

Notitie Bouwkosten in de praktijk t.b.v. inbreng Henk Klein Poelhuis, voorzitter Aannemersfederatie Nederland Bouw en Infra, bij rondetafelgesprek Tijdelijke commissie Huizenprijzen Tweede Kamer der Staten-Generaal op 15 februari 2013

Inleiding

Aannemersfederatie Nederland Bouw en Infra (AFNL) gaat graag in op de uitnodiging van de tijdelijke commissie Huizenprijzen om deel te nemen aan het rondetafelgesprek met de commissie over bouwkosten. De AFNL voldoet ook graag aan het verzoek een gespreksnotitie voor te bereiden.

Voordat wordt ingegaan op de kernvragen zoals door de commissie geformuleerd in het voorbereidingsdocument stelt AFNL vast dat in de vragen een aantal maal wordt gerefereerd aan de inbreng van deskundigen in eerdere gespreksronden. Deze informatie bleek niet voor de AFNL beschikbaar bij de voorbereiding van deze notitie en het rondetafelgesprek. Het ontbreken van de onderbouwing van de stellingen maakt het lastig om er specifiek op te reageren.

Bouwkosten

Gesteld wordt dat de bouwkosten sterk fluctueren in de tijd. Bouwkosten fluctueren in de waarneming van de AFNL voornamelijk door marktomstandigheden. Afgezien van kleine regionale verschillen zijn de bouwkosten overal in Nederland bij gelijke kwaliteit praktisch gelijk. De verschillen in de huizenprijzen worden gedomineerd door grondprijs, omgevingsfactoren en de lokale verhouding van vraag en aanbod.

Op basis van informatie van CBS blijkt overigens niet dat de bouwkosten ver boven de inflatie zijn gestegen. Over 1995-2011 gaat het om gemiddeld 0,5% (input) tot 1% (output) per jaar boven de inflatie. De kosten op basis van aanneemsom zijn met 4,5% gestegen en door EIB wordt dat verklaard uit de kwaliteitstoename en wet- en regelgeving. Het EIB merkt daar bij op dat de wijziging van de regels leidt tot kosten waar de consument niet voor heeft kunnen kiezen.

Bij AFNL zijn geen onderzoeken bekend waaruit zou blijken dat de bouwkosten in de omringende landen substantieel lager zijn dan in Nederland. De bouwtraditie, de bouwmethoden en niet vergeten de ondergrond verschillen zodanig dat een vergelijking anders dan op eenheidsprijzen nauwelijks te maken is. In termen van arbeidsproductiviteit in de bouw loopt Nederland in de pas met de meeste andere landen.

De materiaalkosten worden bepaald op een wereldmarkt, waar een toenemende schaarste aan grondstoffen heerst. De prijs van kunststof producten, zoals hoogwaardige thermische isolatie, is afhankelijk van de olieprijs. Dat de materiaalkosten de afgelopen jaren zijn gestegen is een feit, maar de bouwsector heeft nauwelijks invloed op die ontwikkeling anders dan een beperkte materiaalkeuze. Voor veel leden van AFNL-lidverenigingen geldt bovendien dat ze de materiaalkeuze vaak niet zelf bepalen. De materiaalkeuze is vastgelegd in bestekeisen of door directieleveringen.

De AFNL constateert met de commissie dat de loonkosten in de bouw relatief hoog zijn. De AFNL is ook van mening dat de Bouw-CAO (te) duur is. De loonstijging is momenteel niet in overeenstemming met de verwachte stijging van de productiviteit. Dat valt voornamelijk te verklaren uit de schaarste aan geschoolde vaklieden. Anders dan in de industrie wordt het tempo bepaald door de factor arbeid. In tijden van hoogconjunctuur zoals voor de crisis werd de schaarste kwantitatief gecompenseerd door een toestroom van ongeschoolde en buitenlandse medewerkers. De schaarste bestaat nog altijd. Des te zorgelijker is de uitstroom van vakkrachten op dit moment met het oog op de nabije toekomst. Bij enig herstel van de bouwsector zal de schaarste zich nog indringender manifesteren. Dat vraagt om andere bouwmethoden met een hogere graad van mechanisatie.

Opdrachtgeverschap en kwaliteit

De Aannemersfederatie constateert nog altijd een discrepantie tussen vraag en aanbod in de woningbouw. Hennes de Ridder noemt de bouw “de enige bedrijfstak waar vraag en aanbod 100% overeenkomen” en in termen van bouwtechnische kwaliteit is dat een terechte constatering. De vraag is echter of de eindgebruiker geïnteresseerd is in de betonkwaliteit van de begane grondvloer. De woningkoper kiest op andere criteria, zoals ligging, uitstraling, ruimte en wooncomfort. Kortom, de bouw levert wat wordt gevraagd, maar het eindresultaat voldoet niet aan de wensen van de klant. Kwaliteit zal dus anders moeten worden gedefinieerd om die mismatch op te heffen.

Wet- en regelgeving

Te gemakkelijk en zonder onderbouwing wordt gesteld dat de vereenvoudiging van de wet- en regelgeving een gunstig effect heeft op de bouwkosten. De AFNL veronderstelt dat met een gunstig effect in dit geval een verlaging wordt bedoeld. Waar het gaat om verzwaring van de eisen is dat per definitie niet het geval. De aanscherping van geluidseisen en eisen ten aanzien van de energiezuinigheid hebben een kostenverhoging tot gevolg gehad. Hetzelfde geldt voor de herintroductie van de berging en de buitenruimte.

De vraag is of de effecten van de Wabo al meetbaar zijn. Het aantal plannen dat onder de Wabo is aangevraagd was uit angst voor de nieuwe regels aanvankelijk erg laag. De markt heeft bovendien moeten wennen, waardoor in het begin de kosten vooral opliepen in plaats van afnamen. En waar vooraf rekening was gehouden met enige stijging van de gemeentelijke leges, lijkt die stijging in een aantal gevallen buitenproportioneel. Ten slotte is de behandelingstermijn van een vergunningaanvraag weliswaar op papier verkort naar acht weken, maar gemeenten blijken regelmatig gebruik te maken van een verlenging met zes weken. Beroep daartegen is misschien onhaalbaar, maar zeker zinloos omdat de termijn daarmee alleen maar langer wordt.

Het Bouwbesluit 2012 vervangt weliswaar twee aparte besluiten, maar daarmee is er geen sprake van 50% minder regels. Materieel heeft dat nauwelijks effect.

Dan constateert de AFNL dat er in toenemende mate eisen van buiten de bouw worden gesteld. Gedacht wordt aan de Flora- en faunawet en archeologische vondsten. De bouw

wordt in toenemende mate belast met extra onderzoeken. Daar is op zichzelf niets tegen, maar we moeten wel onder ogen zien dat het het ontwikkelproces vertraagt en een kostenverhogend effect heeft.

Tot slot van deze paragraaf pleit de AFNL ervoor de bestemmingsplannen minder strikt en vooral minder gedetailleerd vast te leggen. In de praktijk leidt dit tot het niet doorgaan van projecten. Verbouw- of uitbreidingswensen van woningeigenaren worden onnodig gefrustreerd en de vraag die dan rijst is welk doel dat dient.

Faalkosten

De AFNL hecht eraan onderscheid te maken tussen faalkosten en verspilling. Faalkosten zijn het gevolg van fouten, zoals ontwerpfouten, uitvoeringsfouten, communicatiefouten, fouten met informatieoverdracht. Zoals eerder reeds gesteld ziet de Aannemersfederatie het afnemende vakmanschap als belangrijkste oorzaak voor de faalkosten. Het niet of onvoldoende verantwoordelijkheid nemen voor de eigen prestatie als onderdeel van het geheel is een ander fenomeen dat in de bouw door de toename van het aantal ZZP'ers een vlucht heeft genomen.

Het lijkt meer een kwestie van bewustzijn van de vermijdbaarheid van faalkosten en wat dat opbrengt dan de prikkel zelf. Elk procent minder faalkosten kan worden toegevoegd aan de winst en bij kleine marges telt dat dus hard door. Waar mogelijk werkt AFNL bij de leden aan verbetering van dit bewustzijn.

Verspilling kan effectief worden bestreden met methoden zoals Lean Management in projecten, mits alle partijen (hoofdaannemer en gespecialiseerde aannemers) daar op basis van gelijkwaardigheid een positieve rol in kunnen spelen.

Bouwproces

De AFNL herkent zich niet in de constatering dat het bouwproces erg lang is waar het gaat om de realisatiefase. Verondersteld wordt dat het gehele proces van initiatief tot oplevering wordt bedoeld. De bouw- en bouwvoorbereidingstijd vormen daar een relatief klein deel van. De ontwikkelfase wordt gedomineerd door lange procedures. In het algemeen zijn de leden van AFNL-lidverenigingen daar niet bij betrokken. Daarentegen signaleren veel leden wel dat er juist te weinig tijd wordt gegund om de uitvoering goed voor te bereiden. Dat werkt ook door in de faalkosten.

Het ontbreekt de AFNL aan inzicht in de onderbouwing van de veronderstelde bouwkostenreductie van 20 tot 30%. En zelfs als het haalbaar is, is de vraag wat het effect daarvan is op de huizenprijzen. Een gemiddelde eengezinswoning kost immers 'slechts' ongeveer 80.000 euro.

Niettemin ziet de AFNL voordelen in conceptueel bouwen ten opzichte van volledig unieke projecten. Het leereffect van eenmalige projecten is te klein, waardoor telkens nieuwe en soms oude fouten worden gemaakt.

Aanbestedingen op laagste prijs zoals die nog altijd aan de orde van de dag zijn, leiden niet tot de gewenste kwaliteitsverbeteringen en werken faalkosten in de hand. Uiteindelijk betaalt de klant mee aan dit falen.

Rol van de overheid

De AFNL is geen voorstander van overheidsingrijpen in de marktverhoudingen. Bouwkosten zijn al veel transparanter dan de kosten van producten in andere sectoren. Wil een consument weten wat de autostoelen van zijn nieuwe auto kosten en hoelang het inbouwen ervan duurt? De discussie moet gaan over prijs/kwaliteitverhouding. Daarbij wordt herhaald wat eerder is gesteld, namelijk dat de consument vooral is geïnteresseerd in wooncomfort. Prettig en betaalbaar wonen is het product dat de bouw moet leveren.

Ten slotte

Aannemersfederatie Nederland wil af van de nutteloze discussie over de bouwkosten en zou willen praten over scherpere doelstellingen ten aanzien van energiebesparing en duurzaam bouwen, innovatiebeleid, stimuleren van goede afspraken, heldere verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid en sturing op woonlasten in plaats van bouwkosten.