

Jeroen Faber (Bouwinnovatie) over arbitrage bij bouwprojecten

Geschillen in de bouw: markt voor kostendeskundigen

Arbitrage bij het oplossen van bouwgeschillen vereist een deskundige aanpak, weet Jeroen Faber van Bouwintentie.

Beter nog is het voorkomen van bouwgeschillen. Op beide fronten is hij actief en hij raadt collega's aan zijn voorbeeld te volgen.

Dirk Dubbeling

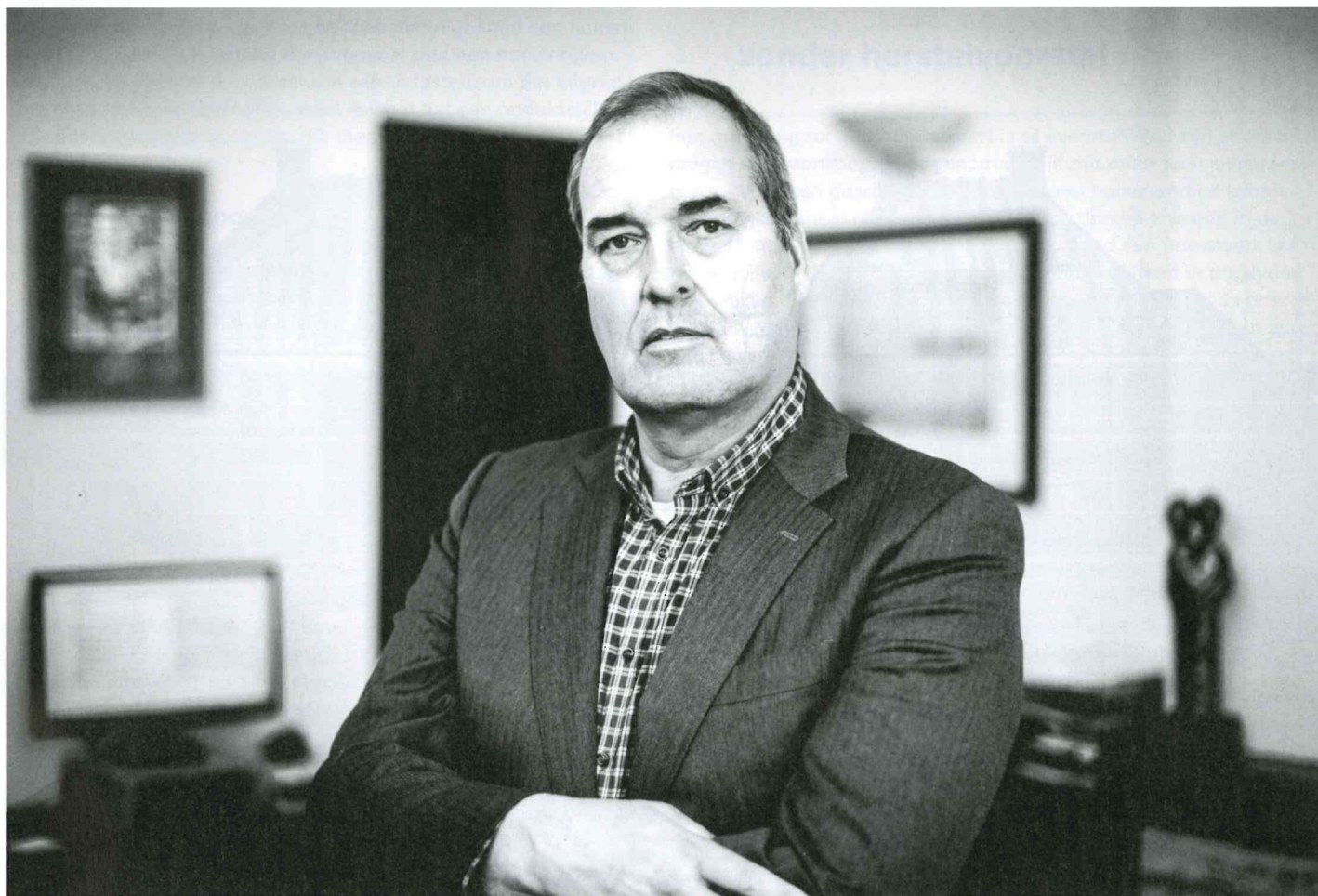
Onafhankelijke bouwkostendeskundigen komen niet alle dagen in de media, hoewel dat best zou mogen. Kostenoverschrijdingen, verkeerd gelopen aanbestedingen, bouwfouten in nieuwbouwwoningen, woningcorporaties die op te grote voet leven, bouwbedrijven

die zich rijk rekenen maar dat allerm minst zijn: bouwkostendeskundigen maken het vaak van dichtbij mee en zien de problemen vaak al van verre aankomen. Ook als er mooie resultaten worden behaald, zoals op tijd en binnen budget opleveren van grote projecten, wordt dat zelden of nooit toegelicht door bouwkostendeskundigen.

En toen werd Jeroen Faber van Bouwintentie opeens gebeld door RTL met de vraag of hij in een van hun woonprogramma's op televisie iets wilde vertellen over geschillen in de bouw. "Ze hadden me op internet gevonden, want ik profileer me onder meer als bemiddelaar in bouwgeschillen. Het voorgestelde onderwerp vond ik echter te negatief en ik heb voorgesteld het in plaats daarvan te hebben over het belang van een aankoopkeuring. Dat lag ook meer in de lijn van het programma en met zo'n keuring kun je geschillen voorkomen. Ook wilde ik vertellen dat bij nieuwbouw en renovatie bouwbegeleiding belangrijk is, want bijna alle geschillen die ik krijg voorgelegd, zijn veroorzaakt door het ontbreken van bouwbegeleiding." Faber kon zijn boodschap zó in het programma kwijt.

Coördinatie ontbreekt vaak

"Fouten ontstaan vaak in de ontwerpfase," stelt Faber. "Officieel ligt de coördinatieverplichting in de ontwerpfase bij de architect en



Jeroen Faber: "Een expertiserapport moet op bouwtechnisch en kostentechnisch gebied een onderbouwd en eenduidig antwoord geven."

moet hij ervoor zorgen dat de plannen van de constructeur en andere adviseurs eenduidig zijn. De coördinatieverplichting van de architect is in de loop der jaren helemaal verdwenen als gevolg van de concurrentie in de bouw. Het kan ook nauwelijks anders, want iedereen in de bouw loopt op zijn tandvlees. Wij merken dat, want de tekeningen en de bestekken kloppen vaak niet. Het gevolg is dat ik geregeld veel vragen heb. Op kleinere projecten worden die fouten door gebrekkige procesbeheersing en gebrek aan tijd doorgegaan gewoon uitgevoerd. 'Het werk moet af', is het credo. Het zijn dus vaak ontwerpfouten die uiteindelijk tot bouwfouten leiden - met discussies en meerwerk tot gevolg."

Discussies vermijden

Geschillen in de bouw komen dan ook geregeld voor: onenigheid over de kwaliteit, geen heldere schriftelijke afspraken of gebrek aan controle. Een oplevering is een juridisch belangrijke fase in de bouw. Na handtekeningen op het opleverformulier kan op diverse tekortkomingen en beschadigingen niet meer worden teruggekomen. Regelmatig komen na de overdracht van een woning allerlei gebreken aan het licht. Dat leidt tot situaties waarbij partijen lijnrecht tegenover elkaar komen te staan. "Door een onafhankelijk bouwkostendeskundige in te huren, vermijd je al discussies over bouwkosten bij geschillen. Een bouwkundig rapport leidt veel sneller tot oplossingen, zeker als de deskundige ook NVBK-lid is. Bemiddelen en een deskundigenoordeel opstellen is een betere manier om een probleem op te lossen. Beter dan er een advocaat bij halen, zeker als het kleinere geschillen zijn, anders wordt het veel te duur en staan de kosten niet in verhouding tot de schade waarover het geschil gaat."

Geschillen lopen volgens Faber vaak al maanden voordat partijen ertoe overgaan om een onafhankelijke deskundige in te schakelen.

Dat ook bij omvangrijke problemen een kostendeskundige een nuttige rol kan spelen in het beoordelen van de klachten, bleek uit een contra-expertiserapport dat Faber heeft geschreven in opdracht van een cliënt. "Het geschil lag al bij de rechtbank toen ik werd benaderd. Een deskundige van de rechtbank had een schaderapport geschreven waar mijn cliënt het niet mee eens was. Het ging om de renovatie van een vrijstaande woning en nieuw toegevoegde aan-

Fouten ontstaan vaak in de ontwerpfase

bouw. De fundering van de aanbouw was niet in orde en de aanbouw is gaan scheuren. Als je binnenkomt denk je eerst 'Dat is een mooi huis'. Maar bij nader inzien bleek er weinig van te deugen. Het elektra deugde niet, de cv niet, het schilderwerk niet, de houten vloeren niet. Het binnenspouwblad bleek van gasbeton dat niet dragend is en de balken waren op de buitenmuren gelegd, waardoor ze onderhevig waren aan weersinvloeden. Voor deze opdracht heb ik eerst uitgebreid de technische gebreken uitgewerkt, voordat ik toekwam aan de slechte fundering. Vervolgens heb ik een resumé geschreven om het betoog kracht bij te zetten. Het resultaat was dat mijn cliënt het drievoudige toegewezen heeft gekregen van wat de deskundige van de rechtbank had berekend. Daarbovenop kwam een vergoeding voor de advocaatkosten, de kosten van mijn rapport en de kosten van tijdelijke vervangende woonruimte, in het totaal zo'n drie ton. De rechtbank was van mening dat 'de deskundige van de rechtbank antwoord geeft op de vragen, maar op summier



Bouwbegeleiding en opleverkeuringen voorkomen veel geschillen.

wijze of zonder toelichting. Het rapport van Bouwintentie geeft antwoord op de vragen met uitgebreide en consistente toelichting.' De rechtbankdeskundige was dan ook geen bouwkostendeskundige", signaleert Faber fijntjes.

Uitbesteden

Voor het herkennen van technische onvolkomenheden bij de oplevering en het voorkomen van geschillen zijn praktijkkennis en ervaring onontbeerlijk. Een aankoopkeuring laten uitvoeren door een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau kan dit probleem voorkomen. "Bouwkundige rapporten staan echter bol van de uitsluitingen. Ik vind dat dit geen pas geeft, want het gaat ten koste van de kwaliteit van het rapport en de cliënt schiet er weinig mee op. Voor een bouwkundig expertiserapport moet uitgebreid onderzoek worden gedaan. Het rapport moet op bouwtechnisch en kostentechnisch gebied een onderbouwd en eenduidig antwoord geven." Faber besteedt soms een deel van het werk uit als hij van een aspect te weinig verstand heeft. "Ik heb een geschil gehad rond een nieuw appartementencomplex in een kustplaats, waarvan de balkonhekken waren gaan roesten onder invloed van het zout in de lucht, hoewel de hekken geacht werden van roestvaststaal te zijn. Zowel de kopers, verenigd in de VvE, als de architect annex projectontwikkelaar die het complex had ontworpen en ontwikkeld, hadden een verzekering lopen bij dezelfde verzekeraar. Die heeft mij erbij gehaald om als onafhankelijk bouwkostendeskundige een rapport op te stellen. Om te achterhalen of wel het juiste staal was gebruikt, heb ik een stuk metaal laten onderzoeken door experts. En laatst heb ik een aankoopkeuring moeten doen van een boerderijwoning met een rieten kap. Rieten kappen zijn kwetsbaar en kostbaar. Ik vermoedde op basis van foto's van het object dat de vochthuishouding niet goed was. Ik heb daarom een rietendaken-specialist aanbevolen om op dat punt de juiste constatering te doen. Je kunt niet alles weten en je helpt je klanten niet door te doen alsof dat wel zo is. De resultaten voeg ik bij mijn rapport. Het probleem is echter vaak dat deze specialisten niet altijd een helder rapport schrijven. Ik moet dat dan intensief met hen herschrijven, zonder de inhoud van hun conclusie aan te tasten, om het begrijpelijk te maken. Dat is belangrijk, want ik weet dat een onduidelijk rapport onderuitgehaald wordt en alle moeite dan voor niets is geweest."

Promotie noodzakelijk

Faber is pas later in zijn carrière zelfstandig kostenadviseur geworden. "Ik ben ooit begonnen bij een bouwbedrijf dat Shell als klant had en mij daar detacheerde. Daarna kwam ik in 1990 op de calculatieafdeling van de aannemer te werken. Ik zie graag het totaalplaatje en hang overal boven. Dat leidde ertoe dat ik in 2000 voor mezelf ben begonnen. Mijn baas werd mijn eerste klant en al snel had ik volop werk van andere opdrachtgevers. Eén daarvan, een bedrijf met veel bedrijfstvastgoed, legde mij een geschil voor tussen een van zijn huurders en een aannemer. Dat was mijn eerste in een serie klussen als geschillenbeslechter. Daarna kwam het geregeld voor, zonder dat we ons daar nu echt op richtten. " Na verloop van tijd had Faber het te druk met ander werk om nog geschillen aan te nemen. "In 2009 had ik zeven man in dienst. Ik deed toen veel calculatiewerk voor grote aannemers die nog volop werk hadden. Ik zag echter aankomen dat de markt door de crisis zou veranderen en dat die crisis ook aan mijn deur niet voorbij zou gaan. Op dat moment was het nog niet nodig om van koers te wijzigen, maar ik merkte wel dat architectenbureaus het al moeilijk hadden. Mijn klanten zouden waarschijnlijk niet uit zichzelf naar een ander kostenbureau gaan, maar mijn concurrenten zouden wel mijn klanten kunnen benaderen met lagere tarieven. Ik moest mezelf dus promoten, ook als geschillendeskundige, vond ik. Ik deed dat met gevelreclame op mijn kantoor, een kennisreportage in het NVBK-blad en een goede website die hoog in Google scoort. Dat kostte me veel geld, maar leverde ook omzet op. Ik werd lid van een regio-

nale netwerkclub van ondernemers. De leden komen elke week bij elkaar en introduceren elkaar bij relaties. Enkele bouwrechtadvocaten introduceerden mij bij rechtsbijstandverzekeraars." Dankzij hen werkt Faber als onafhankelijk bouwkostendeskundige ook voor rechtsbijstandverzekeraars, voor wie hij bouwkundige expertiserapporten maakt. Ook doet hij meer aan rechtstreekse bemiddeling, zonder tussenkomst van de rechtbank of van advocaten.

Geschillen voorkomen

De beste aanpak om bouwgebreken en geschillen te voorkomen is het inhuren van bouwbegeleiding. "Bouwbegeleiding is maatwerk. We beoordelen als bouwkostendeskundige niet alleen de begroting van de aannemer, maar ook het plan van de architect, we organiseren de aanbesteding, stellen een aannemingsovereenkomst op en houden toezicht tijdens de uitvoering. We controleren op kwaliteit en op de verwerking van materialen in de vorm van meeloopkeuringen en opleverkeuringen. Ook beoordelen we het afrekenen van meer- en minderwerk. Bouwbegeleiding stroomlijnt dus het bouwproces en een bouwbegeleider kijkt alleen naar het belang van de opdrachtgever en dat is het realiseren van een kwalitatief goed project zonder risico's tegen een zo gunstig mogelijke prijs."

Markt voor bouwkostendeskundigen

Voor het beoordelen van geschillen bestaat geen vastgestelde werkwijze of rapportagevoorschrift. Faber pakt het systematisch aan: "Ik beoordeel op welke aspecten een opgeleverd werk technisch in orde is en welke gebreken er zijn. Ik moet die gebreken aantonen conform het Bouwbesluit en technisch onderbouwen volgens de Beoordelingsrichtlijn. Vervolgens bepaal ik de economisch meest gunstige herstelmethodes en de herstelkosten."

Geschillenadvies niet compleet zonder herstelvoorstel

Een opleiding tot geschillenexpert is er evenmin. Wel zijn er opleidingen voor aankoopkeuringen, maar die zijn meer voor schade-experts. "Voor een geschillenadvies zijn zowel bouwkundige kennis als bouwkostenkennis vereist en liefst ook praktijkervaring in de bouw", benadrukt Faber. "Niemand die zo goed een bouwwerk kent als degene die het project heeft uitgerekend. Hij heeft in ongeveer drie weken tijd het hele project moeten doorgronden om de prijs te bepalen waar het voor gebouwd kan worden. De prijs bepalen is op zich al een hele puzzel, zeker als het juist interpreteren van alle gegevens die niet met elkaar stroken daar nog eens bijkomt. Bij geschillen kom je dit puzzelwerk en deze tegenstrijdigheden ook tegen. Geschillen beoordelen zijn daarom uitermate geschikte klussen voor kostendeskundigen. Toch doen lang niet alle bouwkostendeskundigen dit werk."

Een rondgang langs websites van bouwkostenbureaus maakt duidelijk dat Faber wat dat laatste betreft gelijk heeft. "Dit werk is bovendien een goede aanvulling op de omzet, net zoals milieukostenberekeningen. Kostendeskundigen zijn er voldoende breed voor onderlegd, zeker de wat ouderen die vaak in de uitvoerende bouw zijn begonnen. Het beoordelen van bouwgeschillen heeft nog een extra voordeel", besluit Faber. "De kennis die je ermee opdoet, kun je gebruiken in de bouwbegeleiding."