

De rol van een

Als kennis tekort schiet, raadpleeg je een adviseur. Voor controle tijdens of na de uitvoering wordt ook wel de mening van een adviseur gevraagd, bij VEBIDAK noemen we zo iemand een inspecteur. Maar steeds vaker wordt een adviseur betrokken bij lopende discussies door een van de partijen. Daarbij moet een adviseur oppassen dat hij adviseur blijft en geen advocaat wordt. Of hij moet zijn functie op het visitekaartje wijzigen.



Water onder dakbedekking

Drie praktijkvoorbeelden:

- Een columnist schetst in een vakblad de ontwikkeling bij dakbedekkingsbedrijven die gemaakte fouten wegzuiven onder het mom van "u krijgt toch garantie?", en passant gevolgd door het in zijn ogen vanzelfsprekend recht van een opdrachtgever op een 'volledig nieuw dak'. De columnist onderbouwt met een persoonlijke ervaring als adviseur.
- Een adviseur die, nog voordat de dakdekker is begonnen met zijn werk, geen moeite heeft met uitsluitend een controle achteraf door het "op diverse plaatsen opensnijden van het dak als alles klaar is".
- Een adviseur die vindt dat na oplevering van het dak alleen de PE-folie dampremmende laag over 15.000 m² moet worden vervangen (hoe doe je dat?) omdat deze met een losse overlap van ½ meter is verlegd in plaats van getapet, zoals tegenwoordig gangbaar. De overeenkomst? Drie voorvallen, drie verschillende adviseurs en drie keer staan alle verhoudingen tussen partijen op scherp door toedoen van de adviseur.

NIEUW DAK GEËIST

De vermeende ontwikkeling wordt door de betreffende columnist onderbouwd met een persoonlijke ervaring als dak- en geveladviseur van de opdrachtgever. Het ontwerp van de architect is door hem beoordeeld en de uitvoering begeleid. Het betreffende project wordt in de column weliswaar niet bij naam genoemd maar betrokken partijen weten onmiskenbaar om welk project het gaat. Zo ook bij Technische Zaken VEBIDAK als achteraf betrokken adviseur van de uitvoerende partijen bij dit project. Tot driemaal toe wordt in de column gerefereerd aan het afwijken van "ontwerp- en uitvoeringsvoorschriften". Uiteraard wordt hier alleen bedoeld het afwijken van de uitvoeringsvoorschriften door de aannemer en dakdekker, hetgeen voor de adviseur blijkbaar vanzelfsprekend een ondeugdelijk dak impliceert. Het afwijken van de "ontwerpvoorschriften" door de architect wordt niet aangehaald. Het mag duidelijk zijn dat de adviseur meer op heeft met opdrachtgevers dan met dakbedekkings-

bedrijven. Even afgezien naar welke concrete 'voorschriften' hier wordt verwezen en of dit nu daadwerkelijke voorschriften zijn dan wel richtlijnen. Wat de columnist gemakshalve vergeet is het eerste aspect: alles begint met het ontwerp. En wie is daar verantwoordelijk voor? Bij dit project had de architect in opdracht van de opdrachtgever, laat ik het voorzichtig zeggen, niet alledaagse details ontworpen. Ongeïsoleerde prefab betonnen dakranden die niet mochten worden voorzien van dakbedekking. Een klemstrip tegen de binnenkant van alle betonnen dakranden, zonder druipranden, afgedicht met kit. Een kleine 200 stuks draadeinden staken door de dakbedekking zonder een fatsoenlijk ontworpen afdichting (weer kit). Oogbouten als valbeveiliging, dwars door de dakbedekking geboord en, u raadt het al, slechts afgedicht met een beetje kit. Diverse ongeïsoleerde dakdetails en dat alles bij een binnenklimaatklasse 4. En natuurlijk het welbekende lijntje op de schaarse detailtekeningen die de dampremmende laag (op sommige plaatsen 'plastic') zou moeten voorstellen. Dakdekker, succes!

Maar voor de opdrachtgever en haar adviseur staat het ontwerp niet meer ter discussie. Alles is mis gegaan tijdens de uitvoering. Wat is het probleem: er zijn lekkages. De adviseur is er als enige van overtuigd dat los zittende overlappen van de dakbanen de lekkages veroorzaken. En de opdrachtgever vaart blind op de mening van haar adviseur. Hij stelt dat de uitvoerende partij maar moet bewijzen dat alle overlappen wel voldoen. Hoe doe je dat eigenlijk, bewijzen dat alle overlappen wel goed zijn? Het resultaat van een steekproef waarbij een aantal monsters

adviseur



Arno Bron
bouwtechnisch adviseur / teamcoördinator

van de overlappen worden beproefd in een laboratorium, wordt op voorhand niet geaccepteerd. Eerst maar testen, uiteraard op kosten van de uitvoerende partijen en dan zien we wel verder. Maar tegelijkertijd worden reparaties in de dakbedekking op plaatsen waar de monsters zouden worden uitgesneden niet geaccepteerd omdat er dan een lappendeken zou ontstaan.

En een suggestie van de kant van de adviseur hoe dit dan wel zou kunnen worden aangetoond blijft achterwege. Van zijn kant kwam wel de stellige doch ongefundeerde overtuiging dat op verschillende delen van het dak de dakisolatie geheel nat zou zijn. Dat moest de aannemer maar weerleggen. Er waren 14 (!) insnijdingen van de dakdekker nodig om dit te weerleggen. Alles droog. Het halsstarrige ongelooft bleef: de overlappen zijn lek. Saillant detail: bijna alle lekkages waren inmiddels achterhaald en succesvol opgelost. Eén waarschijnlijk lekke hemelwaterafvoer en voor de rest inwatering en oppervlaktecondensatie bij de eerder genoemde 'niet alledaagse details'.

In deze slepende en voor alle partijen frustrerende confrontatie laat de dakdekker zich ergens in de discussie ontvallen dat de opdrachtgever natuurlijk een garantie op waterdichtheid heeft gekregen. De adviseur ziet dit blijkbaar als een ontwikkeling bij dakbedekkingsbedrijven dat gemaakte fouten worden weggewoven. Ik zie deze ontwikkeling bij dakbedekkingsbedrijven niet. Maar goed, een columnist behoort ook een beetje prikkelend te zijn, denk ik dan maar. Wel jammer voor de reputatie van serieuze dakbedekkingsbedrijven. Maar dan de klap op de vuurpijl: de adviseur van de opdrachtgever blijkt tijdens de uitvoering van deze dakwerkzaamheden 36 (!) uitvoerings-

inspecties te hebben uitgevoerd, resulterend in 36 rapporten, en dat op een dak van circa 2000 m². Dat noem ik nog eens een substantiële controle van de uitvoering. In slechts één rapport, halverwege het werk, worden opmerkingen gemaakt over de kwaliteit van de overlap. Daarna niet meer. Wel na de oplevering. Dan zijn alle overlappen ineens niet meer goed. De adviseur reageert dat hij achteraf aan een overlapverbinding niet meer kan zien of deze goed is gemaakt. Dan denk ik bij mijzelf: u heeft er tijdens de uitvoering wel 36 keer naast gestaan.

UITVOERING BEGELEIDEN, BEOORDELEN OF VEROORDELEN

De uitvoering van dakbedekkingswerkzaamheden begeleiden in de vorm van uitvoeringsinspecties kan de uiteindelijke kwaliteit van het dak verhogen. Vooraf kan de beste uitvoering(-variant) met de dakdekker worden besproken, bij de opstart kan zo nodig op tijd worden bijgestuurd en bij de verdere uitvoering kan een optimale kwaliteit van uitvoering worden geborgd en daarmee de kwaliteit van het uiteindelijke dak. Uitsluitend een controle achteraf, in welke vorm dan ook, doet dat niet of nauwelijks. Hooguit wordt geconstateerd dat bepaalde werkzaamheden nog moeten worden uitgevoerd. Verder kan alleen nog maar in beperkte mate worden beoordeeld wat het eindresultaat is geworden, voor zover nog zichtbaar. Maar een beoordeling door middel van het lukraak snijden in de trots van de dakdekker heeft bij oplevering meer weg van het zoeken naar redenen om de dakdekker te veroordelen. Kijk eens, opdrachtgever, wat ik heb gevonden? En iedereen vindt altijd wel wat.

RICHTLIJN OF NOODZAAK

Hoe vervang je alleen de PE-folie dampremmende laag omdat deze met een

losse overlap van ½ meter is verlegd in plaats van getapet. De adviseur is van mening dat dit namelijk bij een binnenklimaat klasse 1 (hal met droge opslag en maximaal 15°C), een geprefabriceerd betondak, isolatie en PVC dakbedekking, bouwfysisch helemaal fout gaat en kan dat met een (uiteraard foutieve) berekening onderbouwen. De hele affaire heeft vervolgens vanaf de oplevering meer dan een jaar geduurd, is er buitensporig "aanvullend onderzoek" door de adviseur aan allerlei onderdelen van het dak uitgevoerd en zijn er op advies van de adviseur tussentijds al diverse verbeteringen aan de PVC dakbedekking uitgevoerd. Uiteindelijk is toch de volledige dakbedekkingsconstructie gesloopt, wederom op advies van de adviseur, maar nu omdat de naden tussen de EPS isolatieplaten te groot bleken. De oorspronkelijke PVC dakbedekking is daarbij vervangen door een tweelaags bitumen dakbedekkingssysteem omdat de adviseur (en/of opdrachtgever?) daar toch een beter gevoel bij had. Natuurlijk op kosten van de dakdekker. Resultaat: een hoop frustratie, verloren tijd en weggegooid geld. De aannemer en opdrachtgever waren jarenlang, zowel zakelijk als privé, de beste vrienden. Maar nu niet meer.

WAAR MOET DAT HEEN

Ik wil geenszins beweren dat de adviseurs van VEBIDAK het altijd perfect doen maar ook ik merk een ontwikkeling op. Een ontwikkeling in de opstelling van adviseurs in onze dakenbranche. Een verschuiving van het optreden als adviseur naar het optreden als advocaat van een van de partijen. Of beter gezegd als strafpleiter van een partij. Want de andere partij heeft het altijd gedaan c.q. gaat het zo dadelijk hoogstwaarschijnlijk fout doen. Er is altijd een adviseur te vinden die u daar haarfijn op kan wijzen. Zo ook op uw rechten. ➔



Traditioneel:

Een adviseur geeft advies in de ontwerp-fase, begeleidt de werkzaamheden in de uitvoeringsfase en keurt desgewenst bij oplevering. Een adviseur adviseert. Niets meer en niets minder. Het verstrekken van een technisch advies waar het uiteindelijke resultaat beter van wordt. Belangrijk is uiteraard de technische kennis van de adviseur. Misschien belangrijker nog, is de manier waarop er wordt geadviseerd.

Verandering:

De inzet van een adviseur verandert. Steeds vaker wordt de adviseur betrokken in een lopend proces. Verklaarbaar, de kosten moeten worden gedrukt en een adviseur vooraf erbij betrekken is altijd te duur. Maar daarmee kan een adviseur niet meer te werk gaan als voorheen. Er wordt niet meer vooraf gevraagd naar het advies van de adviseur over het ontwerp. Materialen zijn al gekozen en details uitgewerkt. Het werk is geoffereerd, gegund en ligt vast in een contract. Stations zijn al gepasseerd, besluiten zijn reeds genomen. En met dat uitgangspunt moet een adviseur instappen. En dat maakt de manier waarop er wordt geadviseerd nog belangrijker. Een Lelijke Eend in het ontwerp wordt geen Mercedes in de uitvoering. Hoewel een Lelijke Eend tegenwoor-

dig niet meer wordt gemaakt, ze worden wel steeds vaker gevraagd. De kunst is om je als adviseur bij oplevering niet te laten verleiden tot het veroordelen van de Lelijke Eend omdat je zelf graag een Mercedes had gewild. Of graag wilt tonen dat je de verschillen kent tussen die twee.

DE ROL VAN ADVISEURS

Een adviseur kan tevreden zijn als alle betrokken partijen uiteindelijk tevreden zijn. En ik weet ook wel dat dat niet altijd mogelijk is. Maar ik weet ook dat een juridische procedure zelden een gelukkige winnaar oplevert. De praktijk van het afgelopen decennium heeft bovendien laten zien dat de officiële rechtspraak overbelast is geraakt, hoge kosten met zich meebrengt en veelal traag werkt. Er wordt aangedrongen op vermindering van een rechtsgang door het meer en meer aansturen op bemiddeling. Maar dat wordt steeds vaker geblokkeerd door een eerste ongenueanceerd rapport van een adviseur die zijn opdrachtgever opsomt wat er allemaal fout is zonder zich te (willen) verdiepen in de voorgeschiedenis, omstandigheden en gemaakte afspraken. En geschreven staat geschreven. Een nuancering achteraf is zeer lastig te verkopen, mocht de adviseur daar überhaupt toe genegen zijn. Uiteindelijk heeft een ver-

haal altijd drie kanten: u weet wel, de uwe, de mijne en de waarheid. En ik wil niet alles van de uitvoering goedpraten. De betrokken dakbedekkingsbedrijven (in twee van de drie gevallen een VEBIDAK-lid) overigens ook niet. Binnen Technische Zaken VEBIDAK spiegelen wij onderling onze mening en daarmee ons advies regelmatig. En recht is recht en krom is krom. Maar met een eenzijdige belichting schiet niemand wat mee op, ook de opdrachtgever niet. Laat staan dit ventileren in een column voor een groot publiek, nog voordat de kwestie is opgelost.

Wat is nu eigenlijk de taak van een adviseur? Koste wat het kost het onderste uit de kan halen voor jouw opdrachtgever? De opdrachtgever waar voor z'n adviesgeld laten krijgen? Of gaat het om het eigen gelijk halen? Dien je daarmee nu echt het belang van jouw opdrachtgever? Ik heb hechte vriendschappen tussen ondernemers zien sneuvelen, goede zaken gesloopt zien worden, bedrijven onnodig zien omvallen en kostbare rechtszaken zien voeren zonder een echte winnaar en dat alles ten gevolge van persoonlijke meningen van adviseurs. Een moment van bezinning voor iedere adviseur: 'waar liggen mijn verantwoordelijkheden als adviseur eigenlijk..?' ■