

Tip van Wim -
Risico's beheersen is geen kunst, maar een kwestie van aandacht

Het uitvoeren van opdrachten is nooit zonder risico. Dit geldt voor grote opdrachten en voor eenvoudige en kortlopende. En voor alle risico's geldt, dat de gevolgen ervan geld kosten. Soms veel geld! Je hebt voorzienbare risico's, waar je zelf de gevolgen redelijk goed kunt beheersen. Veel van mijn tips over het opstellen van offertes gaan hier in feite over. Onvoorzienbare risico's zijn lastiger te beheersen. Je goed verzekeren tegen vooral grote kostengevolgen is dan noodzakelijk.

Een kort overzicht van maatregelen, die je kunt nemen bij voorzienbare risico's:

- 1. Algemene Voorwaarden.** Kijk regelmatig naar je Algemene Voorwaarden. Zij vormen eigenlijk een eerste vangnet voor situaties die je niet in je offertes specifiek benoemt, maar belangrijk zijn als de klus anders loopt dan voorzien. Kloppen die nog met de omstandigheden in de markt? De VLOK werkt aan voorstellen in verband met de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen.
- 2. Opdracht aanvaarden ja/nee.** Kijk kritisch naar de vorm, tijdsduur en grootte van een opdracht. Past deze niet binnen je eigen tijdschema of je kunde, neem de opdracht dan niet aan. Zo voorkom je de gevolgen van een te late oplevering of – nog erger: slecht werk.
- 3. Offertes.** Kloppen de bepalingen die je meestal opneemt nog met de huidige marktomstandigheden? Moeten er voor de verbouwing vergunningen aangevraagd worden of een melding gedaan worden bij de gemeente?
- 4. Tijdsrisico.** Een gedegen voorbereiding is van belang om de voortgang van de uitvoering niet te laten stagneren. Wat zijn levertijden, welke onderaannemer(s) schakel je in en past dat alles in het tijdschema dat je hebt opgesteld?
- 5. Vastleggen.** Leg alle afspraken, veranderingen en tijdsaanpassingen schriftelijk vast. Zo voorkom je over en weer misverstanden of erger: geschillen.
- 6. Communicatie.** Overleg voortdurend over de voortgang, noodzakelijke aanpassingen in de opdracht en oplevering. Goede communicatie is de basis voor een goede werksfeer en relatie met je klant. Er zijn tegenwoordig apps, die je daarbij helpen.
- 7. Veilige bouwplaats.** Organiseer een veilige werksituatie. Tref veiligheidsmaatregelen en maak gebruik van de juiste hulpmiddelen.
- 8. Onderaanneming.** Als jij voor een collega werkt of een collega voor jou, zorg ervoor dat van tevoren duidelijk is wie opdraait voor eventuele schade die tijdens het project wordt veroorzaakt, zeker als het jouw schuld niet is.

INFORMATIEPLICHT FINANCIËLE ZEKERHEID (ART. 7:765A BW)

Met de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen worden **vier zaken voor aannemingscontracten bij verbouwingen** anders geregeld.



Het gaat hierbij vooral om:

1. Een uitbreiding van de aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken na de oplevering.
2. De aanscherping van de waarschuwingsplicht (Zie de VLOK-publicatie in Interieurbouw 5-2023).
3. Het dossier bij oplevering (Zie de VLOK-publicaties in KlusVisie 8-2021 en Interieurbouw 1-2022).
4. De informatieplicht financiële zekerheid.

We gaan het nu hebben over het vierde onderwerp, de informatieplicht, vastgelegd in artikel 7:765a van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat hier om het dwingend recht, dat wil zeggen dat partijen er niet (ten nadele van de consument) van kunnen afwijken. Als aannemer moet je – als integraal onderdeel van de overeenkomst – op ‘duidelijke en begrijpelijke wijze’ je opdrachtgever informeren over de wijze waarop jij door middel van verzekeringen of andere financiële zekerheden risico's hebt gedekt ten aanzien van het nakomen van jouw verplichtingen en het herstel van gebreken (garantie). Ook de omvang van de dekking moet duidelijk zijn. Deze bepaling behelst overigens geen dekkingsplicht. Je kunt dus volstaan met de vaststelling, dat je de klant geen zekerheden kan bieden. Maar daarmee stuur je hem of haar ongetwijfeld naar een collega. Omdat de mededeling in ieder geval

onderdeel van de overeenkomst moet zijn is een optie dit onderdeel mee te nemen in de VLOK-Uitvoeringsvoorwaarden 2024. De tekst zou er bijvoorbeeld als volgt kunnen uitzien:

Concept-Artikel x van de VLOK Uitvoeringsvoorwaarden voor Vakmensen 2024

1. De ondernemer informeert de opdrachtgever op duidelijke en begrijpelijke wijze of en, zo ja, in hoeverre en hoe hij met betrekking tot de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst (herstel van gebreken waarvoor hij aansprakelijk is hier onder begrepen) zekerheid kan verschaffen aan de opdrachtgever.
2. De door de VLOK in artikel 15 bedoelde borgstelling is onderdeel van de geboden zekerheid.

1 en 2 Zie op vlok.nl/klussenbedrijven/publicaties

De VLOK zal hierover op de Algemene Ledenvergadering van 2 oktober 2023 in het Openluchtmuseum voorstellen aan de leden voorleggen. Deze zullen dan met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis worden afgestemd. Mogelijk kan ook een aanvulling van het VLOK-Opdrachtformulier een praktisch bruikbaar hulpmiddel zijn. Daarnaast zal de VLOK de leden behulpzaam zijn met verschillende andere hulpmiddelen, zoals voorzieningen bij makers van Wkb-apps en voorbeeldteksten voor in je offerte. De VLOK zal hierbij ook de ondersteuning inroepen van Aon Verzekeringen als huisadviseur.

Agenda

2 oktober 2023: Algemene Ledenvergadering VLOK in het Nederlands Openluchtmuseum in Arnhem

13 t/m 15 oktober 2023: VLOK op de Huis & Woonbeurs in de Evenementenhal in Hardenberg

20 november 2023: VLOK 40 jaar inzet voor kwaliteit – Jubileummanifestatie in het Bouwhuis in Zoetermeer

GEZOCHT: KLUSSENBUS MET VOLLE ASBAK

Het Nederlands Openluchtmuseum is op zoek naar **een gebruikte klussenbus**, liefst met volle asbak en (on)betaalde parkeerbonnen.

Waarom? Elke dag is er een leger aan vaklui op de been om gootstenen te ontstoppen, wasmachines te repareren, lekkende daken aan te pakken, riolering aan te leggen, dubbelglas te zetten en zonnepanelen te installeren. Het loopt, ondanks al het gemopper, eigenlijk heel goed in Nederland. Het Nederlands Openluchtmuseum richt zich op het dagelijks leven en wie daarin bepalend is. Vaklui mogen daarin niet ontbreken. Daarom zoekt het Nederlands Openluchtmuseum voor haar collectie een intensief gebruikte klussenbus. De eigenaar zouden ze graag interviewen en zijn laatste klus op video vastleggen. Zodoende kunnen de generaties na ons zien hoe en door wie Nederland draaiend werd gehouden.

Heb je zo'n klusbus en overweeg je deze van de hand te doen, mail dan naar: h.piena@openluchtmuseum.nl (Conservator Nederlands Openluchtmuseum) of naar d.kosten@vlok.nl (directeur VLOK).



De eerste Klussenbussen sierden de straten vanaf de jaren 70 uit de vorige eeuw. **Zij waren een voorbode van de onstuimige groei van onze bedrijfstak**

VERBOUWKNIP IN DE WKB

Op 11 september 2023 heeft Minister Hugo de Jonge van Binnenlandse Zaken een brief naar de Eerste Kamer gezonden. Aanleiding was een aantal vragen, waarvan de belangrijkste: **"Kan de inwerkingtreding van de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) voor verbouwingen worden uitgesteld?"**

Alleen de borging bij verbouw wordt met een halfjaar uitgesteld. Dat betekent, dat als voor de verbouwing een bouwvergunning vereist is, deze nog steeds moet worden aangevraagd bij de gemeente. Als na 1 juli 2024 de Wkb ook voor verbouw gaat gelden, moet mogelijk voldaan worden aan de meldplicht en moet een kwaliteitsborger worden ingeschakeld.

Reden voor uitstel is ingegeven door Bouwend Nederland, die heeft gepleit voor een zachte landing van de nieuwe wet voor kleinere aannemers en het oplossen van kinderziektes bij gemeenten en – daar was de woonminister erg gevoelig voor – het voorkomen van risico op stagnatie in de

bouw. De minister erkent dat het bij een grote stelselwijziging onvermijdelijk is, dat er opstartproblemen zijn.

Voor wat betreft de handhaving door de gemeenten, zal volgens de minister de nadruk op enkele specifieke strijdigheden liggen, zoals starten met de bouw zonder bouwmelding en ingebruikname van een bouwwerk zonder gereedmelding.

De rest van de nieuwe wetgeving zal verder zoals gepland ingaan op 1 januari 2024. Dat geldt dus ook voor de regels waarmee de rechten van de woonconsument worden versterkt, zie het artikel over de Informatieplicht financiële zekerheid in dit VLOK-Journaal.



VLOK

Branchevereniging voor vakmensen

Chroomstraat 38

Postbus 582

Telefoon

E-mail

2718 RR Zoetermeer

2700 AN Zoetermeer

+31793436212

info@vlok.nl

