

Het Bouwrechtteam van KienhuisHoving. Van links naar rechts: Laurens Vermeulen, Marlies Knook, Laura Huijsman, Robert de Vries en Marianne ten Feld-Sprik.



'Wij faciliteren nieuwe manieren van bouwen'

Cliënten die door de advocaten bouwrecht van KienhuisHoving worden bijgestaan hebben vaak te maken met actuele ontwikkelingen en uitdagingen. Ze kampen met de gevolgen van de coronacrisis op de bouw bijvoorbeeld. Of ze bouwen duurzaam om de stikstof- en CO2-uitstoot te verminderen of maken gebruik van prefab-woningen om de woningnood aan te pakken.

“We zijn de laatste tijd veel bezig met nieuwe ontwikkelingen in de bouw,” vertelt Robert de Vries, advocaat bouwrecht bij KienhuisHoving, een van de grootste advocaten- en notarissenkantoren in het oosten van het land. “En dat vraagt ook om nieuwe juridische oplossingen.”

Over de grenzen van rechtsgebieden heen kijken

De advocaten en notarissen van dit kantoor staan zowel bedrijven en instellingen in de thuismarkt Twente bij, als elders in het land en over de grens. KienhuisHoving bestaat sinds

1999 als fusiekantoor (Kienhuis advocaten en Hoving notarissen). Naast het kantoor in Enschede is in 2019 ook een vestiging in Utrecht geopend om cliënten in andere delen van Nederland makkelijker van dienst te zijn. Daarnaast is KienhuisHoving deze maand gefuseerd met Holtman Notarissen in Utrecht. KienhuisHoving is goed vertegenwoordigd in de bouw, gezondheidszorg, overheid en woningcorporaties en heeft bijna alle denkbare expertises in huis. De rond de 120 medewerkers, waarvan 45 advocaten en 15 (kandidaat-)notarissen, kijken over de grenzen van rechtsgebieden heen. Hierdoor kunnen juridische problemen vaak worden voorkomen.

Complexe bouwprocessen

“Van oorsprong zijn we echter een echt bouwrechtkantoor,” vertelt bouwrecht-advocaat Marlies Knook. “In de regio Rijssen zijn namelijk van oudsher veel bouwondernemers gevestigd.” Bouwprocessen worden steeds complexer en de hoeveelheid wet- en regelgeving

neemt toe. Daarom is het erg belangrijk om goede, duidelijke afspraken te maken en toe te zien op de naleving daarvan, leggen zij en haar collega's van het bouwrechtteam uit. Dat doen ze voor bouwbedrijven, ontwikkelaars en toeleveranciers, zoals installatie- en timmerbedrijven, maar ook voor onderwijsinstellingen, overheden en woningcorporaties.

De specialisten bouwrecht werken samen met hun collega's aanbestedingsrecht, huurrecht, arbeidsrecht, bestuursrecht, insolventierecht, IE- en privacyrecht, banking & finance en vastgoedrecht. Ze volgen de ontwikkelingen in de branche op de voet om hun cliënten zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn.

Gevolgen van corona

Een van de actuele ontwikkelingen is natuurlijk de invloed van de coronapandemie op de bouw. Veel bedrijven en instellingen hebben te maken met onvoorziene situaties en hebben hulp nodig om juridische problemen te voorkomen of op te lossen.



Zo is alleen al op de bouwplaats de situatie anders dan voorheen doordat de bouwvakkers 1,5 meter afstand moeten houden. “Vroeger gingen ze met één bedrijfsauto naar de bouwplaats,” zegt bouwrecht-advocaat Laurens Vermeulen. “Nu moeten ze met meerdere bedrijfsauto’s om besmetting te voorkomen. Dat soort dingen brengen kosten met zich mee.” Grote aannemers kunnen daar makkelijker mee omgaan dan de kleinere die misschien niet over voldoende bedrijfsauto’s beschikken. “In het begin van de coronacrisis waren er ook problemen met de aanlevering van materialen,” zegt bouwrechtadvocaat Marianne ten Feld-Sprik. “Stenen uit Italië die niet binnen kwamen bijvoorbeeld.” Nu heeft ze onder meer te maken met woningbouwcorporaties die projecten om bestaande woningen te verduurzamen stil moeten leggen. “Er werken nu zoveel mensen thuis en die trappen op de rem,” zegt ze. “Dat levert dus vertraging op. Het is dan de vraag wie de gevolgen daarvan moet dragen.”

Moderne contractvormen

Een andere ontwikkeling waar KienhuisHoving mee te maken heeft zijn nieuwe sa-

menwerkingsvormen. Zo werkt De Vries mee aan een pilot in Enschede van een woningcorporatie die circulaire woningen laat bouwen. “Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande en duurzame materialen om de uitstoot van onder andere CO₂ en stikstof te beperken,” zegt hij. “Het is een erg leuk en interessant project dat vraagt om creatieve oplossingen voor problemen waar je bij traditionele bouwprojecten niet tegenaan loopt. Later deze maand vindt de oplevering plaats.” Normaal gesproken probeert elke partij een overeenkomst te bereiken die zo gunstig mogelijk voor het bedrijf of de instelling in kwestie is. “De traditionele vorm van contracten volgen in feite het conflictmodel”, licht Knook toe. “Je gaat ervan uit dat er wat mis gaat.” Nieuwe contractvormen, zoals die bijvoorbeeld bij dit project gebruikt worden, zijn veel meer gericht op het vinden van gezamenlijke oplossingen. Zo spreken partijen af om het direct te melden als er vertraging dreigt te ontstaan, in plaats van op het laatste moment als het echt niet meer lukt.

Nieuwe contractvormen zijn veel meer gericht op het vinden van gezamenlijke oplossingen

Het lastige is dat de wil er wel is om het anders te doen en beter samen te werken, maar dat vaak sprake is van een zekere mate van wantrouwen van beide kanten, leggen de advocaten uit. De Vries: “Het heeft te maken met vertrouwen. Daarnaast zijn aannemers van nature behoudend. Dit is iets nieuws en ze dreigen vaak terug te vallen in oude gewoonten.”

Prefab bouwen

Een ander actueel thema dat de bouwrechtadvocaten in hun praktijk tegenkomen is het woningtekort. Ten Feld-Sprik: “Er moeten de komende jaren heel veel woningen bijkomen en de laatste tijd wordt er daarom sneller gebouwd dan voorheen, soms wel een woning per dag. Dat is mogelijk door prefabricage of prefab bouwen.”

Behalve dat het sneller is, heeft het ook andere voordelen, vertellen de advocaten. In de fabriek is het veiliger werken dan op de bouwplaats waardoor er minder kans is op ongelukken. Ook is er minder verkeer van en naar de bouwplaats nodig, dus dat scheelt in CO₂- en stikstofuitstoot. Prefab bouwen brengt alleen wel andere juridische risico’s met zich mee voor opdrachtgevers dan de conventionele manier van bouwen. Vanwege de fabricage in de fabriek wordt er op de bouwplaats veel korter gewerkt. Daardoor heeft de opdrachtgever minder zekerheid.

“Wat als de aannemer failliet gaat?” zegt Knook. “En wie is de eigenaar van de prefab onderdelen? Dat soort dingen wil je als opdrachtgever juridisch goed geregeld hebben. Traditionele contracten zijn niet ingericht op deze manier van bouwen. Dus we moeten nadenken over andere afspraken. En dat is elke keer weer uitdagend maatwerk.”

Stikstof

“Er wordt sowieso steeds meer geprobeerd het bouwvervoer in steden te verminderen om milieuvervuiling tegen te gaan,” vertelt Ten Feld-Sprik. “Materialen worden in depots buiten het centrum opgeslagen waardoor er minder vervoersbewegingen van en naar de

bouwplaats zijn. Ook daar zijn goede overeenkomsten voor nodig.” Duurzaamheid is los van de stikstofdiscussie al lange tijd een belangrijk thema voor KienhuisHoving. Zo maakt het kantoor gebruik van duurzaam opgewekte energie, wordt het afval gescheiden en zijn er oplaadpunten voor elektrische auto’s.

Maatschappelijk betrokken

Ook wordt er veel aandacht besteed aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Veel medewerkers hebben functies bij maatschappelijke stichtingen en bijvoorbeeld instellingen op het gebied van zorg, onderwijs en cultuur. Ook steunt het kantoor allerlei maatschappelijke initiatieven in Twente, zoals de Voedselbank, sportclubs, een restaurant waar mensen met een verstandelijke beperking werken en een aantal innovatieve bedrijven op de campus van de Universiteit Twente. Daarnaast bestaat er de KienhuisHoving Foundation die zich richt op de ontwikkeling van kinderen tussen de 13 en 16 jaar in de regio Twente die om financiële of andere redenen hulp nodig hebben bij het verder ontwikkelen van hun talent of schoolloopbaan. Ook krijgen studieverenigingen van de Universiteiten van Groningen, Nijmegen en Utrecht regelmatig sponsoring of inhoudelijke bijdrages van KienhuisHoving en zijn er jaarlijks veel stage- en afstudeerplekken. Zo heeft advocaat-stagiaire Laura Huijsman, die zich ook met bouwrecht bezig houdt, stage bij het kantoor gelopen en is inmiddels beëdigd als advocaat.

Kennis delen

De advocaten en notarissen delen daarnaast graag hun kennis met hun cliënten. De KienhuisHoving Academy organiseert daarom het hele jaar door cursussen en kennisbijeenkomsten, de laatste maanden veelal digitaal. Zo kreeg het kantoor onlangs de vraag van een universiteit om een verdiepingscursus te organiseren over bouwrecht voor inkoopers van bijvoorbeeld gemeenten, provincies en onderwijsinstellingen. “Vaak weten inkoopers niet genoeg over het bouwrecht bij het aanbesteden van een overheidsopdracht voor werken,” vertelt De Vries. “We helpen ze door hun kennis te vergroten, zodat ze beter weten welk contract ze moeten kiezen en die contracten kunnen verbeteren.”

Dezelfde taal spreken

Het belang van de cliënt staat dan ook voorop bij KienhuisHoving. “Wij verplaatsen ons in onze cliënten en helpen ze zoals we zelf geholpen willen worden,” zegt Knook. “Ook belangrijk: we spreken hun taal. Het feit dat we de technische termen kennen vergemakkelijkt het contact.”

Wij verplaatsen ons in onze cliënten en helpen ze zoals we zelf geholpen willen worden

De advocaten en notarissen van KienhuisHoving helpen hun cliënten op een praktische, efficiënte en begrijpelijke manier. “We denken mee,” vullen Ten Feld-Sprik en Vermeulen aan. “Het is vaak meer dan sec de vraag van de cliënt oplossen. We willen de cliënt daadwerkelijk verder helpen.”

Dit artikel is gesponsord door KienhuisHoving.