

A photograph of a construction site at sunset. Two large tower cranes are the central focus, their metal structures silhouetted against a sky transitioning from blue to orange and pink. In the background, a building is under construction, covered in scaffolding and green safety netting. The overall scene is industrial and captures a moment of late-day activity.

UAV GC 2025: Veranderingen in wijzigingen, aansprakelijkheid en geschiloplossing

DRIELUIK 3/3

In het eerste deel van deze reeks over de UAV-GC 2025 bespraken we de verplichting van Opdrachtgever en Opdrachtnemer om proactief samen te werken en te communiceren. In deel 2 stonden we stil bij de informatieverplichting van de Opdrachtgever. In dit derde en laatste deel richten we ons op drie andere belangrijke thema's die in de nieuwe versie (deels) zijn veranderd: wijzigingen, aansprakelijkheid en geschiloplossing.

Wijzigingen door de Opdrachtgever

De regels over wijzigingen zijn grotendeels hetzelfde gebleven. Paragraaf 14 (Wijzigingen op initiatief van de Opdrachtgever) en paragraaf 15 (Wijzigingen op initiatief van de Opdrachtnemer) zijn vooral verduidelijkt. Paragraaf 14 kent een over 16 leden uitgespreid stappenplan. Daardoor is het een complexe regeling, maar in hoofdlijnen komt ze op het volgende neer:

- Bij een Wijziging gaat het altijd om (1) een Wijziging van de contractdocumenten (Basisovereenkomst, Vraagspecificatie, annexen, enzovoorts) of (2) om een wijziging van een reeds gekozen (correcte) oplossing van de Opdrachtnemer, waarmee de Opdrachtgever toch niet helemaal gelukkig is. Ook kan een Wijziging gaan over de inzet van Hulppersonen (zoals onderaannemers), bijvoorbeeld als de Opdrachtgever op het idee komt dat een andere Hulppersoon toch zijn voorkeur heeft.

- Vraagt de Opdrachtgever om een Wijziging, dan moet de Opdrachtnemer een onderzoek instellen en aangeven in welke mate sprake is van een afwijking ten opzichte van de eisen in de overeenkomst.
- De Opdrachtnemer is vervolgens verplicht de Wijziging uit te voeren, maar niet als
 - ode Wijziging niet schriftelijk is opgedragen;
 - ode Werkzaamheden op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
 - ode uitvoering van de Wijziging de technische kennis en/of capaciteit van de Opdrachtnemer te boven gaat;
 - ode uitvoering onaanvaardbaar is gezien de wederzijdse belangen van partijen.
- Verder zullen partijen overeenstemming moeten bereiken over de consequenties in tijd en geld, dus wat gaat de wijziging kosten en hoeveel extra tijd is er voor de wijziging nodig (daarover gaat paragraaf 45, lid 8 UAV-GC 2025).
- In afwachting van dit laatste kunnen partijen afspreken dat de Opdrachtnemer alvast aan de slag gaat, maar de Opdrachtnemer mag hier wel voorwaarden aan verbinden, zoals een (gedeeltelijke) vooruitbetaling, afspraken om het werk in regie uit te voeren of door het vragen van een bankgarantie.

Wijzigingen door de Opdrachtnemer

Ook de regeling omtrent Wijzigingen op initiatief van de Opdrachtnemer is niet principieel gewijzigd. Uitgangspunt is nog steeds dat de Opdrachtnemer geen Wijziging mag uitvoeren. Als hij toch een Wijziging wil uitvoeren, dan zal hij daartoe een verzoek tot

acceptatie moeten indienen bij de Opdrachtgever. Het punt is dat de Opdrachtgever zo'n verzoek in de meeste gevallen zonder opgaaf van redenen mag afwijzen.

Er is een uitzondering gemaakt als het gaat om Wijzigingen van keuzes die de Opdrachtnemer tijdens de uitvoering mocht maken en dat ook heeft gedaan. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen Wijzigingen die door de Opdrachtgever zijn geaccepteerd en Wijzigingen die door de Opdrachtgever zijn getoetst. In het eerste geval zal de Opdrachtnemer opnieuw de acceptatieprocedure moeten doorlopen en mag de Opdrachtgever niet zonder opgaaf van redenen een verzoek tot Wijziging afwijzen. In het laatste geval zal de Opdrachtnemer de Wijziging alleen ter toetsing aan de Opdrachtgever hoeven voor te leggen, zodat deze kan controleren of nog steeds aan de eisen van de overeenkomst wordt voldaan.

De patstellingsbepaling – die ten opzichte van de 2005-versie is verhuisd van paragraaf 14 naar paragraaf 15 – is eveneens verduidelijkt. Als een Wijziging noodzakelijk is omdat uitvoering zonder aanpassing redelijkerwijs onmogelijk is, en de oorzaak daarvan binnen de risicosfeer van de Opdrachtgever ligt, maar de Opdrachtgever desondanks geen Wijziging wil opdragen, dan ontstaat er een patstelling. Lid 6 van paragraaf 15 voorziet dan in een oplossing, of beter nog: dit artikel hakt voor partijen de knoop door. De in dat geval noodzakelijk geworden Wijziging wordt dan namelijk 'geacht' een door de Opdrachtgever

opgedragen Wijziging te zijn. Het gevolg is dat partijen alleen nog overeenstemming moeten zien te bereiken over de consequenties in tijd en geld. Lukt dat vervolgens ook niet dan zit er voor de Opdrachtnemer niets anders op dan (zo staat het in de Toelichting) de weigerachtigheid van de Opdrachtgever te beschouwen als een schorsing van het werk. Daarmee kan de Opdrachtgever in ieder geval onder druk worden gezet om een beslissing te nemen zodat het werk alsnog correct en tijdig kan worden uitgevoerd.

Aansprakelijkheid

In de nieuwe versie is er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer vóór en na de oplevering van het werk.

Aansprakelijkheid vóór oplevering

Vóór de oplevering is de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer beperkt tot zes specifieke situaties voor zowel directe als indirecte schade. De vergoeding voor indirecte schade is daarnaast gemaximeerd op 10% van de aanneemsom (de in de Model Basisovereenkomst vastgelegde prijs voor de realisatie van het werk).

Aansprakelijkheid na oplevering

De bestaande vervaltermijnen blijven ongewijzigd: Vijf jaar na oplevering (of na einde onderhoudstermijn als die is afgesproken) voor reguliere gebreken en tien jaar na oplevering (of ook hier na einde onderhoudstermijn als die is afgesproken) als er sprake is van een ernstig gebrek.

Daarnaast wordt er nu een onderscheid gemaakt tussen twee periodes:

- Het geval waarbij het gebrek zich voordoet binnen twee jaar na oplevering (nu juist ongeacht of er een onderhoudstermijn is afgesproken): de Opdrachtnemer is in dat geval aansprakelijk voor directe en indirecte schade. De aansprakelijkheid voor directe schade is maximaal 100% van de aanneemsom. De aansprakelijkheid voor indirecte schade blijft beperkt tot 10% van de aanneemsom.
- Vanaf twee jaar na oplevering is de maximale aansprakelijkheid in alle gevallen beperkt tot 10% van de aanneemsom, met een minimum van € 1.500.000,-. Als 10% van de aanneemsom lager is dan € 1.500.000,-, geldt dit minimumbedrag.

Geschiloplossing

Naast arbitrage kunnen partijen nu ook kiezen voor een andere methode van geschiloplossing. Of eigenlijk: moeten kiezen. Paragraaf 47, lid 2 bepaald namelijk dat een geschil wordt opgelost door een onafhankelijke deskundige (meerdere deskundigen mag ook) met inachtneming van de geschillenregeling die is vastgelegd in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex. Gedacht moet dan worden aan mediation of aan een bindend adviesprocedure, al dan niet in de vorm van een Fast Track-procedure bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. In de Model Basisovereenkomst kunnen partijen dit verder vastleggen en uitwerken in een annex 'geschillenregeling en onafhankelijke deskundigen'.

Geschiloplossing

Dit is het laatste deel van ons drieluik over de belangrijkste wijzigingen in de UAV-GC 2025. De UAV-GC 2025 kennen zeker een aantal verbeteringen. Sommige regels zijn verduidelijkt, zoals de Wijzigingsprocedure, en op bepaalde punten is er een beter evenwicht ontstaan. Hierbij kan met name gedacht worden aan de in deel 2 van ons drieluik besproken regeling over informatieverstrekking. Toch blijft het een complex contract dat alleen goed toepasbaar is met de nodige kennis van zaken. De toelichting is waardevol, maar niet altijd gemakkelijk te begrijpen, al was het maar vanwege de omvangrijke hoeveelheid tekst. Een oproep die wij delen, is om nu eerst maar eens met dit contract aan de slag te gaan, en dan liefst zonder eerst weer allerlei wijzigingen hierop aan te brengen.

EDWIN VAN DIJK | 06 22449612



KOEN ROORDINK | 06 52086612





CONSTRUCT ADVOCATEN

Dr. W. Portheinestraat 23
6882 LL Velp (gld)

085 48 57 244
info@constructadvocaten.nl
www.constructadvocaten.nl

