



Delft University of Technology

Planning zonder ICES

van der Voordt, DJM; Soeter, JP

Publication date

1999

Document Version

Final published version

Published in

Bouw

Citation (APA)

van der Voordt, DJM., & Soeter, JP. (1999). Planning zonder ICES. *Bouw*, 54(2, bijlage), 26-27.

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.

PLAN NING ZOND

Het symposium over de Bouwprognoses, een jaarlijks terugkerend evenement, is een mooie gelegenheid om na te gaan hoe vertegenwoordigers van de markt denken over het rijksbeleid en hoe zij hun eigen kans inschatten. De aanwezigen reageerden op vragen over nieuwe ontwikkelingen. Uit hun antwoord blijkt dat zij nog niet zijn ingegaan op beleid dat in de maak is en al enige bekendheid geniet, zoals bouwen langs corridors.

THEO VAN DER VOORDT
JO SOETER

Samenstelling deelnemers

De samenstelling van de respondenten in de zaal was als volgt. Vertegenwoordigers van de woningbouw en de utiliteitsbouw waren met 37 procent en 24 procent goed vertegenwoordigd. De representanten van de grond-, weg- en waterbouw vormden echter met 4 procent een minderheid. Mogelijk scharen zij zich onder de integrallen: ruim een op de drie deelnemers typeerde de werkzaamheden van het eigen bedrijf als een mengvorm of integrale aanpak. Bijna tweederde werkt vanuit een vestiging in de Randstad. De regio's Oost en Zuid waren met 15 procent en 19 procent substantieel vertegenwoordigd. De regio Noord (3 procent) bleef thuis.

Qua functie hielden de deelnemers elkaar aardig in evenwicht. De meeste fasen van het bouwproces waren goed vertegenwoordigd; alleen financiers, exploitanten en beheerders vormden gezamenlijk maar 8 procent van de deelnemers.

Werkkring van enquête deelnemers:

- ontwerp, advies, management: 42 (21 procent);
- projectontwikkeling: 42 (21 procent);
- realisatie (bouw, installaties): 35 (17,5 procent);
- toeleveringsbedrijf: 33 (16,5 procent);
- overheid, onderzoek: 33 (16,5 procent);
- financiering, exploitatie, beheer: 15 (7,5 procent).

Totaal: 200 (100 procent)

Tijdens het symposium Bouwprognoses 1998 - 2003, eind november 1998, is de deelnemers naar hun mening gevraagd over ontwikkelingen in de bouw. Dat gebeurde door middel van een elektronische zaalenquête. De uitslagen verschenen in luttele seconden op een groot scherm. In ruim een half uur stonden de verwachtingen voor de komende jaren op een rij. Real time wetenschap noemt organisator en presentator Hans de Jonge dat.

Vorig jaar vond ook al zo'n enquête plaats. Toen hield De Jonge zijn toehoorders voor dat zij de toekomst structureel overschatten. Terecht, bleek in de loop van het jaar. Ditmaal geldt eenzelfde waarschuwing: de zaal schat de productiegroei hoger in dan het ministerie van VROM. Pessimistisch is men alleen over het vinden van gekwalificeerd personeel.

Optimisme Een kwart van de bezoekers verwacht een toename van de omzet van het eigen bedrijf met 1 tot 2 procent, ruim de helft rekent op een stijging van minstens 3 procent. Driekwart is dus optimistischer dan het ministerie van VROM, dat in 1999 een productie-groei van 0,9 procent voorziet. Ook over de winstverwachtingen zijn de bezoekers positief gestemd. De helft ziet een stijging tegemoet, ruim eenderde een gelijkblijvende winst. Nog geen 10 procent verwacht een daling.

Bijna 45 procent van de aanwezigen voorziet een accentverschuiving in de eigen werkzaamheden naar een meer integrale aanpak van projecten die zowel woningbouw als utiliteitsbouw en gww omvatten.

De initiatief- en definitiefase winnen aan belang: twee op de drie respondenten geven aan dat het werk naar voren opschuift. Bij ruim een kwart gaat het om een verschuiving van 5 tot 10 procent van de omzet, bij eveneens een kwart om zelfs meer dan 10 procent. De verschuiving is niet voor alle disciplines even verregaand; projectontwikkelaars komen er bijvoorbeeld meer mee in aanraking dan toeleverende bedrijven. Over de arbeidsmarkt is men aanzienlijk minder optimistisch: 85 procent verwacht problemen met de werving van gekwalificeerd personeel. Dat geldt voor

alle ervaringsniveaus, maar vooral voor personeel met 6 tot 15 jaar ervaring. Toch denkt tweederde niet dat men veel meer gebruik zal maken van uitzendkrachten.

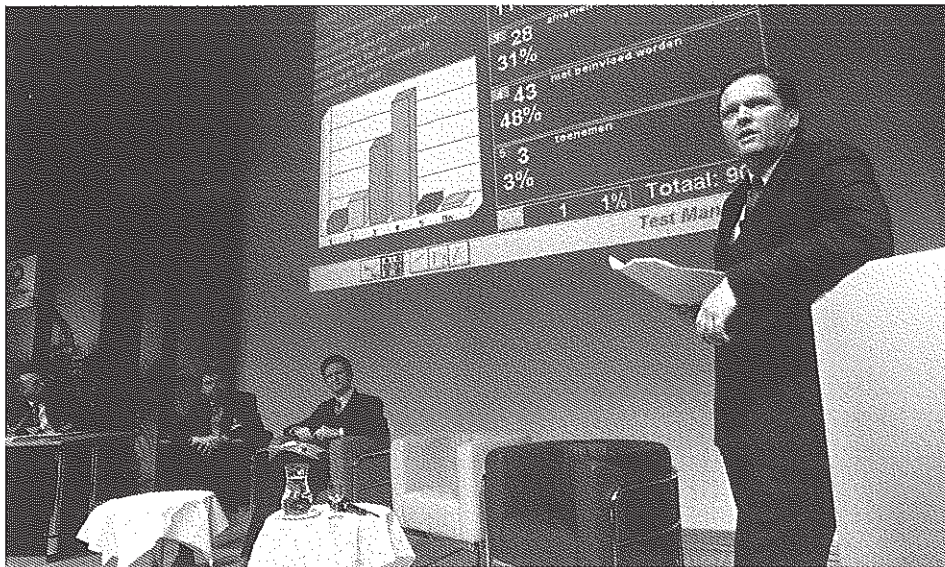
Concentratie woningbouw Bijna 60 procent van de respondenten die bij woningbouwopdrachten zijn betrokken verwacht dat de sterkste groei in de woningbouw zal optreden in de Randstad. Ook in de regio Zuid zal sprake zijn van groei. Mogelijk denken ze daar aan woningbouwconcentraties langs corridors: samengevoegde hoofdverkeersroutes die het rijk voorstaat, naar het Ruhrgebied. Ruim de helft voorziet dat woningbouw meer zal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied. De overige respondenten verwachten meer opdrachten op VINEX-uitleglocaties, in kleine steden zonder VINEX-opgaven en in landelijke gebieden. Die uitkomst stemt overeen met het overheidsbeleid en de uitkomsten van de Bouwprognoses.

Over de kwaliteit van de woningbouw op VINEX-locaties lopen de meningen uiteen. Eenderde vindt de kwaliteit maar matig, eenderde spreekt van redelijk en slechts 10 procent noemt de kwaliteit goed. Hoewel het vooral onder ontwerpers bon ton lijkt negatief te zijn, kan men deze uitkomst niet eenvoudigweg bestempelen als modieuze napraterij. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit wordt eerst bij de opdrachtgevers gelegd. Tegelijkertijd wordt gewezen op de stringente randvoorwaarden van rijk en gemeenten.

Catalogusbouw of het door de consument zelf samenstellen van een woning op basis van eigen aanwijzingen heeft volgens meer dan de helft van de correspondenten op lange termijn toekomstwaarde. Een aardige opsteker voor het door Carel Weeber bepleite Wilde Wonen. De minder positieve reacties komen overigens vooral van collega-ontwerpers.

Renovatie kantoren Over de kantorenmarkt is men gematigd optimistisch: een op de drie respondenten voorziet een afnemende leegstand, eenzelfde aantal rekent op stabilisering. Daar staat tegenover dat ruim een kwart de

RICES



Hoe lang duurt het optimisme van de bouwwereld? Hans de Jonge presenteert de resultaten van zijn enquête.
(foto Carel Bunting, Amsterdam)

komende drie jaar meer leegstand verwacht. Gebouwen leeg laten staan tot zich een nieuwe huurder of koper meldt is voor niemand een optie. Bijna de helft noemt aanpassing voor hergebruik als kantoorgebouw in een duurdere prijsklasse de beste oplossing, als de locatie tenminste gunstig is. Een kleine 40 procent ziet meer in sloop, om grond vrij te maken voor andere bestemmingen. Ombouwen tot woningen is weinig populair; slechts 13 procent vindt dat de beste oplossing.

Wat zijn de gevolgen van wisselwerkplekken en andere vormen van kantoorinnovatie voor de vraag naar kantoorruimte? Daarop wordt zeer uiteenlopend geantwoord: 48 procent denkt dat de ruimtevrage erdoor afneemt of dat er geen effect is. Een kleine minderheid denkt dat het effect meer dan 10 procent zal bedragen. De achterliggende gedachte dat door steeds betere en snellere informatie- en communicatietechnologie het telewerken verder zal toenemen, maakt dus opgang.

Verbetering hoofdwegennet Ruim 40 procent van de mensen die in het gww actief zijn, vindt dat investeringen in de vervoersinfrastructuur volledig door de overheid moeten worden gefinancierd. Bijna eenzelfde percentage kiest voor overheidsfinanciering én doorbereke-

ning naar de gebruikers. Publiek-private samenwerking acht de meerderheid goed mogelijk, vooral in geïntegreerde projecten.

Minder optimistisch is men over het effect van rekeningrijden. Tweederde schat in dat het geen effect zal hebben op de hoeveelheid autoverkeer. Een enkeling vindt het een ordinaire belastingmaatregel. Ook het Meerjarenplan Infrastructuur en Transport krijgt de handen niet op elkaar. Minder dan een op de drie respondenten denkt dat het MIT positieve gevolgen zal hebben voor het eigen bedrijf, een kwart is neutraal en bijna 20 procent schat de gevolgen negatief in. Opmerkelijk is het weinig positieve oordeel over de Betuwelijn. Een meerderheid zou de investeringen daarvoor liever gebruikt zien voor verbetering van het hoofdwegennet (38 procent), het openbaar vervoer (17 procent) of kennisinfrastructuur (7 procent).

Opvallend veel respondenten (twee op de drie) zouden graag zien dat de waardeermeerdering van locaties, als gevolg van een gunstige infrastructurele ligging, via de grondopbrengsten ten goede komt aan de investeerders in de infrastructuur. Of projectontwikkelaars, als het erop aankomt, ook werkelijk hogere grondprijzen willen betalen, blijft natuurlijk de vraag.

Nieuwe contractvormen Zowel in de utiliteitsbouw als in de gww acht ruim 70 procent nieuwe projectorganisatievormen als Build Operate Transfer (projectontwikkeling inclusief exploitatie van de eerste gebruiksfase) en Design & Build (zoals turnkey projecten) een positieve ontwikkeling. Ook de uitspraak dat in de bouw meer gewerkt zou moeten worden met prestatiecontracten wordt ruimschoots gesteund. In de utiliteitsbouw is 85 procent het ermee eens. Het vermoeden dat het voornamelijk om een speeltje van de Rijksgebouwendienst gaat wordt door de enquête gelogenstraft. Opmerkelijk is dat de minderheid die er weinig in ziet, vooral bestaat uit ontwerpers en adviseurs.

Conclusies Ondanks een stabiele factor als concentratie van veel werk in de randstad Holland tekenen zich ook verschuivingen af. Er is meer advieswerk in de vroege fase van bouwprojecten, bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd en woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw raken meer geïntegreerd. Hoewel men de overheid nog steeds een zeer belangrijke rol toedicht in de financiering van grote infrastructurele werken, is publiek-private samenwerking voor velen een mogelijke optie. Doorberekening van een deel van de investeringen in de infrastructuur aan de gebruikers wordt breed onderschreven, maar rekeningrijden blijkt weinig aan te spreken. De respondenten zijn tenslotte ook zelf automobilisten. De enquête wekt voorlopig de indruk dat de ICES-gelden nog geen nadrukkelijk stempel hebben gezet op het beleid van de betrokken marktpartijen. Dat de werkgelegenheid in de bouw juist in Brabant sterk groeit blijkt evenmin duidelijk uit de enquête. Het lijkt nog maar tot weinigen door te dringen dat een deel van de bouwactiviteiten zal plaatsvinden langs grootschalige corridors en op knooppunten van stedelijk en regionaal openbaar vervoer, die zich voor een belangrijk deel buiten de randstad Holland bevinden.

Auteurs Dr ir D.J. M. van der Voordt en drs ing J.P. Soeter zijn onderzoekers in het werkverband Bouwmanagement & Vastgoedbeheer van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.