



Coronacrisis en oorlog in Oekraïne; kostenstijgingen gelijkelijk verdelen

Veel aannemers zien zich in deze tijd geconfronteerd met extreme en onvoorziene kostenstijgingen. Hoe ga je daarmee om, indien je contractueel hebt afgesproken dat prijzen jaarlijks worden geïndexeerd conform een CBS-indexregeling, maar de werkelijke kosten veel harder zijn gestegen? De voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland heeft geoordeeld dat met de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne sprake is van onvoorziene omstandigheden en dat partijen de extreme kostenstijgingen ondanks de indexregeling gelijkelijk moeten verdelen.

Kort geding

Op 16 december 2022 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland vonnis gewezen in een geschil tussen de gemeente Purmerend en aannemingsbedrijf De Meeuw. De Meeuw weigerde een op 11 oktober 2022 onder een raamovereenkomst verstrekte opdracht voor de bouw van 300 tijdelijke woningen te aanvaarden. De belangrijkste reden? De extreme kostenstijgingen als gevolg van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne. In juridische zin deed De Meeuw een beroep op onvoorziene omstandigheden, als gevolg waarvan de gemeente een ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet zou mogen verwachten. Vanwege de weigering van De Meeuw is de Gemeente een kortgeding-procedure gestart waarin zij nakoming van de raamovereenkomst vordert.

Onvoorziene omstandigheden

Hoewel de rechter oordeelt dat De Meeuw niet onderbouwd

heeft aangevoerd wat de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne concreet voor haar betekenen, oordeelt de rechter ook "dat met de gevolgen van de Covid-pandemie en de oorlog in Oekraïne op de wereldhandel ontegenzeggelijk sprake is van onvoorziene omstandigheden, met name op het gebied van de wereldwijd explosief gestegen kosten voor (onder meer bouw)materialen en energie." Om deze reden oordeelt de rechter dat aannemelijk is dat in een eventuele bodemprocedure zal worden geoordeeld dat de gemeente naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de raamovereenkomst niet mag verwachten.

Aannemer moet bouwen


Doordat de gemeente zowel in correspondentie met De Meeuw als ter zitting heeft aangegeven bereid te zijn om mee te denken over een verdeling van gestegen kosten, is de

voorzieningenrechter van oordeel dat de raamovereenkomst ook in een eventuele bodemprocedure in stand zal blijven, zodat de bouwverplichting hoe dan ook op De Meeuw blijft rusten. Een wijziging van de raamovereenkomst in de zin van enige aanpassing van de prijs ligt volgens de voorzieningenrechter meer in de lijn der verwachting. Hierop vooruitlopend bepaalt de voorzieningenrechter dat de excessieve kostenstijgingen voor de realisatie van de 300 woningen voor gelijke delen tussen De Meeuw en de gemeente moeten worden verdeeld.

Gelijke verdeling kosten

De gemeente wordt dus in het gelijk gesteld en de 300 woningen zullen worden gebouwd. Tegelijkertijd krijgt De Meeuw in ieder geval de helft van de excessieve kostenstijgingen van de gemeente vergoed, tenzij in een eventuele bodemprocedure anders zal worden geoordeeld.

Deze column is geschreven door:



Robert de Vries, advocaat bouwrecht en commercieel vastgoed.
Zijn e-mailadres is robert.devries@kienhuishoving.nl, zijn telefoonnummer is 088 - 480 41 01.