkost van een project doorheen het volledige bouwproces op te volgen én onder controle te houden."



gie uit voor kostprijsberekeningen in de bouwsector, gebaseerd op de Belgische én Nederlandse normen. "En néén, BouwData PB is géén softwarepakket, wél een invulling ervan," benadrukt Peggy. Zij richtte hiervoor, onder meer op basis van vijftien jaar ervaring in de aannemerswereld, in Berchem haar eigen bedrijfje PB calc & consult op. "Ik heb rond BouwData PB op C3A-net een webruimte ter beschikking gekregen waarop momenteel al meer dan driehonderd bouwprofessionals de nieuwste evoluties van mijn methodologie opvolgen. Op die manier krijg ik continu feedback om BouwData PB bij te sturen. Bovendien zal C3A bij de implementatie van REVIT 2010 (de BIM-software van Autodesk) templates ter beschikking stellen waarbij uit het model automatisch meetstaten gegenereerd worden conform de codering van BouwData PB. Deze beslissing werd genomen na een uitgebreide enquête die door C3A gehouden werden onder de bezoekers van C3A-net."

Onafhankelijk kostenexpert houdt de vinger op de knip

Momenteel werkt Peggy Bovens dus als onafhankelijke kostenexpert op basis van een zelf ontwikkelde standaard. "Ik hou de vinger op de knip... Want met BouwData PB heb ik de ambitie om de bouwkost van een project doorheen het volledige bouwproces op te volgen én onder controle te houden," zegt zij. "En vanuit die positie stuur ik dus projecten continu bij, en dit in nauw overleg met bouwheer, architecten, aannemers en ingenieursbureaus."

En wij die dachten dat dit een taak was van de architect... "Architecten leren tijdens hun opleiding

amper iets over calculatie of projectmanagement. Velen geven ook toe dat zij het moeilijk hebben om een project financieel op te volgen. Idealiter moet er een opleiding 'constructioncostmanager' (een mooie vertaling is 'bouweconoom') in het leven geroepen worden op het niveau van industrieel ingenieur. Vergelijk het met een opleiding tot accountant of revisor: wereldwijd gebruikt iedereen dezelfde IFRS-standaard zodat je de financiële toestand van bedrijven makkelijk kan vergelijken."

Maar hoe ziet zij dit in de praktijk gebeuren: voordeliger, sneller, en onder meer met minder conflicten en budgetoverschrijdingen bouwen? Peggy Bovens: "Het is essentieel om zo veel mogelijk partijen zo snel mogelijk bij het werk te betrekken. Nu kies je als bouwheer – in veel gevallen is dit een projectontwikkelaar – een architect en een studiebureau op basis van vertrouwen. En eens je aanbestedingsdossier klaar is, kies je puur op basis van de cijfers een aannemer, die er vervolgens alles aan doet om de lacunes in je lastenboek uit te buiten en te vertalen in meerkosten. Van je kostenplaatje en je rendement klopt uiteindelijk niets meer."

Communicatieproblemen leiden vaak tot hoge faalkosten

Maar bouw je dan werkelijk goedkoper? "In de bouwsector leiden communicatieproblemen in veel gevallen tot hoge faalkosten - sommige studies beweren dat er 20% bespaard zou kunnen worden door een betere communicatie. Ik werk met groupware waarbij alle projectinformatie centraal op een webruimte geplaatst wordt. De ordening van deze info gebeurt binnen BouwData PB op basis van internationale normen. Het grote voordeel hiervan is dat iedereen steeds over de meest recente projectinformatie beschikt én ze ook weet terug te vinden," gaat Peggy verder. "Daarnaast geloof ik in transparantie. Je praat met verschillende aannemers en discussieert over hun rendement. Bijvoorbeeld over hoeveel vierkante meter metselwerk zij per dag kunnen opleveren en hoeveel winst zij daarop willen maken. Enerzijds zijn de aannemers daardoor verplicht hun eigen manier van werken grondig te evalueren en bij te sturen, anderzijds vermijd je de hierboven beschreven situaties. Je kiest dus niet meer uitsluitend op basis van de offerte, maar op basis van vertrouwen. En door zo snel mogelijk samen rond de tafel te zitten, profiteer je ook 100% van hun vakkennis. Combineer de zakelijke voorstellen van de bouwheer met de creativiteit van de architect, de technische kennis van de ingenieur en de energiedeskundige, en de praktische ervaring van de aannemer en je komt automatisch tot een efficiënter bouwproces. Informatie delen leidt tot meer efficiëntie voor iedereen, informatie monopoliseren tot meerkosten en vertraging. Door transparant

te werken vermijd je dat er onverwacht meerkosten 'uitgevonden' worden."

Maar er kunnen toch altijd nog onvoorziene zaken opduiken? Peggy Bovens: "Ja natuurlijk. Maar je werkt in vertrouwen, in één team, en je zoekt samen naar een oplossing waar iedereen zich in kan vinden. Bouwen is dan geen spelletje zwartepieten meer. Bovendien moet de bouwheer/projectontwikkelaar in zijn investeringsbudget ook een analyse maken van de mogelijke risico's en hier budgetten voor opzij houden. Vandaag wordt deze kost doorgaans afgeschoven op de aannemer en dit is onterecht."

Peggy Bovens: "Elke architect bouwt zijn meetstaten op zijn eigen manier op. Hoe kan je dan ooit tot een projectoverstijgende kennisopbouw op het vlak van kostprijs en planning komen?"



"Samenwerken in plaats van tegenwerken"

Ondernemers sprak niet alleen met ir. arch. Peggy Bovens (zaakvoerder PB calc & consult bvba), maar ook met Koen Lizen (projectontwikkelaar bij Oiko), Dirk Engelen (architect bij B-Architecten) en aannemer Ronny Maes (Bouwonderneming Maes uit Melsele).

De huidige manier van aanbesteden is niet altijd even efficiënt. Daarom ontwikkelde Peggy Bovens de kostenbeheersingsmethode BouwData PB. Op het project 'Dageraad' in de buurt van de - hoe raadt u het - Dageraadplaats in Antwerpen wordt samengewerkt op basis van deze nieuwe methodologie. We legden ons oor te luisteren bij de verschillende betrokken partijen.

Koen Lizen, projectontwikkelaar bij Oiko: "Wanneer je een haalbaarheidsstudie met betrekking tot een project uitvoert, heb je nog maar een ruw zicht op de kosten en dus ook op je rendement. Pas naarmate het ontwerp vordert, krijg je een duidelijker zicht op het prijskaartje. Bij ons eerste project was het kostendossier gewoonweg een zwarte doos. Nu zijn we in zee gegaan met Peggy Bovens. Zij leert ons hoe je door in team te werken met de andere betrokken partijen je kosten beter kan inschatten en controleren. Bovendien werken we nu binnen een duidelijk stramien waarin je verplicht bent om van meet af aan mee te denken over alle latere details. Door die onderlinge transparantie vermijd je bovendien meerkosten."

"Door deze manier van werken wordt ook het traditionele traject doorbroken: voorontwerp - ontwerp - bouwaanvraag - aanbesteding - uitvoering. "Stel dat je pas in een later stadium merkt dat je budget ontspoot... Dan moet je beginnen hertekenen, en misschien zelfs een nieuwe bouwaanvraag indienen. Allemaal verlies van tijd, energie en geld," concludeert Koen Lizen.

Dirk Engelen, architect bij B-architecten: "In een klassiek bouwdoosje kunnen partijen wel eens tegen in plaats van met elkaar werken. De aannemer houdt van niet-transparante overeenkomsten en de architect krijgt de rol van politieagent toegespeeld. En lukt dat niet, dan is de bouwheer boos. Zeven jaar geleden hebben wij de verbouwing van de



Brusselse Beursschouwburg begeleid. Op de eerste dag stond de aannemer daar met een team advocaten... zo kan je natuurlijk niet werken. Door in team te werken, met zowel technici als uitvoerders en cost controllers, kan je sneller en efficiënter werken. Gedaan met de 'trial & error'-benadering! Op die manier kan de architect zich veel meer op zijn creatieve rol concentreren."

En ten slotte Ronny Maes, (Bouwonderneming Maes uit Melsele): "Het systeem van Peggy is voor de aannemer/uitvoerder van een bouwwerk een nieuwe manier van werken. Of dit de toverformule is moeten we afwachten, maar tijdens de eerste besprekingen hadden we toch een goed gevoel en leek het in ieder geval te klikken tussen de partijen. Onderling vertrouwen is hier een noodzaak. Voor ons is het de eerste keer dat we volgens deze formule werken. Als dit lukt, kunnen wij dit ook toepassen op onze eigen projecten. Want we hebben gemerkt dat een uitvoerige nacalculatie er geregeld overschiet: veelal haalt de technische kant het op de financiële aspecten van een werf. Belangrijk is dat er naast de klassieke projectleider, architect en ingenieur een nieuwe functie gecreëerd wordt: die van 'bouweconoom'."

"Ik zou het als volgt samenvatten," gaat Ronny Maes verder. "Er is een dimensie bijgekomen in de voorbereiding van de werf waardoor de basisprijs zo volledig mogelijk kan worden begroot en het verschil tussen de contractprijs en de uiteindelijk gefactureerde prijs zo klein mogelijk wordt. Wij vinden het niet fijn om telkens meerwerken te moeten factureren. Maar zolang wij dossiers van architecten krijgen die niet echt op punt staan, kunnen wij als uitvoerder niet anders. Budgetair levert dit soms problemen op en het werkt inderdaad het vertrouwen tussen bouwheer, architect en uitvoerder niet in de hand. Goede afspraken maken immers goede vrienden, maar met de gebruikelijke manier van werken is dit niet altijd vanzelfsprekend..."

