



Voor de bouw moet helder zijn hoe het staal voor het voersysteem uitgevoerd moet worden. Anders geeft dit een hoge post meerwerk. >

Is dit goed uitgevoerd of niet? De gemaakte afspraak is leidend. v

Goede afspraken zijn basis voor risicoloze bouw

Een nieuwe stal bouwen doe je niet vaak. Risico's passen er niet bij.

Goede afspraken voorkomen een hoop leed.

Tekst en foto's: Harrie Versluis

De bouwwereld staat zwaar onder druk. Aannemers en onderaannemers moeten hun best doen om werk binnen te krijgen. En als hij de klus krijgt, heeft hij logischerwijs de neiging om op zaken te bezuinigen. Dat pakt niet altijd goed uit voor de veehouder. DLV constateert een toename van het aantal discussies op de bouw. Fouten nemen toe en de pot 'risicogelden' is leeg. Juist daarom is het belangrijk om de risico's af te dekken. Bouwen zonder fouten is onmogelijk. De ervaring leert dat er altijd wel wat misgaat.

Dit is op zich niet erg, als ze maar naar tevredenheid worden opgelost. En daarvoor is het noodzakelijk dat er goede afspraken worden gemaakt, zodat bouwen leuk en uitdagend kan blijven. Maar wanneer is een afspraak goed?

Hetzelfde beeld

Het doel van een goede afspraak is om ervoor te zorgen dat alle contractpartijen (de veehouder, de aannemer, maar ook de onderaannemers) hetzelfde beeld van het bedrijfsgebouw krijgen. Om dat te realise-

ren zijn gedetailleerde beschrijving en tekeningen van groot belang. Dat begint al op het moment dat de veehouder één of meerdere aannemers vraagt een prijs te maken. Vaak is er op dat moment alleen nog maar een beperkte tekening. Andere informatie, onder meer over de gewenste kwaliteit, ontbreekt. En dit biedt de aannemer de vrijheid om daarover naar eigen inzicht uitgangspunten vast te leggen. Sommige aannemers leveren bij hun prijs een omschrijving of een bestek. Maar in veel van die stukken ontbreekt

essentiële informatie. Ook houden aannemers in dat stadium vaak veel stelposten aan, eenvoudigweg omdat er nog geen constructieve berekeningen zijn. Als gevolg hiervan ontstaan grote verschillen in de offertes, in zowel prijs als kwaliteit. Een vergelijking kan de veehouder op dat moment eigenlijk niet maken en er ontstaat een onderhandelingspel. Veel veehouders kiezen dan vaak een aannemer op basis van prijs en vertrouwen. Prima, bouwen moet je doen met een aannemer die je vertrouwt. Maar hoeveel mag dat kosten? Want uiteindelijk gaat het om de vraag of de veehouder de beste prijs-kwaliteitsverhouding heeft gekozen.

Aanbesteding

Om duidelijkheid te krijgen in een goede prijs-kwaliteitsverhouding is een aanbesteding op basis van een goed bestek en gedetailleerde tekeningen een betere methode. Alle inschrijvers rekenen dan aan exact dezelfde stal, dezelfde werkzaamheden en materialen. De minimaal gewenste kwaliteit is daarbij in het bestek geborgd. Ondanks die gelijkheid ontstaan dan nog steeds prijsverschillen van 5 tot 30 procent als gevolg van een verschil in inkoop, raming van uren en marges. Daardoor kan de veehouder zonder risico's de scherpste

inschrijver belonen met de gunning. Door een aanbesteding betaalt de opdrachtgever een eerlijke prijs. Ook worden de deelnemende aannemers eerlijk behandeld. Als de stal is gegund, kan met de open begroting van de aannemer tijdens het bouwproces eventuele wijzigingen op een inzichtelijke en eerlijke manier worden verrekend. Ook daarin ontstaat dus helderheid, en geen risico's. Dit biedt voordelen aan beide zijden, want ook een aannemer is immers gebaat bij zo min mogelijk misverstanden tijdens de bouw. Dat de aannemer bij aanbesteding minder eigen ideeën in het bouwwerk kan verwerken, wordt in de praktijk wel eens als een nadeel genoemd. 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 veehouder en aannemer daarover heel goed aanvullende afspraken maken. Ook tijdens de bouw hebben gedetailleerde tekeningen en een geschreven bestek voordelen. Goede afspraken zijn te controleren. Onduidelijke afspraken leiden vaak tot discussies over meer- en minderwerk. Vooral bij onduidelijke tekeningen, met onvol-

doende details, werkt dit bouwfouten en onnodige kosten in de hand. Als de veehouder vindt dat de afwerking van de damwandbeplating met een lekdorpel had moeten gebeuren en het staat niet beschreven of getekend dan mag je daar als veehouder niets van zeggen. Een goed bestek bestaat daarom uit vele tientallen pagina's met een uitgebreide beschrijving. Er staat bijvoorbeeld: 'Er worden damwandplaten geleverd met een dikte van 0,63 mm met aan de binnenzijde een ammoniakbestendige coating van 50 µm en de buitenzijde een 200 µm dikke plastisol HPS-coating. Deze worden gemonteerd met rvs-schroeven met een gekleurde kop. Zetwerk en lekdorpels conform tekening en zodanig dat het gebouw vogel- en muisdicht wordt opgeleverd'.

Montagevoorschriften

Bovendien is het van belang dat het bestek verwijst naar de (montage)voorschriften van de fabrikant. Alleen dan geeft de fabrikant volledige garantie. Ook de maatvoering kan afwijken: de dekken lopen bijvoorbeeld deels over de roosters of het afdekken van het beton gebeurt niet goed. Het is dan zaak dat de partijen kunnen terugvallen op goede afspraken. Herstel is dan meestal geen punt. □