

Race to the bottom

Ype Wijnia

12 oktober 2012

Veel asset management beslissingen gaan over effecten over de lange termijn. Als je bijvoorbeeld vandaag het besluit neemt om je huis niet meer te schilderen, dan zal het morgen niet gelijk instorten. Integendeel, het besluit op zichzelf heeft op de korte termijn helmaal geen effecten. Pas als je burens besluiten dat het hout een likje verf nodig heeft zal opvallen dat de eigen kozijnen er niet meer zo heel fris uitzien. Als je nog langer wacht, bijvoorbeeld totdat de burens het hout reeds voor een 2^e keer schilderen, dan beginnen er misschien wat kale plekken te ontstaan. Maar met een hardhouten kozijn is dat in principe nog steeds geen groot probleem. Het ziet er weliswaar niet zo mooi uit, maar hardhout heeft een behoorlijke weerstand tegen rot, dus het kan nog best een tijdje duren totdat er echt zwakke plekken ontstaan. Dat wil overigens niet zeggen dat de primaire functie van het kozijn, namelijk het glas vasthouden en de gevel winddicht afsluiten, aangetast is. Ook hout met rotte plekken heeft nog wel enige sterkte. Het enige echte probleem dat je dan hebt is dat je het hout niet meer kan schilderen, omdat de verf niet aan de rotte plekken blijft plakken. Dat is pas weer mogelijk na een herstelactie aan het kozijn, door stukken te vervangen of met houtrotvuller te herstellen. Als er nog langer gewacht wordt, dan is er geen hout meer om te repareren en zal schilderwerk vervanging van het gehele kozijn vragen. Maar dan nog zou het best kunnen dat de primaire taak nog vervuld wordt. Er zullen echt complete gaten in het hout moeten rotten voordat het kozijn niet meer winddicht is en het glas zal er pas uitvallen als een groot deel echt is weggerot. Maar dat kan zo maar tientallen jaren duren. Je zou je bijna af gaan vragen waarom vrijwel iedereen toch onderhoud pleegt aan de kozijnen.

Een argument dat vaak wordt aangevoerd om onderhoud te rechtvaardigen is dat het de levensduur verlengt. Dat is in het bovenstaande voorbeeld absoluut het geval. Een goed onderhouden hardhouten kozijn heeft bijna het eeuwige leven. Alleen, levensduur op zichzelf is geen bedrijfswaarde (tenminste voor technische assets, voor mensen ligt dat natuurlijk anders). De vraag is namelijk of de verlenging van de levensduur wel kosteneffectief is. Als bijvoorbeeld elke 5 jaar een schilderbeurt à 3000 euro nodig is en het kozijn zonder schilderen dertig jaar zou meegaan (tegen een kost van 10000 euro), dan is de laatste optie toch goedkoper. Het schilderen kost 6 keer 3000 euro (om de vijf jaar) en het vervangen 1 keer 10000 euro (na 30 jaar). Zelfs in pure cashflow is het schilderen duurder, maar omdat er eerder geschilderd dan vervangen wordt, is het verschil tussen de opties in contante waarde nog groter.

Levensduurverlenging is in dit geval dus niet het argument. Voor schilderwerk valt zelfs te verwachten dat het helemaal niet om de kosten gaat, maar dat de eigenaren van de huizen gewoon willen dat hun huis er netjes uitziet. Of althans, in ieder geval niet minder dan dat van de burens. En met een bedrijfswaarde die zo makkelijk waar te nemen is kan er ook makkelijk op gestuurd worden. Immers, als het schilderwerk doffe plekken van een bepaald formaat gaat vertonen dan is het tijd voor een likje verf. En als dat toch een te lastig criterium is, dan wacht je gewoon tot de burens het huis gaan schilderen.

De grote vraag is alleen wat je moet doen als de kwaliteit niet zo makkelijk waarneembaar is. Een hardhouten kozijn heeft als het geschilderd wordt een zeer lang leven, maar een vurenhouten kozijn is ook in geschilderde vorm nog erg gevoelig voor houtrot. Als te lang gewacht wordt kan het bij wijze van spreken al te laat zijn, en zelfs bij regelmatig schilderwerk kan het aangetast raken door bijvoorbeeld kleine scheurtjes in de verflaag. Ongeacht het onderhoudsregime is het daarom vaak nodig het kozijn na 20 tot 30 jaar te vervangen.

Nu moet iedereen natuurlijk voor zichzelf bepalen of het verhoogde onderhoudsgemak de extra investering in het hardhout waard is. Gezien dat de meeste mensen hardhouten kozijnen hebben, lijkt het algemene antwoord op de vraag bevestigend. Krijgen we alleen wel waar we voor betalen? Als het kozijn in de verf wordt opgeleverd is niet direct te zien welke houtsoort het is. Een niet al te ethische kozijnenmaker zou een vurenhouten kozijn als hardhout kunnen verkopen. Tegen de tijd dat onmiskenbaar wordt dat het geen hardhout is (bijvoorbeeld na een schilderbeurt waarbij rotte plekken opduiken) is de bouwgarantie allang verlopen en heeft de kozijnenmaker 3 keer zijn naam veranderd. Dat maakt het moeilijk om iets te claimen, waar de meeste mensen toch al niet zo veel zin in hebben (wie recht om een koe legt er op toe). En als het huis ondertussen een keer verkocht is kan het best zo zijn dat de nieuwe eigenaar helemaal niet weet dat het eigenlijk hardhout had moeten zijn. De kans is dus groot dat de kozijnenmaker er mee weg komt om een slechte kwaliteit te leveren. Misschien niet met het leveren van vurenhout in plaats van hardhout, maar wel met een slechte kwaliteit hardhout in

plaats van hout dat heel lang meegaat. De beroepseer moet dan wel heel hoog zijn om een goede kwaliteit hardhout te leveren.

In de economische literatuur wordt dit ook wel eens de “race to the bottom” genoemd. Dat is een soort wet: als de kwaliteit van een product aan de buitenkant niet zichtbaar is, dan blijven de producenten van de slechtste producten over omdat die een kostenvoordeel hebben.

Deze wet is slecht nieuws voor asset managers die aan uitbesteding doen. De kwaliteit van het werk is vaak niet direct zichtbaar maar pas op de lange termijn. Er valt dan dus te verwachten dat alleen aanbieders van ontoereikend onderhoud overblijven. En dat is precies niet wat de asset managers willen, die hebben liever goed onderhoud waardoor de assets lang mee gaan.

Wat is hier aan te doen? Feitelijk is er maar een oplossing, en dat is de kwaliteit zichtbaar maken. Bij een houten kozijn kan bijvoorbeeld een monster van het hout genomen worden om vast te stellen welk soort hout het is en dan op te zoeken of dat hout de eigenschappen heeft die met de leverancier afgesproken zijn. Maar dat veronderstelt wel dat de opdrachtgever enige kennis van de materie heeft en weet dat niet elke hardhoutsoort even goed is. Dit komt er bijna op neer (een soort andere wet) dat je alleen kunt uitbesteden wat je ook zelf kunt doen. Als je dingen gaat uitbesteden omdat je het zelf niet voor elkaar krijgt is dat vragen om ongelukken. De “race” naar beneden doet geen pijn, maar “hitting the bottom” wel.

