

VASTGOED JOURNAAL

Meerkosten bij bouwprojecten: naar een eerlijke verdeling van de 'pijn'

Iedereen kent de verhalen van bouwprojecten die (veel) duurder uitvielen dan overeengekomen. Dit heeft geleid tot een veelheid aan mogelijke oplossingen en contractsvormen om dit te voorkomen. De vraag is echter of in de tussentijd de balans niet te ver ten nadele van de aannemer is doorgeslagen.

De oorzaken van overschrijdingen van de aanneemsom zijn divers en te omvangrijk om hier allemaal te bespreken. Ik beperk mij tot één oorzaak: bij aanbesteding van het werk zijn er soms nog open eindjes. Wat ik daarmee bedoel, blijkt uit de navolgende voorbeelden.

Open eindjes in de aanbesteding

De in het bestek opgenomen hoeveelheid wapening is soms bepaald aan de hand van vormtekeningen en daarom naar aard indicatief. De werkelijke hoeveelheid kan pas later worden bepaald aan de hand van nog te maken wapeningstekeningen. Bij aanbesteding staat de werkelijke hoeveelheid te verwerken wapeningsstaal dus nog niet vast.

Soms wordt er aanbesteed op basis van alleen een asbestinventarisatie rapport type A (ziet op alleen direct zichtbaar asbest). Het opstellen van een type B rapport (niet direct waarneembaar asbest) is soms niet mogelijk of wordt simpelweg niet gedaan. Bij aanvang van de sloop weet dan iedereen dat er een gerede kans bestaat dat er meer asbest wordt aangetroffen dan blijkt uit het type A rapport.

Meerkosten en de oplossing?

Met een beetje pech leiden deze open eindjes tot forse meerkosten. Dit willen opdrachtgevers echter liever niet. Voor een wethouder betekent dat vaak een kruisverhoor door de gemeenteraad en voor de directeur huisvesting van een ziekenhuis een vervelend gesprek met zijn raad van bestuur.

De oplossing is natuurlijk heel eenvoudig. Stel een contract op waarin de open eindjes voor rekening en risico van de aannemer komen. Zo gezegd zo gedaan en dus vindt je in sommige bestekken teksten terug als: hoeveelheid wapeningsstaal ter indicatie voor de aannemer in combinatie met overschrijding van de hoeveelheden niet verrekenbaar.

Dit allemaal dus in afwijking van de UAV 2012. Toch ooit door overheid en aannemers samen bedacht als een set evenwichtige voorwaarden.

Mag dit?

Ja, blijkt uit recente uitspraken van het Gerechtshof Den Haag en de Raad van Arbitrage. Is het

niet verrekenbaar zijn van de hoeveelheden duidelijk overeengekomen, dan geldt dat als uitgangspunt. Een overschrijding van de bestekshoeveelheid komt daarmee voor rekening van de aannemer. Het enige wat de aannemer dan nog vaak rest, is een beroep op de redelijkheid en billijkheid. Dat is niet makkelijk. De praktijk laat zien dat een beroep daarop kan slagen. In de zaak bij het gerechtshof Den Haag slaagde dit beroep bijvoorbeeld echter niet.

In de zaak bij de Raad van Arbitrage kwam dit beroep geen eens aan de orde. De overschrijding van de hoeveelheden was volgens arbiters niet van dien aard dat het onaanvaardbaar zou zijn om de aannemer aan de afspraak (niet verrekenbaar) te houden. Voor de goede orde: het ging hier wel om iets meer dan 1 miljoen euro aan extra kosten!

Als aannemer moet je dit soort contracten eigenlijk links laten liggen. Echter, de crisis die begon in 2008 heeft de marktverhoudingen in de aannemerij enorm veranderd. Gevolg daarvan is dat dit soort contracten, in de honger naar werk, toch worden geslikt. En dan maar hopen dat het niet tegenvalt.

Is dit nu wat we willen?

Het antwoord op deze vraag is nee! Opdrachtgevers moeten zich realiseren dat een werk met een open eindje, weleens duurder zou kunnen uitvallen. Net zoals zij zich moeten realiseren dat tijdens de bouw er zich een situatie kan voordoen die niemand had kunnen zien aankomen maar wel leidt tot meerkosten. Deze situaties hoeven noch aan de aannemer noch aan de opdrachtgever te wijten te zijn.

De enige redelijke oplossing is dat in die situaties de opdrachtgever de meerkosten draagt. Waarom, omdat het een heel normaal uitgangspunt is dat je betaalt voor iets wat je graag wilt hebben (en ook krijgt). Wil je een gerestaureerd ziekenhuis, prima maar dan moet je ook betalen voor het verwijderen van al het asbest en niet alleen voor de indicatieve bestekshoeveelheid.

Ik weet als advocaat bouwrecht als geen ander dat er nog een aantal andere vereisten zijn waar de aannemer aan moet voldoen om aanspraak te maken op betaling van meerwerk, maar die doen niets af aan dit redelijke uitgangspunt.

Als tijdens de uitvoering van een werk vastgesteld kan worden dat het werk omvangrijker is dan oorspronkelijk tijdens de aanbesteding was voorzien dan is dat ongetwijfeld vervelend voor de opdrachtgever. Maar dat mag nog geen reden zijn om door handig te contracteren, en geholpen door gewijzigde marktverhoudingen, die extra kosten voor rekening van de aannemer te brengen. Dat is verre van behoorlijk.

Robert Jan Kwaak is advocaat Bouwrecht bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Hij is bereikbaar op r.kwaak@pvdb.nl of op telefoonnummer 024 - 381 1478.Å