

‘Bouwteam beste contractvorm voor verminderen faalkosten’

Gevraagd naar de meest succesvolle contractvorm om faalkosten te verminderen, noemt de helft van de marktpartijen uit de bouw het bouwteam. Momenteel vindt gemiddeld 40% van de projecten al plaats via deze vorm van bouwen. Voor de komende jaren verwachten de meeste marktpartijen bovendien dat dit toeneemt. Dit blijkt uit onderzoek van BouwKennis.

- 5% marktpartijen noemt Turn-key of DBM als meest succesvolle contractvorm
- 56% hoofdaannemers B&U verwacht meer bouwprojecten via bouwteam
- Mogelijke beren op de weg door komst nieuwe Aanbestedingswet

De bouw is een complexe sector met veel verschillende partijen en deelprocessen. Juist in de afstemming van die processen gaat het regelmatig mis. Zo is er vaak te weinig aandacht voor de uitvoerbaarheid van ontwerpen en laat de voorbereiding te wensen over. Veel werken worden onvolledig voorbereid waardoor in een later stadium technische aanpassingen nodig zijn. Hierdoor ontstaan er forse faalkosten, die volgens schattingen uiteenlopen tussen 10% en soms wel 35% van de omzet. Om deze vermijdbare kosten terug te dringen, moet het gefaseerde karakter van het bouwproces doorbroken worden. Een mogelijke manier hiervoor is het werken met een contractvorm, zoals bouwteam, DBFM(O) of Turn-key. Deze bieden elk specifieke voordelen die bijdragen aan het terugdringen en voorkomen van faalkosten.

Bouwteam meest effectief

Op de vraag welke contractvorm marktpartijen het meest succesvol achten bij het verminderen van faalkosten, noemt bijna de helft het bouwteam. Een bouwteam verenigt een aantal partijen in een vroeg stadium van de bouw die vanuit hun specifieke deskundigheid regelmatig overleggen. Het doel hiervan is ontwerp en realisatie van een bouwproject sneller en vooral beter te laten verlopen, onder andere doordat partijen van elkaar leren. Grofweg 5% van de marktpartijen wijst op Turn-key bouwen of DBM als meest succesvolle contractvorm. Gemiddeld één op de tien partijen geeft aan dat geen enkele contractvorm kan bijdragen aan het verminderen van faalkosten.

Ervaring, of een gebrek hieraan, speelt vanzelfsprekend een belangrijke rol bij het percentage bedrijven dat een bepaalde contractvorm wel of niet succesvol acht voor het verminderen van faalkosten. Partijen blijken in de praktijk inmiddels vaak (gemiddeld 42%) in bouwteam te werken, gevolgd door Turn-key, waarmee 13% ervaring heeft.

Zonnige toekomst bouwteam

Marktpartijen werken momenteel al veel samen in een bouwteam. Over de toekomst van het bouwteam zijn de verwachtingen positief. Gevraagd naar contractvormen waarin de komende jaren meer bouwopdrachten uitgevoerd worden, noemt gemiddeld de helft van de marktpartijen bouwteam. Architecten zijn hiervan het meest overtuigd, terwijl installateurs in mindere mate denken meer in bouwteam te werken.

Deelname verplicht

Het bouwteam wordt door de markt overtuigend gezien als meest succesvolle contractvorm om faalkosten te verminderen. Bij een aanzienlijk deel van de projecten wordt momenteel ook al in bouwteam gewerkt. Daarnaast zijn de verwachtingen voor de toekomst gunstig. Om deze verwachtingen uit te laten komen en faalkosten terug te dringen, moet het bouwteam zijn aantrekkelijkheid behouden voor zijn belangrijkste deelnemers. Momenteel bestaat er discussie in de markt rondom de invloed die de nieuwe Aanbestedingswet hierop uitoefent.

Hoogleraar bouwrecht en directeur van het Instituut voor Bouwrecht Monika Chao stelde onlangs dat door de wet de aantrekkelijkheid van het werken in bouwteam voor aannemers verdwijnt. Het bouwteam zou voor wat het gebruik door de overheid betreft, onmogelijk worden gemaakt. De gedachte hierachter is dat de aannemer momenteel bereid is kosten- en uitvoeringsdeskundigheid in te brengen, omdat hij als eerste en enige in het vooruitzicht gesteld wordt dat hij een prijsaanbieding voor de uitvoering mag doen, onder de voorwaarde dat prijsovereenstemming wordt bereikt.

In de toelichting op een artikel in de nieuwe wet staat echter dat de aannemer zijn expertise mag inbrengen ten gunste van het project in de ontwikkelfase. De uitvoering moet echter opnieuw worden aanbesteed. Als de opdracht tot uitvoering opnieuw moet worden aanbesteed, verdwijnt een grote prikkel om mee te werken aan het bouwteam en hiermee ook de kracht van het bouwteam zelf.

Toekomst

In mei 2011 bleken aannemers B&U volgens het onderzoek nog grote verwachtingen te hebben van het werken via bouwteam. 56% noemt een bouwteam de meest succesvolle contractvorm bij het verminderen van faalkosten en een even groot deel verwacht dat er de komende jaren meer bouwopdrachten uitgevoerd worden via deze contractvorm. Mits de wet niet tussentijds nog wordt aangepast, is het te hopen dat er vanuit de markt of het Rijk een manier wordt gevonden die de deelname van de aannemer in het bouwteam niet verhindert.

BouwKennis is uitgever van marktinformatie over de bouw-, vastgoed- en installatiesector. Onze producten ondersteunen managers bij het bepalen en invullen van het beleid. Kijk op www.bouwkennis.nl voor meer informatie of om u in te schrijven voor onze digitale nieuwsbrief.

Meest succesvolle contractvorm bij verminderen faalkosten (in %)

	Hoofdaannemer				Advies- en		
	B&U Architect	Ontwikkelaar	Corporatie	Installateur	bouwman.	Overheid	
Bouwteam	56	53	52	52	40	36	20
Turn-key	5	3	3	5	2	6	8
DBM	6	2	7	7	0	7	0
DBFM(O)	5	6	0	2	5	4	4
DBFM	1	3	1	2	0	7	2
D&B	3	2	7	0	0	1	2
Geen	8	11	12	9	10	23	8
Weet niet/geen mening	16	21	17	24	44	16	57

Bron: BouwKennis Jaarrapport Nederland 2011/2012, juni 2011