



WAAROM JE GEEN GOEDE AANNEMER HEBT

Waarom de meeste bouwprojecten
niet ideaal verlopen.



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF

WAAROM JE GEEN GOEDE AANNEMER HEBT.

Waarom de meeste bouwprojecten niet ideaal verlopen.

Er zijn verscheidene redenen waarom bouwprojecten niet lopen zoals je voor ogen had. Tijd- en kostenoverschrijding moeten tot het verleden behoren, zodat ondernemen leuker wordt, opdrachtgevers enthousiaster worden en samenwerkingen met aannemers weer op basis van vertrouwen kunnen.

Helaas gebeurt het nog te vaak dat de kwaliteit van het bouwproject te laag is omwille van slechte relaties, afspraken en verwachtingen in het bouwproces. In deze whitepaper leggen we je uit wat de voornaamste oorzaken zijn waarom een bouwproject niet goed verloopt en wat je kunt doen om dit te voorkomen.

De drie pijlers van effectief management

Alles valt en staat bij effectief management. Maar wat houdt dit in voor jouw bouwprojecten?

Grofweg zijn dit drie pijlers, namelijk:

1

Een realistische planning en organisatie in uitvoering van A tot Z;

2

Consistente en tijdige communicatie met de klant en alle betrokken partijen. Betrek iedereen vroeg en houdt iedereen betrokken;

3

Streef ernaar om vooraf aannemers te betrekken bij je project. Dit zorgt voor een duidelijke scope en minder wijzigingen tijdens het project die het budget doen ontsporen. Het geeft aan de bouwheer een duidelijk beeld van de verwachtingen.



Deze drie pijlers zorgen ervoor dat jij kostenoverschrijding bij jouw projecten niet zomaar meer aanvaardt, dat een risicobudget voor meerwerk onnodig wordt en alle partijen betrokkenheid en verantwoordelijkheid tonen.



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF

Sturen op haalbaarheid

De praktijk leert ons dat een opdrachtgever als eerste aan tafel gaat met een architectenbureau. Van daaruit worden grootse plannen gemaakt. Veelal vormt dit het ideale plaatje. Het wordt visueel gemaakt, het voelt voor het eerst in het proces tastbaar en de opdrachtgever wordt enthousiast. Een goede start van het project. Waar het regelmatig fout gaat is dat het visuele plaatje technisch en/of financieel onhaalbaar is. Haalbaarheid creëer je door andere partijen tijdig te betrekken.

Hoe meer aannemers je in het bouwproces hebt, met hoe meer agenda's rekening gehouden moet worden. Wil je zekerheid dat een aannemer tijdig kan leveren, technische specificaties voor je controleert op haalbaarheid en wettelijke eisen naziet, dan betrek je de keten er zo vroeg mogelijk bij. Zowel voor de ruwbouw, afwerking en techniek.



Hoe eerder je aannemers betreft, hoe vlotter de samenwerking loopt. Technische ongemakken worden voorkomen, expertise wordt gedeeld en realistische budgetten worden afgegeven.

Dit realiseer je door risico's in tijd, budget, wettelijke eisen en techniek te elimineren. Hierdoor voorkom je dat een risicobudget voor meerwerk ingezet moet worden en dat de planning beter wordt gerespecteerd. En dat alles en alleen door de aannemers tijdig te betrekken bij het bouwproject.

Waar herken je een goede aannemer aan?

Het aantal aanbieders van ruwbouw-, afwerking- en techniekaannemers is gigantisch. Zoals in veel industrieën zitten hier betrouwbare partijen tussen, maar ook amateuristische partijen die overal hun toezegging op geven, maar niet naar wens kunnen leveren. Gelukkig zijn er een aantal punten waarop je kunt letten bij het betrekken van een aannemer in jouw bouwproject, zodat deze geen belemmering vormt, maar juist een aanwinst voor het project. Dit zijn de kritische punten waar je op moet letten:

Technische en wettelijke kennis

Praat zo vroeg mogelijk met de aannemers en test hen op technische en wettelijke kennis. Zo schat je in of iemand daadwerkelijk verstand van zaken heeft of bluft. Met een beetje geluk elimineren ze ook vroegtijdige fouten uit je dossier door je te voorzien van advies. Dit kun je het beste beoordelen via een persoonlijk gesprek.



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF



Offertevoorstellen

Ook dit punt staat of valt met een persoonlijk gesprek. Door tijdig met elkaar het dossier te bespreken, kan een aannemer beter inschatten wat de scope van het project inhoudt. Ook is er meer tijd en ruimte om het offertevoorstel van de aannemer te analyseren. Probeer hier de tijd voor te nemen, zodat een aannemer geen te laag budget indient om vervolgens hierop terug te komen met een extra budget voor zijn meerwerk.

Beoordeel op kwaliteit en leveringstermijnen

Beoordeel niet op prijs, maar op kwaliteit en leveringstermijnen. De leveringstermijnen kun je veelal waarborgen door met een aannemer te werken die zelf produceert. Een dergelijke aannemer heeft namelijk de materialen in-house en is op zijn beurt niet afhankelijk van een inkoopketen voor zijn materialen. Dit elimineert tijdoverschrijding.

Werk niet met aannemers die voor alles onderaannemers inzetten

Check vroegtijdig hoe de aannemer het werk gaat uitvoeren. Doet hij veel in-house of rekent hij op anderen voor fabricatie? Voor de bewaking van de kwaliteit en planning is het betrouwbaarder om met een aannemer te werken die zelf zoveel mogelijk uitvoert, produceert en levert.

Hoe meer uitbesteed wordt bij het proces, hoe meer miscommunicatie ontstaat. Informeer naar de hoeveelheid eigen personeel dat voor de aannemer werkt. Dit is een goede barometer.



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF

Daarnaast wordt vaak gekozen voor één algemene ruwbouwaannemer die vervolgens een afwerkings- en techniekaannemer erbij betreft. Dit wekt echter problemen op. Een ruwbouwaannemer kan de budgetten van de afwerker en techniker niet maken en bovendien ontbreekt het hem meestal aan technische kennis en finesse omtrent afwerking en techniek. Daarnaast neemt een ruwbouwaannemer marge op de andere leveranciers, waardoor er minder mogelijk is binnen hetzelfde budget.

Ga voor een pilootopdracht met een afwerkingsaannemer

Door een afwerkingsaannemer in te zetten voor een pilootopdracht hoef je zelf als architectenbureau je niet meer te bekommeren over de planning en techniek wat betreft de afwerking. Door dit aan een specialist over te laten, wordt de planning beter gerespecteerd en win je tijd terug voor andere randzaken.



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF



De checklist voor succesvolle bouwprojecten

1

Houd altijd de drie pijlers voor effectief management in je achterhoofd gedurende het gehele bouwproject.

2

Betrek de uitvoerende partijen zo vroeg mogelijk in het proces en stuur op haalbaarheid.

3

Beoordeel een goede aannemer op de volgende punten:

- a. Technische en wettelijke kennis
- b. Realistische offertevoorstellen
- c. Kwaliteit en leveringstermijnen
- d. Werkt de aannemer met onderaannemers?
- e. Is de aannemer in staat om een pilootopdracht uit te voeren?



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF



Conclusie

Ter conclusie van deze whitepaper kunnen we samenvatten dat een lange termijn relatie tussen een architectenbureau en de aannemers in het bouwproject van cruciaal belang is. Werken aan de lange termijn relatie werpt zijn vruchten af, doordat je niet bij ieder project op zoek hoeft te gaan naar nieuwe aannemers. Dit bespaart tijd. Door een relatie op te bouwen focus je op efficiëntie, betrouwbaarheid, kennis en kwaliteit. Factoren die noodzakelijk zijn voor een tevreden opdrachtgever en een goed eindresultaat.

Duurzame relatie

Bij Novo I.B. staan wij altijd open voor een vrijblijvende kennismaking. Duurzame relaties, in-house productie en meer dan honderd jaar ervaring in binnen- en buitenafwerking zorgen ervoor dat wij staan voor duurzaamheid in zowel ons werk als onze relaties.



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF

Mail ons op **info@novo.be**
of bel ons op **+32(0)9 252 42 3**
en wij plannen graag een
kennismaking met je in.



DANK U!



NOVO I.B. nv
AFWERKINGSBEDRIJF