

IN DIT NUMMER

- » BAM techniek over het voorkomen van kostenoverschrijdingen
- » Bouwtijdoverschrijding, voor wiens rekening?
- » Praktijkcursus aanbesteden 4 juni 2009

'Best practice'

BAM techniek: "Goed documenteren en strak plannen voorkomt kostenoverschrijdingen"



De laatste jaren werken de medewerkers bij BAM techniek volgens een eigen ontwikkelde methodiek om uitloopkosten in de bouw te voorkomen. "Uitloopkosten vormen voor installateurs vaak een hoge kostenpost bij bouwprojecten en dat is niet nodig", zegt Wiljan Eerland van BAM techniek.

De heer Eerland, regiodirecteur BAM Techniek Amsterdam, is van mening dat problemen met opleveringstermijnen voorkomen kunnen worden door te werken volgens strakke plannings, transparantie in de samenwerking en op tijd te signaleren. Het is een kwestie van documenteren en signaleren. "Door een uniforme werkwijze af te spreken, voorkom je misverstanden."

In drie stappen

"Wij werken volgens een driestappenplan. We beginnen met de opbouw van een project. Daarna volgt het eigenlijke bouwproces, waarin er nog van alles kan veranderen. Dat moet dan vastgelegd worden. Daarna komt de fase dat het project geld gaat kosten als er iets in de planning verandert. Dat is de oranje zone. In die fase trekken we aan de bel bij de verantwoordelijke partij

en proberen we uitloop van het project te voorkomen. Dat kan alleen als je vanaf het begin alle afspraken en taken goed documenteert en een goede planning aanhoudt. Daarmee vermijd je ook discussies over de schuldvraag als iets fout gaat. Het bijhouden van de planning vraagt wat meer inspanning tijdens het project, maar levert altijd wat op aan het eind van een project, namelijk minder of geen extra kosten", zegt Eerland. Zijn medewerkers hebben deze manier van werken vooral in de praktijk geleerd. Zij ervaren dat deze gestructureerde aanpak goed werkt. Vooral toen vóór de kredietcrisis de werkdruk erg hoog was, ontbrak op de bouwplaats vaak de tijd voor een goede afstemming tussen alle betrokken partijen. "Door de meer gestructureerde aanpak bij mogelijke veranderingen in de planning en dreigende termijnoverschrijding kunnen we goede afstemming beter waarborgen."

Gevolgen

"Door deze aanpak weten wij onze rentabiliteit aanzienlijk te verbeteren. In het verleden was het zo dat wij als installateurs dikwijls de kosten die door de uitloop van de aannemer voor onze rekening moesten nemen. Door daar nu daar intensief mee bezig te zijn wordt duidelijk wie de veroorzaker is en wie die kosten voor zijn rekening moet nemen."



Bouwtijdoverschrijding: voor wiens rekening?

Het komt regelmatig voor dat bij projecten de afgesproken planning in het gedrang komt. De 'best practice' van BAM techniek leert dat het uitlopen van de planning vaak voorkomen kan worden. Toch kunnen zich situaties voordoen, waarin de bouwtijd wordt overschreden. De vraag doet zich dan voor wie de rekening gaat betalen. Om die vraag te kunnen beantwoorden zetten we de bepalingen van het UAVTI voor u op een rij.

De aannemer-installateur dient het project binnen de afgesproken tijd te realiseren. Dat is één van zijn hoofdverplichtingen. Als de bouwtijd overschreden wordt, betekent dat echter niet dat de installateur in alle gevallen boete of een schadevergoeding moet betalen.

In het UAVTI is namelijk een aantal situaties van mogelijke bouwtijdoverschrijding voorzien, waarbij het niet redelijk is dat de installateur verantwoordelijk wordt gesteld voor de extra kosten. Het betreft:

1. situaties waarbij de bouwtijdoverschrijdingen worden veroorzaakt door omstandigheden waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is. Denk hierbij aan vergunningen die niet tijdig zijn verleend of tekeningen die niet op tijd door de architect zijn verstrekt. Denk ook aan vertragingen die door de nevenaannemer zijn veroorzaakt. In dit geval gelden meestal wel de coördinatieverplichtingen, zoals meteen een vergadering bijeenroepen en de vertraging voorkomen dan wel beperken.
2. situaties waarbij het totaal van alle bestekwijzigingen hoger is dan 10 procent van de aanneemsom. Het gaat daarbij dus om de optelsom van alle bestekwijzigingen. In dit geval er is alleen recht op termijnverlenging voor dát gedeelte dat boven de 10 procent uitkomt. Hierbij geldt wél de redelijkheid en billijkheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een situatie waarbij vlak vóór de opleverdatum een bestekwijziging wordt doorgevoerd die geen overschrijding van de 10 procent grens tot gevolg heeft, maar wel gepaard gaat met een langere levertermijn van sommige onderdelen. Als daardoor de opleveringsdatum niet gehaald wordt, dan geeft dat wel recht op bouwtijdverlenging.
3. situaties waarbij sprake is van wijzigingen in de uitvoering van het werk.

Deze oorzaken geven niet alleen recht op termijnverlenging, maar ook recht op vergoeding van stagnatiekosten.

Bovendien mag de kortingsclausule uiteraard niet worden ingeroepen.

Overmacht, geen stagnatiekosten

Naast de drie genoemde oorzaken kan bouwoverschrijding ook door overmacht veroorzaakt worden. Overmacht geeft wel recht op termijnverlenging, maar meestal niet op stagnatieschade. Er is sprake van overmacht:

- bij zeer slechte weersomstandigheden van ongewoon lange duur die niet zijn voorspeld;
- in geval van een brand;
- een georganiseerde staking;
- een tijdelijk uitvoerverbod voor in het buitenland bestelde materialen, etc.

Belangrijke tips

Als u geconfronteerd wordt met mogelijke bouwoverschrijding, dan zijn twee zaken van belang:

1. Meld in alle gevallen meteen de dreigende overschrijding en neem maatregelen om die zoveel mogelijk te beperken.
2. Stel de oorzaak van de vertraging vast.

Dat geeft u de gelegenheid beroep te doen op de bepaling 'voor rekening opdrachtgever' en stagnatieschade in rekening te brengen. Daarmee voorkomt u dat u met de extra kosten blijft zitten en ook nog eens boete moet betalen.

Praktijkcursus Aanbesteden

U kunt zich nog aanmelden voor de Praktijkcursus Aanbesteden op 4 juni 2009. Tijdens de cursus komen tal van praktijkgevallen aan bod, waarbij vooral bekeken wordt welke rechten de installateur heeft en hoe er slim en pragmatisch kan worden ingeschreven. Daarnaast is er voldoende gelegenheid om andere vragen en praktijkgevallen voor te leggen.

Wanneer?	Donderdag 4 juni 2009 van 9.00 - 16.00 uur
Waar?	Gebouw UNETO-VNI Zoetermeer, Bredewater 20
Kosten?	€ 99,- exclusief BTW
Aanmelden?	Via het Cursusloket of bij Margreet van Deurzen, tel. 079 - 325 06 50, m.vandeurzen@uneto-vni.nl

Colofon

SMI mail is een uitgave van UNETO-VNI en verschijnt 10 keer per jaar.
Redactie: Margreet van Deurzen
Eindredactie en opmaak: CommSa BV, Pijnacker
Meer informatie: Pieter van den Eijnden of Margreet van Deurzen
T 079 325 06 50 | E info@smiweb.nl | W www.smiweb.nl