

# Maak goede afspraken bij bouw nieuwe schuur

Een schuur moet het liefst een leven lang meegaan. Hij moet voldoen aan allerlei eisen en vooral niet te veel kosten. Tegenstrijdige zaken, die alleen met goede afspraken te realiseren zijn.

**H**et lijkt een goede tijd om te investeren in een nieuwe loods: de meeste aannemers hebben graag nieuw werk, dus de prijzen zijn scherp. Bovendien is de rente laag en de financiële opbrengsten lijken goed. Maar door de crisis zijn er ook veel (onder)aannemers actief die minder ervaring hebben in de agrarische sector en aannemers zullen proberen om op kwaliteit te bezuinigen. DLV constateert dat het aantal fouten op de bouw toeneemt en dat de financiële ruimte bij de aannemer om fouten op te lossen beperkt zijn. Juist daarom is het belangrijk om bij het bouwen de risico's voldoende af te dekken.

Bouwen zonder fouten is onmogelijk. De ervaring leert dat er altijd wel wat misgaat. Dit is niet erg, als die fouten goed worden opgelost. En daarom zijn goede afspraken nodig, zodat bouwen vooral leuk en uitdagend blijft. Maar wanneer is een afspraak goed?

### Tekeningen

Het doel van een goede afspraak is te zorgen dat alle contractpartijen in de bouw, de akkerbouwer, de aannemer, maar ook de onderaannemers hetzelfde beeld van het bedrijfsgebouw krijgen. Om dat te realiseren zijn goede, gedetailleerde tekeningen en een

gedetailleerde beschrijving van belang. De noodzaak van een goede beschrijving begint al bij het opvragen van een prijs bij één of meerdere aannemers. Vaak is er op dat moment alleen nog maar een beperkte tekening. Andere informatie, onder meer over de gewenste kwaliteit, ontbreekt. En dat biedt de aannemer de ruimte om naar eigen inzicht uitgangspunten vast te leggen. Sommige aannemers leveren bij hun prijs een omschrijving of een bestek. In veel van die stukken ontbreekt essentiële informatie. Ook houden aannemers in dat stadium veel stelposten aan, eenvoudigweg omdat constructieve berekeningen nog niet zijn gemaakt. Hierdoor ontstaan grote verschillen in de offertes, zowel in prijs als in kwaliteit. Zo zijn sandwichpanelen bij de ene aannemer veel goedkoper dan bij een ander. Het gebruik van de juiste rvs-bouten, het gebruik van een kitsnoer in de overlapnaad, zowel binnen als buiten en de dikte van de buitenplaat van het paneel kunnen vele tienduizenden euro's schelen. Een vergelijking van dit soort offertes is eigenlijk ondoenlijk. Vaak kiest de akkerbouwer dan op basis van prijs en vertrouwen. Prima, bouwen moet je doen met een aannemer die je vertrouwt. Maar hoeveel mag dat vertrouwen kosten? En kies je dan wel voor de beste prijs-kwaliteitverhouding?

### Rekenen aan dezelfde schuur

Om duidelijkheid te krijgen in een goede prijs-kwaliteitverhouding is een aanbesteding op basis van een goed bestek en gedetailleerde tekeningen een betere methode. Alle inschrijvers rekenen dan aan exact dezelfde schuur, dezelfde werkzaamheden en materialen. De minimaal gewenste kwaliteit is daarbij geborgd in het bestek. Ondanks die gelijk-

heid ontstaan dan nog steeds prijsverschillen van 5 tot 30 procent. Op een bewaarplaats van 300.000 euro is dat nog altijd een prijsverschil van 15.000 tot 45.000 euro. Deze verschillen zijn een gevolg van een verschil in inkoop, raming van uren en marges en je kunt zonder risico de scherpste inschrijver belonen met de gunning. Door een aanbesteding betaalt de opdrachtgever een eerlijke prijs. Ook worden de deelnemende aannemers eerlijk behandeld. Voor hen is vooraf helder waaraan ze moeten voldoen. Dit biedt voordelen aan beide zijden, want ook een aannemer is gebaat met zo min mogelijk misverstanden tijdens de bouw. Als de schuur is gegund, kan met de open begroting van de aannemer tijdens het bouwproces eventuele wijzigingen op een inzichtelijke en eerlijke manier worden verrekend.

### Aanvullende afspraken

Als nadeel van aanbesteding wordt vaak genoemd dat de aannemer zijn eigen ideeën minder in het bouwwerk kan verwerken. Maar dat is een misvatting. Na de aanbesteding kan er altijd een optimalisatie worden afgesproken. Als het bestek en de tekeningen praktijkgericht zijn, blijkt daarnaast dat eigen ideeën vaak duurder zijn of de kwaliteit verminderen. Als dat niet het geval is, kunnen daarover heel goed aanvullende afspraken worden gemaakt. Ook tijdens de bouw hebben gedetailleerde tekeningen en een geschreven bestek voordelen: goede afspraken zijn te controleren. Bij onduidelijke afspraken ontstaan vaak discussies over meer- en minderwerk. Vooral bij onduidelijke tekeningen, met onvoldoende details werkt deze manier van werken ook bouwfouten en onnodige kosten in de hand.



▲ Een afspraak over een 'vlakke vloer voor een kistenbewaring' is onvoldoende concreet.



▲ Bij goede afspraken hebben alle contractpartijen hetzelfde beeld van het bedrijfsgebouw.



▲ Aannemers zitten te springen om werk, dus de bouwrijzen zijn scherp.

Het voordeel van goede afspraken is ook, dat ze achteraf te controleren zijn. De afspraak 'er wordt een voldoende vlakke vloer gestort voor een kistenbewaring', is geen juiste afspraak. Want wat is voldoende vlak? En hoe ga je dat controleren? Wel goed is: 'Er wordt vloer gestort met een vlakheid van klasse 4 volgens NEN 2743. De vloer wordt gevlinderd. De gladheid ervan wordt in het werk afgesproken'.

### Gevaarlijke situaties

Tijdens de bouw komt DLV te vaak gevaarlijke situaties tegen tijdens het leggen van het dak – onnodige en gevaarlijk. En let op: als akkerbouwer bent u mede schuldig aan een ongeluk als u niets van een gevaarlijke situatie heeft gezegd. Ook kunt zelf eenvoudig een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het werk. Opwaaiend folie is bijvoorbeeld eenvoudig vast te leggen en zo voorkomt u dat het beton te snel uitdroogt en scheurt. Bij een ernstiger fout kunt u terugvallen op goede afspraken. Dan is herstel meestal geen knelpunt. **LM**



### Fouten top 4

- De vier meest voorkomende fouten die gemaakt worden tijdens de bouw van bewaarplaats zijn:
1. Er is onvoldoende rekening gehouden met de toekomst.
  2. De afspraken zijn niet helder.
  3. De aannemer wijkt af van de voorschriften van de fabrikant.
  4. Uitvoeringsfouten die niet of slecht worden hersteld.

