



Delft University of Technology

Cijfers maken de bouw

Nieuwe indexen onderhoud voorzien in behoefte

Dubbeling, Dirk

Publication date

2016

Document Version

Final published version

Published in

Bouwmarkt

Citation (APA)

Dubbeling, D. (2016). Cijfers maken de bouw: Nieuwe indexen onderhoud voorzien in behoefte. *Bouwmarkt*, 56(5), 8-9.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Nieuwe indexen onderhoud voorzien in behoefte

Cijfers maken de bouw

De kerntaak van de afdeling Bouwkosten van BIM Media is kostendata binnenhalen, actueel houden en duiden. Daarmee worden bouwdeelkosten, MJO-kosten, elementkengetallen en indexen samengesteld die onmisbaar zijn voor de bouwsector. Sinds kort zijn de indexen geheel vernieuwd en is een gestructureerde opzet gekozen voor nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudsindexen. Hoe komen die indexen tot stand en wie maken ze?

Dirk Dubbeling

Sinds een jaar publiceert BIM Media naast de indexen voor nieuwbouw van woningen, kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en verpleeghuizen ook indexcijfers van renovatie en onderhoud van deze gebouwtypen. Daarnaast stelt de uitgeverij van kostendata de vertrouwde risicoregelingen voor de B&U en GWW samen en publiceert zij prijzen van bouwmaterialen, bouwdeelen en installaties. Ook ontwikkelt zij calculatiesoftware, ramingsprogramma's en software voor onderhoudsbegrotingen. De vele gegevens en producten vinden hun weg naar alle geledingen van de bouwsector. Frank van de Waeter is hoofd van de afdeling die deze data continu verzamelt. "We hebben hier een redactieteam met twee mensen voor installatietechniek, waarvan één voor W-installaties en één voor E-installaties, twee man voor de GWW, waarvan één voor infra en één voor groen, en drie bouwkundige redacteurs. Met dit team bouwen we de kostendata op, houden we alle prijzen en kostendata actueel en ontwikkelen we de websites en applicaties."

Van de Waeter verwacht dat uit de nieuwe indexen voor onderhoud patronen af te leiden zijn die verschillen van de nieuwbouwindexen. "Ik ga ervan uit dat de verdeling van lonen en materialen bij onderhoud anders is dan bij nieuwbouw, dus die indexen zullen waarschijnlijk iets uiteen gaan lopen. Een cv-ketel gaat zo'n twintig jaar mee, waarna deze moet worden vervangen. In die twintig jaar wordt deze jaarlijks onderhouden, je hebt wel eens storing of er moet wat aan worden gerepareerd. Zo hebben we de kosten van



Hoofd Bouwkosten Frank van de Waeter (links) en Alexander Reytenbagh (rechts) van BIM Media.

alle bouwdelen opgebouwd. Deels hadden we die data al en deels zoeken we er dieper voor in ons netwerk. We hebben de onderhoudsindexen met name opgebouwd om onze klanten in staat te stellen met een goed indexcijfer hun onderhoudscontracten te kunnen indexeren."

Data verzamelen

Voor het samenstellen van de indexen zijn goede basisgegevens, zoals loon- en materiaalprijzen, zeer belangrijk. De loonkosten worden bepaald aan de hand van de verschillende cao's. BIM Media wordt hierbij ondersteund door CBBS Salarisservice, dat alle loonberekeningen levert. De materiaalprijzen komen van groothandels en leveranciers. Alexander Reytenbagh, een van de twee 'GWW-mannen' op de kostendata-afdeling en ook betrokken bij de MBK-indexen, licht toe hoe prijzen van bouwmaterialen worden verzameld. "We zorgen per product voor meerdere leveranciers van prijzen, want als je er slechts één hebt en die valt weg, dan zitten we met een probleem. Meerdere gegevens leiden bovendien tot een gemiddelde en meer betrouwbare prijs. Voor de GWW hebben we ongeveer 160 informanten die ons zo'n 20.000 prijzen aanleveren. Samen met de B&U gaat het om een paar honderd leveranciers. We gaan vaak naar beurzen, zodat je op één dag met een aantal informanten kunt bijpraten en met nieuwe kunt kennismaken. Als we nieuwe producten tegenkomen, vragen we aan het bedrijf of ze ons hun verkoopprijzen en hun arbeidsnormen willen leveren. De meeste bedrijven en organisaties werken graag mee en veel bedrijven leveren ons al jaren cijfers aan."

"Als indexen fluctueren worden wij zenuwachtig"

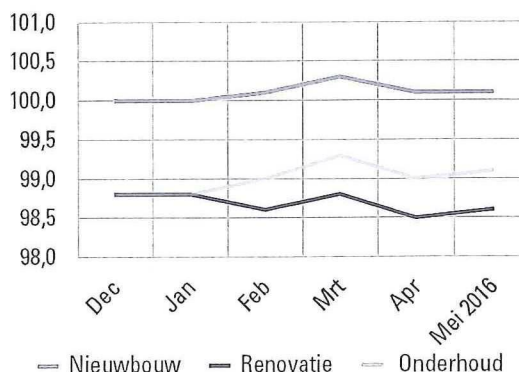
De prijzen zijn zo kaal mogelijk, dus exclusief winst en risico. Reytenbagh: "Door deze werkwijze worden de prijzen niet vervuild met allerlei opslagen. Ook de marktwerking wordt op deze manier gedompt. Winst- en risicopercentsages zijn bovendien voor elk bedrijf anders."

Alle prijzen moeten actueel zijn en worden door het jaar heen continu afgeprijsd. Reytenbagh: "Van de meeste bedrijven weten we wanneer ze hun nieuwe prijslijsten gereed hebben. We bellen dan, of onze informant krijgt per e-mail een digitale invulijst waarmee wij de prijzen vervolgens inlezen in ons systeem. Als we prijzen aanpassen, zorgen we ervoor dat we de kengetallen in de indexen die daarop betrekking hebben, ook up-to-date zijn. Bij wijzigingen in het Bouwbesluit passen we onze indexen inhoudelijk ook aan."

Afnemers

Indexen zijn onmisbaar voor de bouw. Als je zelf kosten gaat indexeren, moet je weten wat het verloop van de prijzen is geweest om dit verloop te kunnen doortrekken. Ook bouw bureaus zitten daar volgens Reytenbagh een beetje mee. Bestaande gebouwen waarvan de herbouwwaarde moet worden bepaald, zijn met deels andere materialen gemaakt dan nu worden toegepast en ook de arbeidsnormen zijn veranderd. "De gebruikers van onze indexen zijn vaak aannemers die willen weten wat het prijsverloop van de loonkosten is en projectontwikkelaars die een index nodig hebben van beheer- en onderhoudskosten omdat ze een budget moeten afgeven voor een volgend jaar" weet hij.

"Aannemers willen vaste ijkpunten hebben, zoals indexen, op vaste momenten. Door de indexen goed te presenteren op onze site, kun je snel je informatie vinden. Onze klanten willen ook graag een hard getal hebben, maar prijsindexen blijven indicaties, ook de onze. Desondanks geeft een index een referentie waar je vanuit kunt gaan. De gebruikers moeten wel een gevoel voor de markt hebben



Laatste ontwikkeling index Woongebouwen van nieuwbouw, renovatie en onderhoud in 2016.

als ze indexen interpreteren. Indexen geven een richting aan, maar je moet ook kijken of het in jouw specifieke situatie klopt. Een index geeft het prijsverloop weer, niet de manier van bouwen en de regelgeving. Als er wetgeving verandert, heb je niets aan een index die daarop niet is aangepast. Hogere Rc-waarden zitten bijvoorbeeld niet in de indexen. Het gevaar van indexen is dan ook dat je ze verkeerd kunt interpreteren. De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor de prijs die hij op basis van indexen afgeeft. Daar moet een bouwwerk wel voor kunnen worden gebouwd."

Van de Waeter voegt nog toe: "Sommigen gebruiken onze gegevens om hun eigen databases te actualiseren, maar die lopen de kans dat de uitkomsten op detailniveau bij de werkelijkheid weglipen. Ik zou uitgaan van wat iets werkelijk kost."

Voldoening

Er zit volgens Van de Waeter en Reytenbagh aardig wat denkwerk achter de manier van opbouwen van indexen. Reytenbagh: "Het is soms moeilijk om te beoordelen of een voorbeeldproject nog wel representatief is voor de gehele markt. Als een index te veel stijgt en daalt, moet je naar de oorzaken daarvan zoeken. Soms moet een product uit het voorbeeldproject worden vervangen, bijvoorbeeld als blijkt dat de bouwwijze veranderd is of als het product niet meer wordt geleverd. De index blijft dan op peil dankzij het vervangend product waar je een correctiefactor op zet. Als het nieuwe product duurder is dan het vorige product, zou het nieuwe product voor een hoger percentage meetellen. Dat verlaag je vervolgens tot het percentage waarvoor het oude product meewoog in de index, tenzij een verhoging of een verlaging is gerechtvaardigd door een andere bouwwijze of werkwijze. Als we producten vervangen, documenteren we waarom en wanneer we dat doen."

Als er sprongen in de indexen ontstaan, wordt uitgezocht hoe dat komt. "Sprongen vinden plaats met een vertraging, afhankelijk van hoe vaak een index wordt geactualiseerd. Wij maken onze indexen op de tiende van de maand. De index loopt dus altijd iets achter op de werkelijkheid. Als een index een rare sprong maakt, komen er weleens een paar mailtjes binnen met de vraag waar dat aan ligt. In januari en februari heb je de loonstijgingen en zie je prijzen en indexen stijgen. Ook als de olieprijs stijgt, heeft dat meestal een duidelijk zichtbaar effect, al zijn dit tienden van procenten."

Het geeft Reytenbagh voldoening dat hij een index een goede onderbouwing weet te geven, zodat deze ook daadwerkelijk de markt volgt. "Ik vind het mooi om uit te zoeken hoe indexen te optimaliseren zijn. Daar sta je voor en dan kun je met een gerust hart de index vrijgeven."