

Whitepaper – Eénduidig framework voor nacalculatie en 5D BIM – addendum Integratie ABK model 2023

In Nederland is eind 2023 de brochure "Algemene bouwplaatskosten, model 2023 – update van 2018, geïntegreerd model" verschenen.

Dit wordt nu overgenomen in de Object Code voor functionele systemen zoals door BouwData, het Agentschap Facilitair Bedrijf en Bimplan overeengekomen is.

Hieronder de aandachtspunten die hiermee gepaard gaan.

Cluster B5 Algemene uitvoeringskosten /diversen (AUK)

De NEN 2699 Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - Begripsomschrijvingen en indeling:2017 kent een cluster B5 Algemene uitvoeringskosten/diversen¹.

Deze valt uiteen in volgende elementclusters:

- B5A Diversen (detaillering in ontwerpfase)
- B5B Algemene uitvoeringskosten (project)
- B5C Coördinatiekosten nevenaannemers
- B5D Algemene bedrijfskosten (bouwbedrijf)
- B5E Winst en risico (bouwbedrijf)

In België zullen, wanneer de wet op overheidsopdrachten van toepassing is, de elementclusters B5D Algemene bedrijfskosten (bouwbedrijf) en B5E Winst en risico (bouwbedrijf) niet gebruikt worden. De kosten voor deze twee elementclusters dienen in alle andere elementclusters inbegrepen te zijn.

Hooguit zal ter info een percentage opgevraagd worden om te gebruiken t.b.v. verrekeningen van meer- en minwerken nadat het contract gesloten is.

Elementcluster B5A wordt enkel gebruikt in de eerste stappen van het proces. Van zodra men echt aan het ontwerpproces begint, laat ons zeggen vanaf stap 2 concept design in de RIBA plan of work, zal men dit elementcluster verlaten en een verfijning aanbrengen d.m.v. de elementclusters B5B en B5C.

¹ In België zijn deze kosten gekend als "indirecte kosten" en zijn deze doorgaans verdeeld over de diverse posten uit de meetstaat m.u.z. de werfinrichting an sich.

Elementcluster B5B Algemene bouwplaatskosten (ABK)

Elke nevenaannemer heeft algemene bouwplaatskosten².

De brochure geeft volgende definitie:

"ABK zijn kosten die direct samenhangen met het bouwproject, maar geen direct verband hebben met de onderdelen van het bouwobject. ABK zijn kosten van voorzieningen, productiemiddelen en daaraan verbonden arbeid die in het project worden gebruikt, niet direct aan onderdelen van het bouwobject kunnen worden toegerekend en die niet in het project achterblijven."

Derhalve kunnen we volgende definitie hanteren:

$$\mathbf{AUK} = \sum^3 (\mathbf{ABK} + \mathbf{AK}^4 + \mathbf{W/R}^5) + \mathbf{CK}^6$$

Implicaties m.b.t. tabel 1 NI-SfB:2019

Tabel 1 van de NI-SfB:2019 kent een volledig hoofdstuk (0-) PROJECT TOTAAL⁷ waarin ook de ABK opgenomen is. De indeling van de ABK in tabel 1 NI-SfB:2019 is anders dan deze vermeld in de brochure ABK model 2023.

Gezien het Agentschap Facilitair Bedrijf de NEN 2699:2017 prioritair stelt t.o.v. tabel 1 van de SfB, volgt zij de indeling van de brochure.

² Merk op dat in de brochure er sprake is van Algemene Bouwplaatskosten (ABK) terwijl de NEN 2699:2017 het heeft over elementcluster B5B Algemene uitvoeringskosten (project). Het Agentschap Facilitair Bedrijf geeft de voorkeur aan de naamgeving uit de Brochure wat een duidelijker onderscheid maakt met de titel van het overkoepelend cluster.

³ Sommatie over alle nevenaannemers

⁴ Algemene bedrijfskosten

⁵ Winst/risico

⁶ Coördinatiekost nevenaannemers

⁷ Bij de BB/SfB omvat dit hoofdstuk (0-) TERREINEN, PROJECTEN enerzijds het bouwrijp maken en anderzijds gegevens die het project in zijn geheel duiden zoals bv. overzichtsplannen maar géén ABK!

Implicaties m.b.t. NEN2699

In de NEN 2699:2017 omvat Cluster D4A aanloopkosten (bedrijfshershuisvesting) het elementcluster D4D Schoonmaken eerste oplevering.

In de praktijk wordt dit doorgaans door de pilootaannemer uitgevoerd en zat hier wat "gewrongen".

Met de nieuwe brochure ABK model 2023 is dit opgelost en verhuist dit naar rubriek 3.11 Bescherming en schoonmaak waar de Eindschoonmaak heel expliciet is opgenomen.

EK versus TGK

Zowel de brochure als de NEN 2699:2017, maken een belangrijk onderscheid tussen éénmalige kosten (EK) en tijdsgebonden kosten (TGK).

De NEN 2699:2017, en ook de whitepaper van het Agentschap Facilitair Bedrijf, maakte een onderscheid tussen volgende elementen:

- B5B(01) Algemene bouw(plaats)kosten: aanleg
- B5B(02) Algemene bouw(plaats)kosten: exploitatie
- B5B(03) Algemene bouw(plaats)kosten: opbreken

De nieuwe brochure ABK model 2023 houdt enkel nog het onderscheid tussen EK en TGK aan en neemt dus aanleg en opbreken samen.

Dit is ook zo overgenomen in de aangepaste Object Code.

Echter de brochure plaatst dit in een matrix terwijl het Agentschap Facilitair Bedrijf met een lijstopbouw werkt om kosten te categoriseren. Vandaar dat volgende indices toegevoegd werden:

- "a" voor éénmalige kosten (EK)
- "b" voor tijdsgebonden kosten (TGK)

Verfijningen / keuzes gemaakt door HFB

Bij het nalezen van de brochure ABK model 2023 heeft het Agentschap Facilitair Bedrijf een aantal zaken opgemerkt die minder duidelijk waren of moeilijk verenigbaar leken met de dagelijkse praktijk.

Hieronder staan de verduidelijkingen / keuzes gemaakt door het Agentschap Facilitair Bedrijf opgesomd:

- ❑ M.b.t. de onderverdeling van de rubrieken heeft het Agentschap Facilitair Bedrijf steeds 2 digits voorzien zodat, als een systeem automatisch alfanumeriek sorteert, alles correct onder elkaar blijft staan.
- ❑ Het Agentschap Facilitair Bedrijf gaat er van uit dat de kosten om een opdracht te verwerven behoren tot Algemene Kosten (AK) van de inschrijvende aannemer.
- ❑ Rubriek 1 Leidinggevend en ondersteunend personeel
Dit omvat àlle arbeidskosten voor bedienden of arbeiders die een superviserende taak hebben.
D.w.z. dat magazijnbeheerder en inspectiebezoeken weggehaald werden uit de rubriek 3 Inrichting en beheer van het bouwterrein.
Dit terwijl bediening van transportmaterieel onder rubriek 4 Transport en logistiek incl. arbeids-, verbruiks- en keuringskosten blijft zitten.
- ❑ In rubriek 1 hebben we het subelement B5B1.05 Handover toegevoegd.
Dit omvat zowel de opmaak van het as built dossier, incl. BIM model als de opleiding van het technisch personeel. Dit is nu ook uitgedrukt in [mnd] i.p.v. [tp] omdat dit in de praktijk over een aantal maanden gespreid is.
- ❑ Tijdelijke drainagevoorzieningen t.b.v. het te realiseren project behoren tot elementcluster B1A Fundering. Een occasionele greppel met eventueel een pomp t.h.v. het ketenpark behoort tot rubriek 2.01 Tijdelijke accommodaties.
- ❑ Het Agentschap Facilitair Bedrijf heeft voor plaatsbeschrijvingen en staten van bevinding de subelementen B5B3.00a Plaatsbeschrijving en B5B3.00b Staat van bevinding telkens met [tp] als eenheid toegevoegd.
- ❑ Rubriek 3.12 Onderhoudsperiode staat in de brochure ABK model 2023 aangeduid als een éénmalige kost. Echter dit gaat over een periode die bovendien per project verschillend kan zijn. Vandaar dat het Agentschap Facilitair Bedrijf geopteerd heeft dit als een tijdsgebonden kost te zien.
- ❑ Rubriek 4.07 Materieeltransport van en naar de bouwplaats heeft het Agentschap Facilitair Bedrijf niet overgenomen gezien, als er bv. last minute beslist wordt dat de bouwheer alsnog lokalen ter beschikking stelt, men in één beweging de EK van zowel de opbouw/afbraak als het transport van en naar de werf wenst te verwijderen. Dit dient dus mee inbegrepen te zijn in rubriek 2.01a Tijdelijke accommodaties EK.

Afdruk dd.8-8-2024 – p.5 van 6

- Het Agentschap Facilitair Bedrijf kiest er ook voor om steigerwerk voor de gevel mee op te nemen in de rubriek 4 Transport en logistiek incl. arbeids-, verbruiks- en keuringskosten.
- Tijdelijke hulpconstructies zoals stempels en stutten behoren tot de directe kost.

Verzekeringen

Er zijn wel wat verschillen in hoe de diverse verzekeringen boven en onder de grens tussen België en Nederland benoemd worden. Hierna geven we een overzicht en waar deze zich in de NEN 2699:2017 zich bevinden.

- ABR verzekering = CAR verzekering behoort tot cluster D2 Bijkomende kosten bouw en meer bepaald tot elementcluster D2E Verzekeringen

In Nederland kent men aanvullend nog een DIC verzekering indien de bouwheer de ABR afsluit. Deze verzekering dient om het verschil in polisvoorwaarden met de standaard ABR die de aannemer heeft, te ondervangen. In België wordt dit nooit expliciet als kostenpost opgenomen maar zal vervat zitten in de AK.

- BA verzekering = WA verzekering behoort tot cluster B5 Algemene uitvoeringskosten (AUK) / indirecte kosten en meer bepaald tot elementcluster B5D Algemene kosten (bouwbedrijf) (AK)
- 10-jarige verzekering architect = PI-verzekering dit is een verplichte verzekering en zal in het ereloon van de architect inbegrepen zijn
- 10-jarige verzekering aannemer dit is geen verplichte verzekering bij andere projecten dan woningbouw en gaat gepaard met een supplementair toezicht door een extern controlebureau. Deze kost wordt dan ook best apart genomen en behoort tot cluster D2 Bijkomende kosten bouw en meer bepaald tot elementcluster D2E Verzekeringen.
De kost van dit controlebureau zit in element D2B4 Toezicht.

Contractvormen versus NEN 2699

Aanneming

Een aanneming is een zuiver uitvoerende opdracht.

De bijhorende kosten in de NEN 2699 situeren zich op volgende plaatsen:

- Cluster A2 voor integrale sloopwerken, ontmanteling tot op het skelet en saneringswerken
- Cluster A3 voor werken in het kader van burgerlijke bouwkunde
- Clusters B1 t.e.m. B4 voor directe kosten (d.i. productie)
- Cluster B5 voor indirecte kosten (d.i. AUK)

Een ABR verzekering behoort steeds tot elementcluster D2E verzekeringen ongeacht wie ze afsluit.

Bijkomend grondonderzoek behoort steeds tot elementcluster D2B honoraria (planontwikkeling en -begeleiding).

BTW behoort steeds tot de rubriek F belastingen.

Design & Build

Design & Build opdrachten hebben naast een zuiver uitvoerende opdracht ook een studieopdracht.

De kosten gerelateerd aan deze laatste worden integraal weggeschreven onder cluster D2 Bijkomende kosten bouw.

Design, Build, Finance & Maintenance

Bij DBFM opdrachten dienen ook volgende rubrieken ingevuld te worden:

- Rubriek G financieringskosten
- Cluster X1000 space and infrastructure

Design, Build, Finance, Maintenance & Operate

Bij DBFMO opdrachten dient ten slotte ook nog de cluster X2000 people and organisation ingevuld te worden.

Bij alle contractvormen dient de investeerder/opdrachtgever de rubriek E onvoorzien in te schatten.