



Interview met Van Wanrooij: Structureel beter en nauwkeuriger werken

Berry van Loon is hoofd calculatie bij Van Wanrooij bouw & ontwikkeling; een bouwbedrijf en projectontwikkelaar die projecten realiseert en daarnaast bouwt en ontwikkelt voor corporaties. Doordat Van Wanrooij specifiek eengezinswoningen en appartementen bouwt, kunnen projecten steeds nauwkeuriger berekend worden. Van Loon is continu bezig zijn werk en zijn afdeling verder te verbeteren. Hij raadpleegt daarbij verschillende soorten bouwkostendata.

“Eerst adviseer ik de projectontwikkelaar met een raming op basis van een schetsontwerp of voorlopig ontwerp wat de prijs is. Later maken we op de afdeling calculatie een gedetailleerde begroting als een project in de verkoop is gegaan. Bij het maken van een begroting vertrekken we altijd vanuit een stambegroting. De stambegroting wordt gevoed met contracten en nacalculatiegegevens van gerealiseerde projecten; zo werken we structureel altijd hetzelfde. Bij het maken van een raming maken we een schatting van een indexering. Het moment waarop we gaan begroten en vervolgens gaan starten met de bouw liggen namelijk veel verder in de tijd. De geïndexeerde raming in combinatie met de geactualiseerde (stam-)begroting geven ons een juist beeld van de bouwkosten en de prijsontwikkelingen gedurende het gehele voortraject. De BDB indexen zijn voor ons dan ook een belangrijke tool waar wij structureel mee werken.”

“Elk kwartaal laten we door BDB voor één specifiek representatief project een projectindicator maken. Op basis van onze project-begroting wordt getoetst op welk prijsniveau een project zit in

“De meerwaarde voor ons is dat wij zowel in onze bouwkosten, als in onze prijsstijgingen geen emotie hebben zitten. Wij kunnen verklaren waar we mee bezig zijn.”



Van Wanrooij bouw & ontwikkeling te Geffen kent vier kern-activiteiten: projectontwikkeling, realisatie van woningbouw en bedrijfshuisvesting, verkoop van keukens en badkamers en het beheren van commercieel vastgoed. Ze ontwikkelen en realiseren woningen en appartementen in o.a. Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht. Sinds 2007 bouwt Van Wanrooij grotendeels volgens het flexibele woningconcept OPTIO.

vergelijking met de rest van de markt. Het laat ons zien of we qua bouwkosten scherp in de markt staan. Met de projectindicator kunnen wij structureel onze bouwkosten toetsen.”

“De uitkomsten van de projectindicator monitoren wij in een model waar ook onze basis OPTIO woningtypes in zijn opgenomen. We monitoren namelijk zelf ook al onze eigen woningtypes. Eén keer per jaar doen wij een nacalculatie van onze projecten en actualiseren we al onze deelprijzen. We hebben dus heel veel data. Naast de projectindicator ontvangen we van BDB structurele cijfers en marktcijfers. Ook deze cijfers verwerken wij in de grafiek van dit model. De cijfers van BDB gebruiken we in feite als toetsing voor ons eigen cijfer.”

“De projectindicator en de andere cijfers bieden voor ons ook een handvat om te communiceren met andere partijen, intern en extern. Voorheen maakte ik dergelijke berekeningen handmatig en dan werd erover gediscussieerd. Met het BDB indexcijfer-rekenmodel heb je een helder verhaal naar andere partijen toe. Projecten lopen structureel beter: we kunnen altijd het goede prijsniveau aanhouden en prijsstijgingen monitoren.”

“Tegenwoordig worden nogal wat projecten door Van Wanrooij uitbesteed aan andere aannemers. Bij het aangaan van zo'n overeenkomst moet er wel een stuk vertrouwen zitten. We willen gewoon een reële prijs voor beide partijen. Wij maken daarom ook afspraken op basis van BDB cijfers. De meerwaarde voor ons is dat wij zowel in onze bouwkosten, als in onze prijsstijgingen geen emotie hebben zitten. Wij kunnen verklaren waar we mee bezig zijn.” •