

Pleidooi voor een evenwichtige aannemingsovereenkomst

De laatste tijd trachten opdrachtgevers in de bouw verplichtingen aan de aannemer op te leggen die op grond van de UAV 2012 bij de opdrachtgever liggen. Het lijkt voor de opdrachtgever een goed idee: spijker de overeenkomst goed dicht zodat de opdrachtgever tijdens de bouw zo min mogelijk verplichtingen heeft. Daarnaast wordt in deze modellen geprobeerd om rechten die een aannemer heeft, zo veel als mogelijk in te perken. Maar is dat nou wel een goed idee?

Aedesmodel

Aedes is de vereniging van woningcorporaties. Zij heeft een nieuw model aannemingsovereenkomst laten opstellen dat hier (<http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/unknown/dossier-bouwen/bouwregels/Model-aannemingscontract-en--bestek-beperken-risic.xml>)

(**Kim, hier kun jij wel een hyperlink plaatsen? Ik als digibeet kan dat niet**) is te vinden. Aedes heeft het model laten opstellen vanuit de gedachte dat de UAV 2012 te aannemersvriendelijk zijn. Zij presenteert het model als de mogelijkheid om risico's te beperken en om geschillen te voorkomen. Een blog als deze is te kort om alle bepalingen van commentaar te voorzien. Ik wijs vooral op twee regelingen in dit model.

Ontwerp

Op grond van par. 5 UAV 2012 is de opdrachtgever verantwoordelijk voor het door haar aangeleverde ontwerp. Opdrachtgevers proberen deze verantwoordelijkheid steeds vaker naar de aannemer te duwen. Zo ook het model van Aedes.

In artikel 4 van het model staat dat de aannemer het ontwerp heeft gezien, akkoord heeft bevonden en verklaart dat zij het ontwerp binnen planning kan realiseren. Bedoeling van dit artikel is kennelijk om de aannemer verantwoordelijk te laten zijn voor het ontwerp en daarmee aansprakelijk voor gebreken in het ontwerp. Ik vraag mij af of een opdrachtgever dat wel moet willen. Zij is veelal al jaren bezig om het ontwerp met architect en andere adviseurs in de bouw te vervaardigen. Vervolgens zet zij het in de markt tegen de laagste prijs. In de regel krijgt de aannemer een week of zes de tijd om een prijs te bepalen. Binnen die zes weken dient de aannemer dus op grond van dit artikel ook nog het ontwerp te beoordelen. Zitten er fouten in het door de opdrachtgever gemaakte ontwerp die tijdens de aanbesteding gezien hadden kunnen worden, dan moet de aannemer het werk alsnog uitvoeren zoals de opdrachtgever dat wil, zonder recht op bijbetaling. Je zou zeggen dat de opdrachtgever met zijn adviseurs die gebreken ook had moeten kunnen zien. Door de bepaling misgunt de opdrachtgever de aannemer zijn winstmarge.

Rechtsmiddelen aannemer

Artikel 2.5 van het model bepaalt dat par. 45 lid 2 UAV niet van toepassing is. Par. 45 lid 2 UAV bepaalt onder meer dat de aannemer het recht om het werk neer te leggen als de opdrachtgever een factuur tenminste acht weken na factuurdatum onbetaald laat, mits de aannemer het stilleggen vooraf aankondigt. In artikel 13 van het model staat verder, dat de

aannemer afziet van het retentierecht. Het retentierecht is het wettelijk recht van de aannemer om de sleutel van het pand vast te houden als facturen onbetaald blijven. De aannemer moet verder aan de onderaannemers opleggen dat zij ook afzien van het retentierecht.

Hiermee ontnemt het model de aannemer iedere mogelijkheid om op te komen voor zijn recht op betaling van de aanneemsom. De aannemer is al degene die het werk grotendeels voorfinanciert. Zij mag vervolgens niet opkomen voor zijn recht op betaling.

Als zij over de openstaande aanneemsom wil procederen, moet zij de opdrachtgever om toestemming vragen om te procederen bij de Rechtbank of de Raad van Arbitrage voor de Bouw (artikel 16). De opdrachtgever moet binnen één maand (!) de aannemer laten weten waar geprocedeerd zal worden, de aannemer heeft hierin geen stem. Ondertussen wacht de aannemer maar op betaling. Weliswaar loopt in de tussentijd de rente ook door, maar met een vordering op aanneemsom en rente kunnen leveranciers en salarissen nu niet worden betaald.

Pleidooi voor een evenwichtige overeenkomst

In de toelichting bij het model is opgenomen, dat dit een evenwichtig model zou zijn. Dat is niet juist, het model is zeer aannemeronvriendelijk. Is het daarmee een model dat positief is voor een opdrachtgever? Nee, dat is niet het geval. Ik ben een groot voorstander van een evenwichtige overeenkomst. Maak die partij verantwoordelijk voor het deel van het werk waarover hij zeggenschap heeft. Geef de aannemer de mogelijkheid om op een normale manier zijn recht op betaling te halen.

Een overeenkomst zoals het model van Aedes leidt tot een gespannen sfeer op het werk en tot wantrouwen tussen partijen. Als je de aannemer aansprakelijk maakt voor gebreken in het ontwerp, gaat dat ten koste van zijn marge. Die zal de aannemer wel willen maken en dat gaat dan onherroepelijk ten koste van de kwaliteit van het werk.

Gun de aannemer zijn marge, ga een overeenkomst aan waaruit vertrouwen in je contractspartner spreekt. Daarmee voorkom je geschillen, niet met het vechtmodel van Aedes.