

# De belangrijkste schadeoorzaken binnen de bouw

Onderzoek naar schades, gemeld op de CAR- en AVB-verzekering





Samen met een aantal onafhankelijke expertisebureaus heeft Aon de meest voorkomende schadeoorzaken in de bouw voor u in kaart gebracht. In de meeste gevallen gaat het om schadeclaims op de CAR of AVB-verzekeringen. De CAR-polis dekt in beginsel de schades af, die het bouwproject zelf betreffen. De AVB-verzekering dekt aansprakelijkheidsschades af, die tijdens de bouwwerkzaamheden ontstaan bij derden.

Menselijke fouten spelen bij schades in de bouw een zeer prominente rol

## Onzorgvuldig handelen

Een zeer groot deel van de schades in de bouw wordt veroorzaakt door foutief of onzorgvuldig handelen van medewerkers, die bij de bouw betrokken zijn.

De meeste schades worden veroorzaakt door personeel van onderaannemers, dat foutief of onzorgvuldig handelt. Bij vrijwel alle bouwschades geldt dat de schade voorkomen had kunnen worden, als de betrokken medewerkers anders hadden gehandeld. Menselijke fouten spelen bij schades in de bouw dus een zeer prominente rol.





## Deel I

# Oorzaken van schades

De belangrijkste schadeoorzaken in de bouw



Kwart  
bouwschades  
betreft  
water- of  
vochtschade

## OORZAAK #1

### Water- en vochtschade

Bij grofweg een kwart van de bouwschades is er sprake van water- of vochtschade, die wordt toegebracht bij bouwactiviteiten, bijvoorbeeld aan woningen. Voorbeelden zijn het niet tijdig afsluiten van waterleidingen of het niet goed afdekken van daken tijdens de bouwwerkzaamheden. Een van de betrokken expertisebureaus meldt dat zij ook vochtschaden aan HSB-elementen behandelen, waar het om schadebedragen gaat van meer dan € 100.000. Hoewel dit soort schades niet vaak voorkomt, gaat het om aanzienlijke schadebedragen. De betrokken HSB-platen zijn vaak al tijdens de bouwperiode vochtig geworden, doordat ze niet goed zijn opgeslagen of afgedekt. Nadat de bouw is afgerond, ontstaat er daardoor in het opgeleverde gebouw schimmelschade.

## OORZAAK #2

### Stormschade

In het verlengde van water- en vochtschade is stormschade op de bouwlocatie of aan bestaande eigendommen van de opdrachtgever een belangrijke schadesoort. Stormschades kunnen ontstaan doordat er te weinig voorzorgsmaatregelen zijn genomen, zelfs wanneer er een storm is aangekondigd. Voorbeelden hiervan zijn het niet tijdig opbergen, vastzetten of afdekken van rond de bouwlocatie aanwezige zaken.



## OORZAAK #3

# Diefstal

Diefstal van zaken, zoals gereedschap en bouwmaterialen (waaronder rijplaten, pallets en stenen), die aanwezig zijn op de bouwlocatie is ook een veelvoorkomende oorzaak van (gevolg)schades. Vaak vindt de diefstal plaats uit containers op de bouwlocatie of uit de gebouwen in aan- of verbouw zelf. Zaken worden niet voldoende veilig opgeslagen of er is onvoldoende toezicht, waardoor dieven (te makkelijk) kunnen toeslaan. Hierdoor ontstaat niet alleen financiële schade om de spullen te vervangen, maar is er vaak ook vertraging, omdat de ontvreemde zaken niet altijd direct te vervangen zijn. Als bijvoorbeeld heikwerkzaamheden enkele dagen stilliggen, omdat er een paar onderdelen zijn gestolen, zorgt dat voor enorme gevolgschades.





## OORZAAK #4

# Sloop- en heischade

Sloop- en heischade betreft schade aan zaken, die door (onzorgvuldig) slopen en/of heien wordt veroorzaakt. Het kan gaan om zaken, die niet gesloopt hadden moeten worden, maar die toch worden gesloopt. Of bijvoorbeeld schades die ontstaan, omdat er onvoldoende voorzorgsmaatregelen genomen zijn om omliggende panden of terreinen of het pand van de opdrachtgever zelf tegen heischade te beschermen. Nauwkeurig onderzoek voordat de werkzaamheden beginnen en het nemen van de juiste voorzorgsmaatregelen kunnen tijdens de uitvoering veel schades voorkomen.

## OORZAAK #5

# Stofschade

Stofschade is schade die ontstaat als gevolg van werkzaamheden waarbij stof vrijkomt. Er is sprake van onvoldoende afdekking of afscherming, waardoor stof terecht komt op plaatsen waar dit niet terecht had moeten komen. Dit zien we ook terug bij verf- of sproeiwerkzaamheden die nevelschade veroorzaakt, bijvoorbeeld aan in de buurt geparkeerde auto's.

"Nauwkeurig onderzoek voordat de werkzaamheden beginnen en het nemen van de juiste voorzorgsmaatregelen kunnen tijdens de uitvoering veel schades voorkomen."

## OORZAAK #6

# Graafschade

Van graafschade spreken we in geval van schade aan in de grond liggende kabels of leidingen door (onzorgvuldig) graven. Er worden bij graafwerkzaamheden regelmatig in de grond liggende kabels of leidingen stukgetrokken. Vaak gebeurt dit, omdat er vooraf onvoldoende onderzoek naar de juiste ligging van kabels of leidingen is gedaan (bijvoorbeeld geen Klic-melding) of omdat kabels of leidingen niet goed in kaart zijn gebracht.





## OORZAAK #7

### Letselschade

Uit schadedossiers blijkt dat het zeer regelmatig voorkomt dat medewerkers of derden letselschade oplopen door bouwwerkzaamheden. Denk aan bouw materiaal dat onverwacht naar beneden valt of het gebruik van steigers, die (achteraf) onvoldoende veilig blijken te zijn. Letselschades kunnen zeer ernstig zijn en gepaard gaan met aanzienlijke schadebedragen. Ondanks de groeiende aandacht voor veilige werksituaties, gaat het nog vaak fout. In de praktijk blijkt dat de veiligheid op de bouwplaats niet altijd voldoende gewaarborgd is.

## OORZAAK #8

### Schade door aanrijding

Bij bouwwerkzaamheden zien we ook regelmatig schades door aanrijdingen. Met auto's of werkmaterieel wordt schade toegebracht aan eigendommen van derden, zoals (belendende) opstallen en auto's. Soms is het bouwterrein te onoverzichtelijk of lastiger bereikbaar. Bij een smalle toegang tot de bouwplaats ontstaat er ook sneller een aanrijding.



Ondanks de groeiende aandacht voor veilige werksituaties, gaat het nog vaak fout.





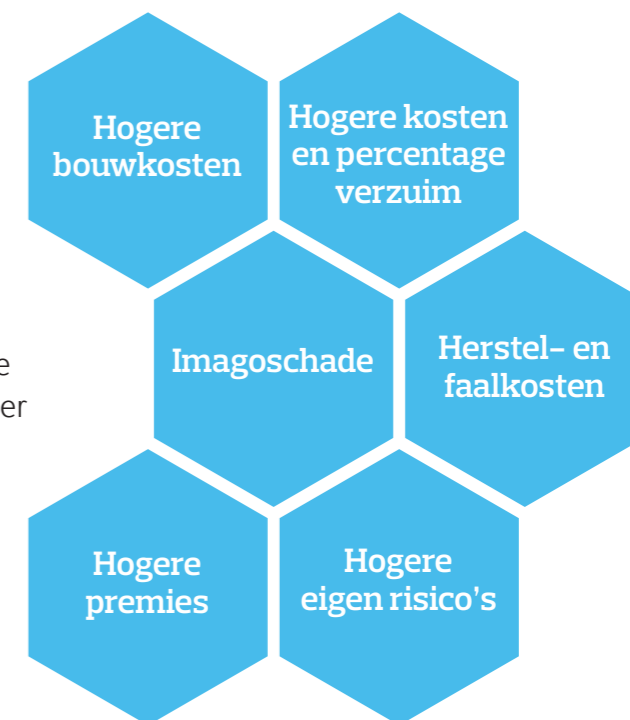
## Deel II

# Gevolgen van schades



## De 6 gevolgen van deze schades

Deze veel voorkomende schades zorgen behalve voor meer en hogere schadeclaims ook voor meer andere gevolgen en bijkomende kosten



### GEVOLG #1

#### Hogere bouwkosten

Schades brengen hogere bouwkosten met zich mee. Marges in de bouw zijn al flinterdun. Door deze (onvoorziene kosten) komen marges nog meer onder druk.

### GEVOLG #2

#### Hogere kosten en percentage verzuim door uitval personeel

Het is lastig om aan goed personeel te komen. De verzuimpercentages en -kosten lopen op wanneer personeel door letsel uitvalt. De kosten voor inhuurkrachten stijgen en de kwaliteit kan onder druk komen.

### GEVOLG #3

#### Imagoschade

Imagoschade kan ontstaan door een materiële of letselschade. Namen van opdrachtgevers en aannemers zijn zichtbaar op de borden bij bouwwerken. Het nieuws over schade wordt via social media nog sneller verspreid.

### GEVOLG #4

#### Herstel- en faalkosten

U maakt faalkosten wanneer u zaken moet herstellen of aanpassen, omdat deze niet voldoen aan de specificaties of de klantverwachting. Deze kosten zijn een verspilling van arbeid en materiaal en leggen een groot beslag op uw bedrijf, in tijd en geld (schatting: 5%).

### GEVOLG #5

#### Stijgende premies

Verzekeraars beoordelen bedrijven op basis van hun premie/schadestatistieken. Een hogere schadelast zal leiden tot hogere premies, individueel en overall voor alle verzekerde bedrijven. In diverse markten trekken steeds meer verzekeraars zich terug.

### GEVOLG #6

#### Verhoogde eigen risico's

Verzekeraars nemen maatregelen om de schadelast te beperken. Bijvoorbeeld een verhoogd eigen risico bij waterschades. Dit maakt het installeren van bijvoorbeeld waterinstallaties financieel risicovoller.



## Onze 8 preventietips en aanbevelingen

Op basis van de veel voorkomende schades en de bijbehorende gevolgen, geven we 8 preventietips

### TIP #1

#### Communicatie tussen de uitvoerende aannemer en de omgeving van de bouwplaats

Geef veel aandacht aan de communicatie tussen de uitvoerende aannemer en de omgeving van de bouwplaats. Hiermee voorkomt u dat omwonenden met klachten zich niet gehoord voelen, waardoor klachten kunnen uitgroeien tot claims. Als emoties hoog oplopen, wordt het lastiger om een claim vlot en in redelijkheid af te wikkelen.

### TIP #2

#### Communicatie tussen de bij de bouw betrokken partijen

Let goed op de communicatie tussen alle de bij de bouw betrokken partijen, zoals alle onder- en nevenaannemers. Als gevolg van onvoldoende onderlinge afstemming rond de bouwwerkzaamheden met alle betrokken partijen ontstaat zeer regelmatig schade. Stem onderling regelmatig de werkafspraken en planning goed af en leg deze contractueel vast. Een hechtere samenwerking, zoals in vaste combinaties van bouwteams, kan dit punt ook tackelen.

### TIP #3

#### Toezicht en controle tijdens en aan het einde van de bouw

Het is belangrijk dat er toezicht en controle is op de bouwplaats. Zo kan er sneller ingegrepen worden als er sprake blijkt te zijn van risicvollere situaties, zodat schade wordt voorkomen. Controle op de naleving van tussen partijen gemaakte afspraken speelt daarbij ook een belangrijke rol.







#### **TIP #4**

### Tussentijdse risicoscan

Een tussentijdse risicoscan is een middel om aannemers tijdens de bouw alert te houden op gevaren en risico's. Bij projecten waarop periodiek risicoanalyses zijn uitgevoerd, ontstaat minder snel een (onvoorziene) schade.

#### **TIP #5**

### Omgevingsbeïnvloedingsplan

Er is lang niet altijd een omgevingsbeïnvloedingsplan voor de realisatie van de bouwkuip; een dergelijk plan kan omgevingschaden bij een bouwkuip fors beperken.

#### **TIP #6**

### Selectie van onderaannemers

Een zorgvuldige selectie van onderaannemers op kwaliteit is belangrijk. Onze bevindingen zijn dat veel bouwschades worden veroorzaakt door onzorgvuldig handelen van personeel van onderaannemers.

#### **TIP #7**

### Verstrekken van instructies

Zorg ervoor dat er bij voorspelde storm en/of (hevige) regenval tijdig instructies worden gegeven op de bouwplaats en bewaak dat er tijdig voorzorgsmaatregelen worden genomen in de vorm van het afdekken, vastzetten of afschermen van zaken aanwezig op de bouwplaats. Hou hier ook toezicht op.

#### **TIP #8**

### Voorzorgsmaatregelen

Veel schades ontstaan door tijdsdruk. Toch zijn het de kosten meer dan waard om een paar uur meer tijd te investeren in het nemen van voorzorgsmaatregelen, zoals het afschermen en afdekken van materialen om stofschade te voorkomen.



# Conclusies

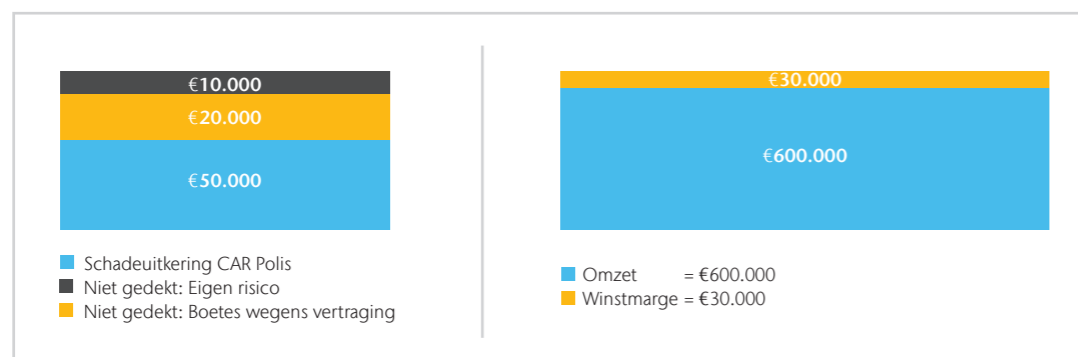
Uit onderzoek blijkt dat slechts een klein deel van de schades wordt veroorzaakt door een onvoorziene gebeurtenis, waardoor de schade echt niet voorkomen had kunnen worden. In het merendeel van schades geldt dat deze voorkomen hadden kunnen worden, in de meeste gevallen door meer toezicht, een betere communicatie en het nemen van de juiste voorzorgsmaatregelen.

## Waarom het voorkomen en beperken van schade zo belangrijk is

Het voorkomen van schade is essentieel voor de winstgevendheid van uw bedrijf. CAR- en AVB-verzekeringen dekken namelijk niet alle componenten, waaruit een bouwschade kan bestaan. Denk bijvoorbeeld aan een niet-verzekerd eigen risico of aan niet-verzekerde contractuele boetes, die worden opgelegd wegens vertraging van de bouwwerkzaamheden.

## Een rekenvoorbeeld

Stel dat een op de CAR-verzekering gedekte schade leidt tot extra kosten van €30.000, waarvan €10.000 voor het verschuldigde eigen risico en €20.000 voor extra kosten door boetes wegens vertraging. Bij een winstmarge van 5% betekent dit dat er €600.000 meer omzet nodig is om het financiële gat door de schade weer te dichten. Hou daarbij in het oog dat een bouwschade daarnaast nog kan leiden tot negatieve publiciteit op social media en tot imagoschade, die mogelijk nog meer indirecte (en hogere) kosten tot gevolg kunnen hebben.



Bronvermelding: de gegevens in dit document zijn gebaseerd op verkregen informatie van Aon, expertisebureaus Top, Sedgwick en Lengkeek en het rapport 'Verspilde moeite' van ABN Amro.

# Contacts

**Michiel Ebeling Koning**  
06 553 978 77  
michiel.ebeling.koning@aon.nl

**Michelle van Wijk**  
06 271 866 26  
michelle.van.wijk@aon.nl



## Over Aon

Aon is de toonaangevende adviseur op het gebied van risico-, pensioen- en gezondheidsoplossingen. Wij helpen onze klanten om hun doelen makkelijker te bereiken. Dit doen we door ze verantwoord risico's te laten nemen. Wij analyseren de risico's, bieden daar onafhankelijke en duurzame (verzekerings) oplossingen voor aan en staan onze klant bij als een risico zich voordoet. Dit doen wij in Nederland met 2.500 betrokken, deskundige collega's en in samenwerking met 50.000 collega's in meer dan 120 landen.

Ga voor meer informatie naar [www.aon.nl](http://www.aon.nl).

© 2020 Aon Nederland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Aon.

[www.aon.nl](http://www.aon.nl)

**AON**  
Empower Results®