

## **Alles gericht op de oplevering, maar waarom eigenlijk...?**

De oplevering van de bouw is waarschijnlijk het belangrijkste moment binnen het bouwproces. Het is niet alleen het moment waar opdrachtgever en aannemer naar toe leven. De aannemer omdat hij weet dat hij het project heeft afgerond en weer een nieuwe klus kan oppakken, de opdrachtgever omdat hij de inrichting en verhuizing kan inplannen.

### **Het belang van oplevering**

Veel juridische beslissingen in de bouw worden genomen met het moment van oplevering in het achterhoofd. Ga maar na. Als de opdrachtgever heeft bedacht wat hij wil bouwen, verzoekt hij de aannemer een prijs op te maken voor de realisatie (de aanneemsom). Hij maakt met de aannemer afspraken over het aantal werkbare dagen (bouwtijd tot en met oplevering). In de bouwvergadering is de planning één van de belangrijke te bespreken onderwerpen. Er worden afspraken gemaakt over de verzekering tot moment van oplevering en de tijd daarna.

Als een werk in concurrentie is gegund, is veelal de prijs voor de realisatie van de bouw maatgevend voor de gunningsbeslissing, ook als het werk op basis van emvi wordt gegund. De emvi-criteria zien veelal op gedrag gedurende de bouw, tot het moment van oplevering. Dreigt een aannemer te laat op te leveren, dan zal hij dat door de korting op de aanneemsom meteen merken. Par. 42 lid 3 UAV 2012 bepaalt de korting per dag op € 60,00, maar meestal is in het bestek een aanzienlijk hoger bedrag opgenomen. De aannemer zal in ieder geval op tijd moeten opleveren; wat de gevolgen zijn voor de kwaliteit van de bouw is vaak minder van belang.

Het belang van de oplevering wordt nog onderstreept door de wet en de veelal van toepassing zijnde Uniforme Administratieve Voorwaarden (laatste versie: 2012) en de wet, waarin is bepaald dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk is voor gebreken die ten tijde van de oplevering opgemerkt hadden kunnen worden (zie par. 12 UAV 2012 en artikel 7:758 lid 2 en 3 BW). Het belang van de oplevering tijdens de bouw is dan ook evident.

### **Cost of ownership**

Het is uiteraard verstandig om met de aannemer afspraken te maken over duur van de bouw en de daarmee gepaard gaande bouwkosten. Het is wel goed om te kijken of het noodzakelijk is om het zwaartepunt van de bouw zo bij de oplevering te leggen .

Het is immers verbazingwekkend om te zien dat de prijs tot het moment van oplevering veelal maatgevend is bij het maken van het ontwerp en tijdens de contractonderhandeling met de aannemer. Bij andere belangrijke beslissingen in het leven wordt vaak gekeken naar de 'cost of ownership'. Bij de aanschaf van een auto zal bijvoorbeeld gekeken worden naar de mogelijke kosten van onderhoud, het benzineverbruik en de wegenbelasting. Bij het bouwen van een pand zijn vaak alleen de bouwkosten maatgevend en wordt de aannemer alleen op dat criterium geselecteerd. Of de dag na oplevering de gebruikskosten hoger zijn dan noodzakelijk, en of de onderhoudskosten aanzienlijk lager hadden gekund, is kennelijk niet van belang. Dat is op zijn minst vreemd te noemen.

Dit kan al worden opgelost door bij de keuze voor een aannemer ook het onderhoud voor de komende tien, vijftien of twintig jaar te gunnen. Daar staat dan wel tegenover dat de aannemer de ruimte geboden moet worden om verbeteringen door te voeren, die wellicht wel tot een hogere bouwsom leiden, maar grote besparingen in de onderhoudsfase. Daar is de aannemer mee geholpen, maar uiteindelijk ook de opdrachtgever / eigenaar.

### **Ervaring met gunnen van onderhoud**

Bij de geïntegreerde contracten, waarmee wordt bedoeld die aannemingsovereenkomsten, waarin ook het ontwerp aan de aannemer wordt gegund, is ervaring opgedaan met het gunnen van onderhoud. Op de zogenoemde Design & Built contracten (met allerlei varianten als DBFMO: Design Built Finance Maintain Operate) zijn de UAV-gc 2005 veelal van toepassing. Met het ontwerp en de realisatie wordt eveneens het langjarig onderhoud gegund (Maintain). De ervaringen daarmee lijken goed te zijn. Reden temeer om ook bij de 'gewone' aannemingsovereenkomsten, waarop de UAV 2012 van toepassing zijn, het onderhoud te betrekken en af te stappen van de focus op de oplevering.