



Contracteren in de bouw

De samenwerking tussen partijen die bij een bouwproject betrokken zijn kan op veel manieren worden georganiseerd en vastgelegd. De hoofregel hierbij is dat naarmate een project meer complex en dynamisch is, partijen meer belang hebben bij specifiek op het project toegespitste samenwerkings- en contractvormen. Wat de gevolgen kunnen zijn wanneer dit niet gebeurt blijkt uit een uitspraak van de Raad van Arbitrage voor de Bouw van 6 maart 2018, waarin de gemeente Maastricht de bouw van een zwembad aan vijf aannemers in nevenaanneming had opgedragen (zaaknummer 34.534).

Bij nevenaanneming wordt een bouwopdracht in delen opgeknipt. De opdrachtgever sluit vervolgens voor ieder deel een separate aannemingsovereenkomst. De gemeente Maastricht heeft in deze kwestie vijf afzonderlijke overeenkomsten gesloten: voor het bouwkundige deel, voor de werktuigkundige installaties, voor de elektrotechnische installaties, voor de waterbehandelingsinstallaties en voor de grondboringen voor het grondwatersysteem. In alle aannemingsovereenkomsten is bepaald dat de betreffende nevenaannemer een coördinatieovereenkomst dient te sluiten met de overige nevenaannemers. De bouwkundig aannemer dient het geheel te coördineren.

Wanneer er bij aanvang van de werkzaamheden onverwacht grondwater wordt geconstateerd, leidt dit tot de eerste vertraging. Mede hierdoor blijkt het vervolgens onmogelijk om tot een geïntegreerde planning te

komen. Er wordt besloten dan maar verder te werken op basis van een niet goedgekeurd afbouwschema. In februari 2013 wordt het zwembad bijna een jaar later dan gepland in gebruik genomen, waarna de eindafrekeningen moeten plaatsvinden. Twee nevenaannemers (W en E) spreken de gemeente aan voor de door hun geleden stagnatieschade. De gemeente stelt echter dat zij zich tot de andere nevenaannemers moeten wenden en in ieder geval tot de coördinerend bouwkundig aannemer.

Wat volgt is een omvangrijke juridische procedure die bijna vijf jaar duurt en waarbij zowel de gemeente als de vijf nevenaannemers betrokken zijn. Na gedeeltelijke toewijzing van de vorderingen wordt de gemeente veroordeeld tot diverse betalingen aan de W-aannemer en E-aannemer, alsmede in een groot deel van de proceskosten van de vijf nevenaannemers.

Uit deze uitspraak blijkt het belang van het kiezen voor de juiste samenwerkings- en contractvorm voor een project. Het is aannemelijk dat de uiteindelijke schade voor de gemeente lager zou zijn uitgevallen en de procedure aanzienlijk korter had geduurd, indien de gemeente vooraf had gekozen voor een samenwerking in bijvoorbeeld een bouwteam of alliantie. Ook lijkt deze complexe opdracht zich goed te lenen voor een geïntegreerde aannemingsovereenkomst met één (hoofd)aannemer op basis van de UAV-GC.

Wilt u meer inzicht krijgen in de juiste samenwerkings- en contractvorm voor een bepaald project? Meldt u zich dan aan voor de Masterclass 'Contracteren in de Bouw' van de KienhuisHoving Academy (<https://www.kienhuishoving-academy.nl>). Verspreid over drie bijeenkomsten praten wij u bij over het juiste contract voor ieder bouwproject.

Deze column is geschreven door:



Robert de Vries, advocaat Bouwrecht
Mail: robert.devries@kienhuishoving.nl
tel.nr. 053-4804281.