

STILSTAND - PREVENTIE ADVIEZEN - BOUWPLAATS

Inleiding

In voorkomende gevallen, al dan niet terecht, leggen derden, zoals opdrachtgevers uw werk(en) stil. Ook kan het zo zijn dat het vanwege overheidsaanbevelingen, zoals tijdens de COVID-19 crisis, niet meer mogelijk is om door te werken. Door deze externe omstandigheden bent u genoodzaakt uw bouwwerkzaamheden te staken en/of het bouwterrein (tijdelijk) te sluiten. Maar denk ook aan gebouwdelen die al klaar zijn, maar waarbij het gehele project vanwege de externe omstandigheid, stil komt te liggen en nog niet kan worden opgeleverd. Dit heeft een grote impact op het te realiseren project en daarmee verband houdende (financiële) doelstellingen. De stilstand van de bouw kent echter ook verzekeringstechnische aspecten die uw aandacht behoeven.

Veel CAR-verzekeringen kennen namelijk in dergelijke situaties een beperking van de dekking voor schade door of tijdens stilstand. Het is derhalve noodzakelijk dat er met uw CAR-verzekeraar afgesproken wordt dat (vooral nog) geen beroep wordt gedaan op deze onwenselijke beperking van de dekking als gevolg van een dergelijke stilstand. Daarbij is het sowieso nuttig (extra) maatregelen te nemen om schade door stilstand te voorkomen. Verzekeren is zeer zeker zinvol, maar schade voorkomen is nog veel belangrijker.

In deze handleiding geven wij een opsomming van mogelijke organisatorische-, bouwkundige-, mechanische- en/of elektronische maatregelen die er mede voor zorgen dat schade op uw bouwwerk of bouwterrein als gevolg van stilstand zoveel als mogelijk wordt voorkomen of in ieder geval drastisch wordt beperkt.

Organisatorische maatregelen

Samenwerking

- Pleeg bij specifieke bouw- of omgevingsrisico's overleg met Gemeente en Politie;
- Informeer de buurt over de stilstand van de bouw;
- Informeer de RiskController (indien betrokken);
- Informeer uw makelaar en/of verzekeraar;
- Bevorder sociale controle via buurtbewoners die bouwwerk of bouwterrein (tijdelijk) in de gaten houden.

Planning

- Diefstalgevoelige bouwmaterialen, zoals keukens en cv-ketels niet meer laten leveren;
- Diefstalgevoelige gereedschappen, zoals laserapparatuur niet langer op het bouwterrein opslaan, maar op het eigen bedrijfsterrein;
- Gereedschappen opbergen in afsluitbare kisten op de werkplek of in keten/loodsen of meenemen naar eigen bedrijfsterrein;
- Geplaatste steigers eventueel afbreken en afvoeren teneinde toegang tot bouwwerk te voorkomen.

Inrichting van de bouwplaats

- Zorg voor opgeruimd en verzorgd bouwwerk of bouwterrein voor tijdelijke sluiting;
- Beperk de toegang tot het bouwwerk of bouwterrein, toegang enkel nog onder begeleiding;
- Zorg voor voldoende ruimte tussen keten. Dit bevordert het doorzicht en daarmee de sociale controle. Daarnaast slaat brand minder snel over;
- Plaats het ketenpark waar mogelijk op enige afstand van de omheining;
- Houd toegangswegen vrij voor hulpverleners, overleg waar nodig met de politie en brandweer;
- Parkeer voertuigen van controlerend personeel buiten de omheining;
- Zorg dat (bouw)afval voor tijdelijke sluiting van het bouwwerk of bouwterrein wordt afgevoerd;

- Brandgevaarlijke- en/of kostbare (bouw)materialen bij voorkeur van het bouwwerk of bouwterrein verwijderen of anders uit het zicht opslaan, dit eventueel in overleg met de onderaannemers of leveranciers;
- Houd bouwterrein volledig vrij van gereedschappen, dit voorkomt dat gelegheidsdieven toeslaan;
- Ontkoppel elektrische de bouwstroom-verbindingen of zorg dat het bouwstroom-net spanningsvrij is;
- Creëer compartimentering in keten of indien noodzakelijk clusters van keten, teneinde bijzondere spullen apart op te slaan en apart (elektronisch) te beveiligen.

Registratie en merken

- Registreer de eigen gereedschappen middels een nummer of code;
- Gebruik op eigen hulpmateriaal en/of gereedschappen bedrijfskleuren of logo's ter ontmoediging van diefstal;
- Draag medewerkers op vermissingen, diefstallen en vandalisme direct te melden en maak verslaglegging;

Toezicht/controle/bewaking

- De uitvoerder of verantwoordelijke medewerker zal bij het verlaten van het bouwwerk of bouwterrein alles controleren, waaronder: sloten, aanwezigheid van voertuigen, achtergelaten gereedschappen, inschakelen beveiligingsapparatuur, uitschakelen stroomtoevoer machines, afsluiten water en nutsvoorzieningen et cetera. Leg dit vast in een log;
- Ga nooit alleen de bouwplaats op, zorg voor voldoende personeel om eventuele werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren onder toezicht van de uitvoerder of directie;
- Permanente bewaking indien noodzakelijk vanwege omgevingsrisico's of aantrekkelijkheid van het bouwwerk, bouwterrein, bouwmaterialen en/of bouwmaterieel;
- Bouwwerk of bouwterrein middels inspecties op wisselende tijden regelmatig bezoeken opnemen, leg genomen maatregelen of acties tijdens inspecties vast in een log;
- Maak afspraken met omwonenden over sociaal toezicht op het bouwwerk of bouwterrein;
- Plaats het bordje artikel 461 'Verboden toegang voor onbevoegden' bij de ingang(en);
- Maak duidelijk, bijvoorbeeld middels borden, dat het terrein goed beveiligd is;
- Relevante alarmnummers en belangrijke nummers in de keet zichtbaar aanwezig;
- Telefoonnummer van de uitvoerder of andere contractpersoon aan de buurtbewoner(s) overhandigen;
- Belangrijke administratieve bescheiden bewaren in brand- en inbraakvrije kluis, in eigen bedrijfspand of meenemen naar huis;
- Plaats alarmsysteem met doormelding, zorg voor goede opvolging via PAC, uitvoerder of omwonende(n).

Bouwkundige, mechanische en elektronische maatregelen

De omheining

- Zorg voor een stevig hek van minimaal 2,5 meter hoog met tweeklemmen, bovenin en vlak onder de voet;
- Plaats geen keten en dergelijke objecten in de omheining, maar maak deze gesloten;
- Controleer bij voorkeur dagelijks de staat van het hekwerk en herstel gebreken direct;
- Sluit bij het verlaten van het bouwwerk of bouwterrein het hek met deugdelijke sloten af.

Terreinbeveiliging

- Verlicht bij voorkeur het gehele bouwwerk of bouwterrein, inclusief de omheining, maar zeker de keten en loodsen;
- Groepeer keten en loodsen, het verlichten is dan relatief eenvoudig;
- Gebruik slagwerende verlichtingsarmaturen;
- Leg de bekabeling van de verlichting verdekt aan, bijvoorbeeld ondergronds;

- Verwijder mogelijke reclamedoeken van hekwerk, zodat zicht op de bouwplaats blijft;
- Het verlichten van bouwobjecten zoveel mogelijk aan de buitenzijde;
- Hanteer elektronische- en/of camerabeveiliging met doormelding, bijvoorbeeld naar PAC, de uitvoerder of omwonende(n).

Beveiliging keten

- Indien mogelijk een reeds afgebouwde woning als tijdelijke opslagruimte gebruiken. Deze zijn veelal eenvoudiger te beveiligen;
- Raamschotten en/of tralies van binnenuit vergrendelen;
- Geschroefde glaslatten gebruiken;
- Cilinderslot met SKG3 keurmerk gebruiken;
- Bewegingsmelders en raam- en deurcontacten plaatsen.

Verankering

- Verwijder het (werk)materieel waar mogelijk en/of voorzie rollend (werk)materieel van wielklemmen;
- Veranker kasten met daarin het waardevolle materieel of gereedschappen;
- Ontdoe werkmaterieel van ontstekingsmechanismen en zorg voor afsluitbare doppen van brandstoftanks;
- Voorkom dat klimmaterieel bij het bouwwerk of op het bouwterrein voor het grijpen ligt en verwijder deze;

Het werk

- Ventileren van nieuwbouw tot het uiterste beperken. Openstaande bovenlichten en dakramen of zelfs schuifpuien worden door het inbrekersgilde zeer gewaardeerd;
- Toegangswegen tot het bouwterrein vrijhouden in verband met hulpverlening (brandweer en dergelijke);
- Zorg voor voldoende watertoevoer in verband met bluswater en plaats voldoende (hand)blusmiddelen;
- Zorg bij hogere bouwwerken voor mee omhoog nemen van (droge) stijgleidingen);
- Zorg dat watertoevoer wordt afgesloten om onnodig uitstromen van water te voorkomen;
- Controleer alle steigerwerken en verwijder deze zo mogelijk als zij niet noodzakelijk zijn;
- Controleer kabel/leiding tracés, vul ontgraving desnoods weer aan en/of pas juiste ondersteuning toe gebaseerd op langdurig openliggen;
- Zorg dat bouwliften niet door onbevoegden gebruikt kunnen worden;
- Zorg ervoor dat tijdelijke (ondersteunings-)constructies gezekeerd zijn en versterk deze waar nodig in overleg met de constructeur.

Klimatologische invloeden (storm/water)

Storm

- Let op windgevoelige belendingen (wervelwinden);
- Zorg dat het bouwwerk of bouwterrein vrij is van losse materialen;
- Raadpleeg relevante weerberichten, storm is in Nederland goed te voorspellen en acteer overeenkomstig;
- Gebruik voldoende schoren, zet deze met doorgaande bouwverbinding vast en niet met plugverbinding;
- Hoge puntgevels met de normale trek- en drukschoren schoren inclusief een verticale badding;
- Dakbedekkingen goed ballasten, dus niet met losse rollen;
- Verwijder lichte bouwmaterialen of sla deze goed beschut op;
- Zet aanwezige kranen in de vrij-stand en vrij van obstakels, controleer of aarding intact is.

Water

- Zorg voor een goede stormbestendige afdichting van dak- en tijdelijke gevelopeningen;
- Afdekzeilen over volle lengte met latten vastzetten en doortrekken tot in de goot;
- Indien bronbemaling/spanningsbemaling blijft functioneren, dan zorgen voor dagelijkse controle;
- Controleer bij instanties of langdurige bemaling toegestaan is. Bemaling in een kwetsbare omgeving? Overleg met adviseurs en handhaving en neem maatregelen ter voorkoming van schade;
- Drainages koppelen aan een noodpomp, test werking van de noodpomp regelmatig;
- Alle koppelingen in leidingen na het afpersen nogmaals aandraaien;
- Beperk opslag van bouwmaterialen in souterrains, kelders en andere lage gedeelten, eventueel opslaan op pallets van de grond af;
- Overleg met leveranciers van materialen en producenten van bouwelementen over te nemen bescherming tegen weersinvloeden, zoals sneeuw, regen of storm.

Hoe te handelen bij schade?

- Maak duidelijke foto's van de situatie en de beschadigde onderdelen;
- Leg toedracht van schade schriftelijk vast voor aangifte (proces verbaal) en het eigen dossier;
- Doe aangifte bij de politie indien noodzakelijk (bij diefstal, vandalisme et cetera);
- Bij stormschade duidelijke op foto's vastleggen hoe geschoord is en eventuele beschadigde schoren bewaren tot de expert geweest is;
- Geef gegevens van contactpersoon ter plaatse door aan relevante partijen (makelaar/verzekeraar/expert et cetera);
- Indien relevant verzamel contracten en/of opdrachten van/aan derden (onderaannemers/leveranciers et cetera);
- Indien mogelijk en reeds gemaakt verstrek het plan van aanpak herstel inclusief kostenraming.