Quickscan marktconformiteits toets nieuwe index

Project:	Validatie nieuwe BDB index Verduurzamen en Verbeteren Woningbouw	
Opdrachtgever:	OnderhoudNL	
Contactpersoon:	dhr. Edwin Meeuwsen	
Datum toets:	18 oktober 2024	
Toetser:	M.A.M. (Thijs) Stoof, senior register kostenadviseur	Atrivé
Fase:	conceptstukken	
Type index:	nieuw te implementeren index	
Datum stukken:	9 september 2024	Klankbordgroep Review Indexcijfers 9sep24
	9 september 2024	Klankbordgroep Review %Loon Maatregelen 9sep24
	9 september 2024	Klankbordgroep Review Wegingsfactoren Maatregelen 9sep24
	25 september 2024	Validatie Referentiebegroting 25sep24
Ter info:	8 september 2024	20240908 BDB - Onderhoud NL Klankbordgroep 3 (power point)
Auteur stukken:	BDB - dhr. Ted Peek	

Ontvangen stukken:	Tekening of foto's	niet van toepassing
Toetser:	Technische omschrijving bij quickscan ?	nee
	Project inhoudelijk bekend bij toetser?	nee
	Getoetst op hoeveelheden, kwaliteit of compleetheid?	nee
	Doel toetsing:	als kostenadviseur op marktconformiteit en opbouw bestand
Extra info:	Op 01-10-2024 de online Teams meeting bijgewoond over dit onderwerp van OnderhoudNL.	
	Op 15-10-2024 een overleg gehad met dhr. Ted Peek van BDB die diverse vragen heeft beantwoord en onderdelen toegelicht.	

Deze quickscan is gemaakt na 1x globaal steekproefsgewijs door de bestanden te lezen.
Van genoemde checklist mag dan ook niet worden aangenomen dat deze compleet is bij een quickscan.

Checklist:

1	Zijn de stukken compleet?	index ontvangen met genoemde onderliggende stukken
2	Begroting compleet?	stukken niet getoetst op compleetheid
3	Prijspeil bestanden	september 2024
4	Eventuele nota's /wijzigingen verwerkt op laatste stukk	niet bekend
5	Toets of controle door projectleider/-team uitgevoerd?	niet bekend

Vraagstelling:

1	Vraag van OnderhoudNL	De vraagstelling van OnderhoudNL is om de nieuw geïmplementeerde index te toetsen v.w.b. opzet van het bestand met onderliggende processtappen.

Beoordeling:

Processtappen	De gevolgde processtappen zijn de juiste weg geweest. Allereerst de wegingsfactoren vaststellen met de loonverdelingen. Daarna via een referentiebegroting de basisonderdelen vaststellen. En als laatste stap de nieuwe indexen wegen en koppelen aan de onderhavige stukken. Als laatste zou ik hier aan willen toevoegen dat er evaluaties worden ingepland onder gebruikers.
Uitgangspunten	De uitgangspunten met alle onderliggende ingrepenclusters en/of maatregelen te nemen uit de referentiebegroting is juist. Wel zal de gebruiker goed moeten overwegen hoe deze index wordt toegepast. De meeste projecten zijn een combinatie van Planmatig Onderhoud of Groot Onderhoud met verduurzaming of verbetering, waardoor er verschillende uitgangspunten genomen dienen te worden.

Onderliggers:

Wegingsfactoren:	Het bestand wegingsfactoren is bekeken hoe de opzet is en wat het doel is. Bij 4 marktpartijen is geïnventariseerd in hoeverre bepaalde onderdelen uit de ingrepenclusters voorkomen. Dit is per ingrepen cluster in percentages verdeeld en daarna voor de 4 marktpartijen het gemiddelde genomen. Het aantal aan maatregelen is voldoende om een representabel beeld projectmatig te krijgen.

conclusie: Dit bestand wordt als juiste keuze beoordeeld om een reële weging te krijgen.

Loonpercentage: Bestand loonmaatregelen is beoordeeld op onderbouwing van de percentages.
Hierin zijn voor alle onderdelenclusters dezelfde taken als bij de wegingsfactoren gehaald en de weging gemaakt v.w.b. loon.
Bij navraag is er de toelichting gegeven dat er voor factor loon is gekozen en het overige percentage bestaat uit materiaal, materieel. Wel zo dat dit de onderdelen zijn die de (hoofd)aannemer inkoopt. Bijvoorbeeld loon voeger kan ook gedeeltelijk materieel of gereedschap van de voeger betreffen. Een kozijn koopt de (hoofd)aannemer in als materiaal, maar een stapje dieper zit er officieel ook arbeid en materiaal in.

Voor de looncomponent is uitgegaan van alle onderdelen die in de standaard CAO zitten van betreffend onderdeel.

conclusie: Na toetsing en uitdieping van een specifiek onderdeel kan dit onderdeel als een goede en correcte weging beschouwd worden.

Referentiebegroting: Het bestand referentiebegroting wat in principe de grote basis is, is voor deze toets op sommige onderdelen wat dieper steekproefgewijs getoetst.
Er is een referentiebegroting bijgevoegd die nagenoeg alle onderdelen bevatten die in de index voorkomen.
Er is toegelicht dat deze begroting is samengesteld uit totaal 30 - 40 projectbegrotingen van marktpartijen, dit geeft ook een reëel gemiddelde van de werkelijkheid.

Van alle onderdelen is er maar 1 onderdeel uitgelicht, en de minimale hoeveelheid gebruikt, dus eventuele projectgrootte en massa-inkoop heeft hierop geen direkte invloed.

Voor dit onderdeel zijn alleen de direkte bouwkosten meegenomen, zonder eventuele marktwerking etc.

Voor de loonfaktor is ook het uurloon gekozen volgens de bijbehorende CAO incl. eventuele reisuren, reistijd, gereedschappen

conclusie: Toetser had eerst twijfels bij de juiste onderligger voor dit bestand, maar na uitleg en toelichting (zie vorige punten) kan dit bestand als juiste referentiebegroting worden beschouwd voor deze nieuwe index.

Aanbeveling

Advies is wel om met de gebruikers te evalueren over hoe te gebruiken in projecten per onderdeel of projectmatig en hoe de combinatie met overige indexen te maken in projecten etc.
Ook advies richting gebruiker hoe deze index verschillend te gebruiken is in projecten, maar ook voor MJOB's met een eventuele Forecast, i.v.m. de huidige eisen van 60 jaar levensduur.

Eindconclusie:

1 Het laten implementeren van deze nieuwe index is een juiste keuze geweest van OnderhoudNL, gezien de huidige markt.
2 Om dit bij BDB neer te leggen is een logische keuze omdat hier voor betreffende onderdelen voor Woningbouw en Onderhoud meerdere indexen ter beschikking zijn.
3 Vanuit mijn functie als senior register kostenadviseur voor ongeveer 35 Woningcorporaties met voornamelijk projecten en opdrachten voor de afdelingen Onderhoud en Vastgoedbeheer, kan ik zoals eerder vermeld deze nieuwe index goedkeuren en verklaren dat opbouw, processtappen, rerferentiebegroting goed zijn toegepast.

Goedgekeurd

Na 1e toets d.d. **18 oktober 2024**

senior register kostenadviseur