


Nu in prijs verlaagd!



De Bouwbesluitboeken
Inclusief de laatste wijzigingen 2017-2018

Nieuws

Steeds meer aanbestedingen mislukken: "Wen er maar aan, de piek moet nog komen"

bouwbreed  3071



Het ging al mis bij de brede school in Hoeven, het stadskantoor in Tilburg, het prestigieuze Feringa-Lab van de Universiteit Groningen en bijna bij het Europees Medicijn Agentschap op de Zuidas. Aanbestedingen die mislukken. Omdat budgetten te laag waren of de procedure rammelde. "Wen er maar aan, de echte gekte moet nog komen."

"Nu zien we nog af en toe een partij die de opdracht pakt voor een relatief scherpe prijs, maar die tijd is eigenlijk al voorbij." Ted Peek, kostenexpert van bouwkostenbureau BDB heeft geen goed nieuws. Voor de opdrachtgevers dan. Er volgt komende jaren een periode waarin zij bij een aanbesteding blij zullen zijn met een of twee inschrijvingen. "Ja, zo krap zal het nog worden", waarschuwt hij.

Projecten met hoge risico's als eerste terzijde

De hoogste prijspielen, zo verwacht hij, zullen zo rond 2020 te zien zijn, met 2022 als mogelijk kanteljaar. Peek: "Projecten met te hoge risico's zullen als eerste terzijde worden geschoven. Bouwers kunnen weer kiezen en kiezen logischerwijs voor projecten met een relatief hoge marge en een gunstig risicoprofiel."

9:45

Lees meer over aanbestedingen



Steeds meer aanbestedingen mislukken: "Wen er maar aan, de piek moet nog komen" 9:45



Mismatch raming en kostprijs: VNG gooit schoolbudget met 40% omhoog 9:00



Actie 5 27 mrt



Bouwprojecten vallen stil: 'Stijging bouwkosten gaat voor meer ellende zorgen' 26 mrt




Zes partijen in de race voor verdiepte A9 (SAA5): Sacyr en Macquarie dingen solo mee 23 mrt



VolkerWessels start in Zwols alliantie-bootje met ProRail: "Er is al geoefend" 22 mrt



BOUWMACHINES.NL,
DE PORTAL VOOR DE GRONDVERZET,
WEG- EN WATERBOUW EN SLOOP-
EN RECYCLINGBRANCHE

 Uw logolink op Cobouw.nl
Neem contact op met Vakmedianet

Polytechnisch Zakboek
Uw encyclopedie op het gebied van technische informatie



Nu 20% korting!

Klik hier voor meer informatie!

Aanbestedingen zullen daarom vaker mislukken of onder druk komen te staan, zo is de overtuiging van Peek. Bijvoorbeeld omdat zich slechts één of geen enkele inschrijver meldt of dat alle partijen ruim boven het gereserveerde budget inschrijven.

Crisisbudgetten achtervolgen de werkelijkheid

Die trend wordt in de praktijk steeds meer zichtbaar. **Het meest duidelijk bij scholenprojecten.** Daar blijkt dat bij maar liefst 90 procent van de tenders de inschrijfprijs van de bouwers en raming van de opdrachtgever mijlenver uiteenloopt. Scholen zijn extra lastig door te lage 'crisisbudgetten', de karige VNG-norm en de extra eisen aan 'gezonde scholen'.

"Het snelle herstel van de bouwsector heeft veel partijen overvallen", concludeert directeur Ingrid de Moel van Bouwstenen Sociaal. Toch zit ze niet in zak en as. Want, zegt ze "de praktijk past zich razendsnel aan ten opzichte van die nieuwe werkelijkheid."



De brede school in Hoeven. De trend dat steeds meer aanbestedingen mislukken is vooral zichtbaar bij scholenprojecten. (Foto: Marcel van den Bergh)

Haar adviescentrum bracht in kaart hoe opdrachtgevers reageren op de (te) hoge inschrijfprijzen: Veel scholen zoeken extra budget (17 procent) of verlagen de kwaliteit (11 procent). De meeste zoeken de oplossing echter in een combinatie van beide (28 procent) of doen even niets (25 procent) en verklaren de gunning ongeldig.

Kritische bouwers

Tijdens de crisisjaren (2012-2016) werden relatief weinig nieuwe scholen gebouwd, maar sinds vorig jaar stijgt het aantal tenders in rap tempo. De aantrekkende markt is zichtbaar over de hele linie, met woningbouw en vastgoed voorop. Daar horen kritische bouwers bij, die alles met een 'vlekje' links laten liggen. Of anders relatief hoog inschrijven.

Meer budget is niet meer kwaliteit

Veel opdrachtgevers hebben geen zin in de zeperd van een mislukte aanbesteding en kijken zelf nog twee keer kritisch voordat ze een project in de markt zetten, maar meer budget betekent zeker niet zomaar meer kwaliteit. Het is een kwestie van vraag en aanbod.

Dat ziet ook Marco van Zandwijk van kenniscentrum Ruimte OK. Hij maakt zich zorgen. "Op deze manier komt de opgave nooit van de grond, maar zal de bouw van nieuwe scholen volledig stilvallen. Het zal dus anders moeten."

Hoe? Van Zandwijk heeft geen kant-en-klare oplossing. "De budgetten blijven steken en zijn structureel te laag. De VNG-richtlijn voor de vierkantemeterprijs van 1300 euro komt steeds meer onder druk te staan."

Duidelijk is dat de gekantelde markt nu in **het voordeel van de bouwers werkt**. Zij kunnen selectief inschrijven en zodoende hun marges verbeteren. Aan de andere kant worden de aannemers geconfronteerd **met stijgende inkooprijzen** voor materialen en inhuur van personeel en onderaannemers. Voor opdrachtgevers blijft het echter oppassen. Zij die nog met crisisbudgetten werken, dreigen achter het net te vissen.

Slechts een offerte bij EMA

Een project waar het recentelijk bijna misging, is het Europees Medicijn Agentschap op de Zuidas. Door de enorme tijdsclém, grote risico's en hoge politieke druk bleef slechts één inschrijver over aan het einde van de tenderfase. Het **Rijksvastgoedbedrijf had geen andere keus dan aan Dura Vermeer** te gunnen.

Een andere grote opdrachtgever in de bouwsector, Rijkswaterstaat, ziet in de praktijk opvallend genoeg nog geen terugtrekkende bewegingen vanuit de markt. Bij het project Zuidasdok en Blankenburgtunnel werd ze weliswaar geconfronteerd met maar twee inschrijvers, maar bij de A9 Amstelveen meldden zich weer juist zes partijen.

Niets te klagen

"Er valt niets te klagen over gebrek aan animo en we hebben geen enkel signaal dat daar op korte termijn verandering in komt", licht inkoopmanager Jessie van der Linden van Rijkswaterstaat toe. "Sinds 2011 zijn er altijd minimaal drie inschrijvers geweest bij de grote tenders. Het Zuidasdok en de Blankenburgtunnel uitgezonderd. Daar waren twee geschikte partijen over, maar dat werkt ook prima."

Deugdelijke motivering

Natuurlijk ontvangt een opdrachtgever bij een aanbesteding het liefst tussen de drie en vijf offertes. Te veel is ook niet handig, want inschrijvingen beoordelen kost ook tijd en moeite. De aanbestedingswet eist namelijk een deugdelijke motivering van winnaar en verliezers.

Als er te hoog wordt ingeschreven heeft een opdrachtgever slechts een troef in handen: helemaal niet gunnen. Dat gebeurde afgelopen zomer bij het stadskantoor in Tilburg waar slechts twee inschrijvers waren die respectievelijk 4 en 7 miljoen euro boven het budget van 38 miljoen euro inschreven.

In Hoeven ging het twee keer mis

Iets vergelijkbaars gebeurde bij de brede school in Hoeven. Daar werd een eerste tender niet gegund. Ook bij een tweede ronde bleken alle zeven inschrijvingen boven het budget te liggen. Na pittige onderhandelingen en wat extra budget kreeg aannemer Willemsz het project gegund. Afgelopen winter is de school met licht aangepast ontwerp in gebruik genomen.

Aanbesteding in de ijskast

Zo voorspoedig ging het niet bij de tender voor de bouw van het lab voor de universiteit van Groningen. De aanbesteding moest de ijskast in. "Erg jammer dat we dit besluit hebben moeten nemen", motiveert RUG vice-voorzitter Jan de Jeu die beslissing. "Maar we zijn tot de conclusie gekomen dat de gekozen aanbestedingsmethode in de huidige marktomstandigheden onvoldoende marktwerking tot stand heeft gebracht."

Terug naar Ted Peek. Hoe uniek is de huidige situatie op de aanbestedingsmarkt eigenlijk? Niet, zegt de kostenexpert. Er is volgens hem sprake van een "duidelijke conjuncturele schommeling" die na een aantal jaar de andere kant op meandert. Na zeven magere jaren volgen weer zeven vette jaren: van een markt met overcapaciteit en duikgedrag naar een overspannen markt met kieskeurige bouwers die meer kunnen vragen.

