

Volgens directeur Nieuwe Markten Friso de Zeeuw van Bouwfonds Wonen maken projectontwikkelaars een steeds duidelijker onderscheid tussen drager en inbouw. Hoofdaannemers en algemene bouwbedrijven moeten daarom volgens hem beide disciplines of één van de twee goed beheersen. Anders gaat het commercieel interessantste inbouwgedeelte naar gespecialiseerde afbouwbedrijven.

TEKST: PETER DE WINTER
FOTO: RUBEN SCHIPPER

Volgens De Zeeuw houden de winstcijfers van de 'pure' aannemers niet echt over. Een te grote druk op de marges is gevaarlijk. Voor alle zekerheid voegt hij er aan toe geen man van getallen te zijn. De uitspraak over winstpercentages ontleent hij aan ervaringen van zijn collega's uit de dagelijkse praktijk. Cijferwonder of niet, hij vindt 2 procent erg mager. Zeker gezien de relatief gunstige economische omstandigheden van de afgelopen jaren. Eén of twee procentpunten meer zou een stuk beter zijn.

Wat is er tegen lage winstmarges?

"Bij bouwbedrijven die met krappe marges werken, komen noodzakelijke investeringen in het gedrang. Het risico daarvan is dat 'overleven' de enige drijfveer is die overblijft.

Investeren is dus absoluut nodig?

Jazeker. Neem de woningbouw. De huidige trend is dat we steeds meer toegaan naar klantgerichte

producten, zoals consumentgericht bouwen. Dat is alleen weggelegd voor bedrijven die investeren in organisatie, nieuwe concepten en opleveringskwaliteit. Om te overleven moeten aannemers namelijk snel en soepel kunnen inspelen op de verschillende woonvarianten waar consumenten om vragen. Een enorme opgave. Zeker voor de algemene bouwbedrijven die vaak nog in het stenen tijdperk verkeren.

Pardon?

De bouwbranche is te lang blijven steken in de naoorlogse mentaliteit van productieaantallen en kostenreductie. Daarmee redt je het niet meer vandaag de dag. Consumenten worden steeds veeleisender en wie zich niet aanpast, maar stelt dat de consument zeurt, heeft op termijn het nakijken. Innovaties op het terrein van organisatie, concepten en opleveringskwaliteit zijn dus bitter hard nodig. En dat lukt alleen met hogere winstmarges.



"ALGEMENE BOUWBEDRIJVEN VAAK NOG IN HET STENEN TIJDPERK"

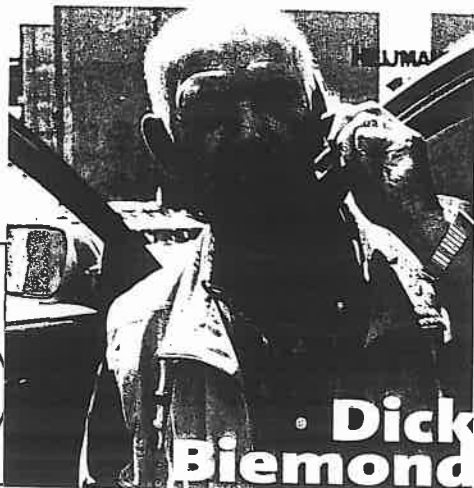
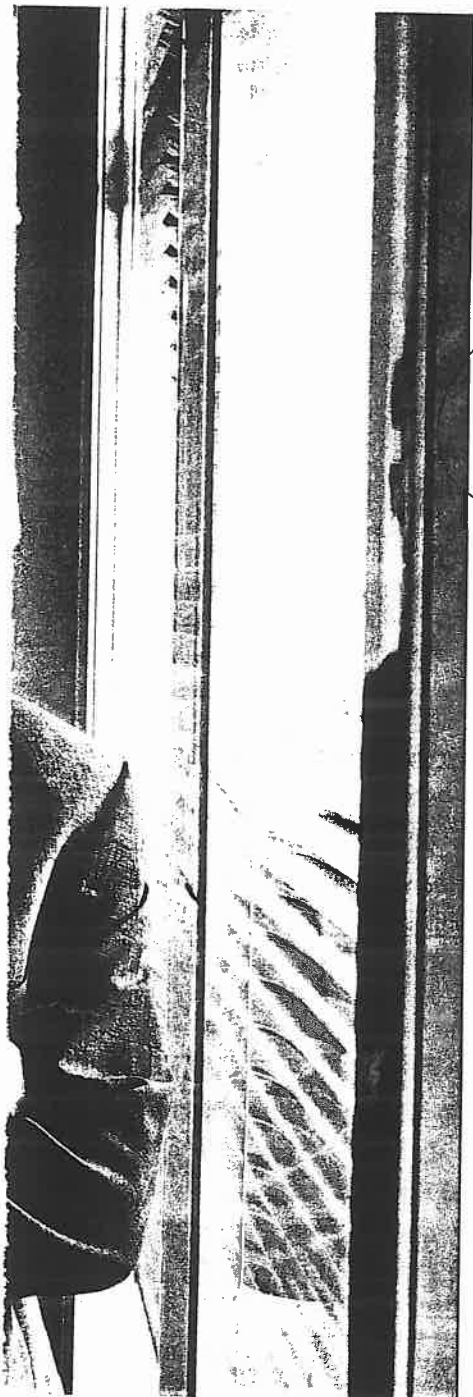
Lage winstmarges **BEDREI** voortbestaan **BOUWBEDR**

6/11

Friso

beetje curius
statement over ons zelf:
heel eerlijk of saai?

↓ Heel
R.



Dick Biemond
Hoofduitvoerder uit Nunspeet

Zitten algemene bouwbedrijven dus klem tussen projectontwikkelaars en onderaannemers?

De marges van de projectontwikkelaars zijn over het algemeen goed te noemen, maar de aannemers blijven achter. Projectontwikkelaars zoals Bouwfonds gaan tot aan het gaatje bij onderhandelingen met aannemers. Tegelijkertijd zijn de algemene bouwbedrijven voor de daadwerkelijke uitvoering afhankelijk van onderaannemers. Dan krijg je dus de spanning tussen de aannemersprijs en de daadwerkelijke kosten van de hoofdaannemer. Er blijft dan niet veel voor hem over, omdat hij van projectontwikkelaars weinig krijgt en veel kwijt is aan onderaannemers.

Wat moeten aannemers dus doen om redelijke marges af te dwingen. Convenantje? Opstand der aannemers?

Wij maken in de bouw steeds meer onderscheid tussen drager en inbouw. Aannemers moeten beiden of één van die disciplines beheersen. Drager is daarbij een relatief eenvoudige discipline waarbij het vooral gaat om snel, goedkoop en degelijk. Bij inbouw komen aannemers die flexibiliteit, klantgerichtheid en opleverkwaliteit leveren als winnaar uit de bus. Zeker omdat consumentgericht bouwen de trend is. Een belangrijke taak dus voor hoofdaannemers en algemene bouwbedrijven. Want blijven ze focussen op productie-aantallen en kostenreductie, zal je zien dat het commercieel interessantste inbouwgedeelte vaker naar gespecialiseerde afbouwbedrijven gaat.

Het is dus weer de schuld van de 'gewone' aannemer?

Niet helemaal. Ook projectontwikkelaars, overheden en architecten vertoeven soms nog in het steenen tijdperk. Na de oorlog zijn we groot geworden door kostenreductie en productieaantallen in een bepaalde tijdspanne. Dat zie je ook op Vinexlocaties. We overleggen eindeloos met architecten, stedenbouwkundigen en commissies en dan moet ineens de turbo erop. Het feitelijke bouwen neemt slechts een krappe 15 procent van de tijd in beslag. Fors snijden in vergadertijd dus. Daar ligt een belangrijke taak voor de projectontwikkelaars."

WIE IS...

Uw mooiste bouwproject?

Veertien woningen in Oud-Diemen, in '92. We deden zowel het slopen als de her- en nieuwbouw. Allemaal met oud materiaal, de echte oude steentjes van 200 jaar oud, allerlei details zoals loden dakgoten, luiken, rieten daken. Dat was verreweg het leukste project. Zoiets komt nooit meer voor.

Als ik een miljoen kon investeren dan...

zou ik proberen meer betrokkenheid bij jonge mensen te krijgen op de bouwplaats. Want dat gaat niet goed. Er moet geïnvesteerd worden in meer begeleiding, dan oogst iedereen.

Auto?

Een volkswagen Passat TDI van de zaak. Een klassebak, daar is echt niets mis mee.

Horloge?

Een seiko. Het liefst leef ik zonder zo'n ding om m'n pols. Maar dat gaat niet, tijd is tijd.

Een dag zonder GSM...

Is prachtig mooi, maar dat gaat niet meer. Mits goed gebruikt, betekent zo'n ding tijdswinst, zeker met die voicemail. Dat is ideaal.

In mijn vrije tijd ga ik...

Skiën, joggen, maar vooral schilderen. M'n bouwkeet hangt vol met eigen werk. Vooral olieverf, ik geniet al van de lucht alleen.

Het mooiste gereedschap is...

Dat moet zowel praktisch zijn als de mens dienen. Bij m'n laatste project was dat een accu en luchtdruk nietpistool. Kwaliteit en snel. En niet meer van die lange slangen die je door de klei moet slepen.

Kunstopleiding

Slnds drie jaar volgt Dick Biemond naast zijn werk een opleiding aan de kunstacademie. Gaat hij stoppen met de bouw als hij klaar is? "Als een schilderij echt wat waard wordt, ben je meestal driehonderd jaar dood. Ik denk het dus niet. Bovendien, schilderen kan ik ook nog doen na m'n pensioen. Ik doe die opleiding om techniek te leren en te communiceren met anderen die schilderen. Daar leer je heel veel van.

Schilderen is heel rustgevend naast zo'n drukke baan. Ik houd ervan van niks iets te maken. Dat doe je zowel in de bouw als bij het schilderen."

GEN IJVEN