



Het Bouwrechtteam van KienhuisHoving.

Never waste a good crisis

Winston Churchill zou deze woorden kort na de Tweede Wereldoorlog hebben uitgesproken in aanloop naar de oprichting van de Verenigde Naties. De Britse premier bedoelde hiermee te zeggen dat de oorlog in sterke mate had bijgedragen aan de oprichting van de Verenigde Naties. Of zoals een Amsterdamse filosoof het jaren later in Nederland verwoordde: elk nadeel heb zijn voordeel. Nu de besmettingscijfers weer dalen en een vaccin op korte termijn beschikbaar lijkt te komen, kunnen we de balans alvast voorzichtig opmaken: heeft de coronacrisis ons ook iets opgeleverd?

Zonder af te willen doen aan het vele leed dat het coronavirus heeft veroorzaakt, durf ik als bouwrechtadvocaat te stellen dat deze crisis zeker het nodige heeft opgeleverd.

Meest opvallend is de digitalisering die een enorme sprong voorwaarts heeft genomen. Waar u een jaar geleden bij het horen van 'Teams' waarschijnlijk aan elftallen of andere werkgroepen dacht en bij 'Zoom' aan in- en uitzoomen op een telefoon, hebben deze digitale vergader-tools in een recordtempo een vaste plek in het (bedrijfs-)leven ingenomen, tot de bouw aan toe. En hoewel het gebruik van deze tools ongetwijfeld weer zal afnemen zodra de crisis voorbij is, lijkt het onvoorstelbaar dat digitale ontmoetingen hun plaats niet permanent zullen behouden.

Een andere ontwikkeling die weliswaar al langer gaande is, maar het afgelopen jaar zeker in een stroomversnelling is gekomen, is het prefab bouwen. Steeds meer partijen kiezen ervoor om onderdelen van gebouwen - tot hele woningen aan toe - onder veilige en constante omstandigheden in productiehallen te produceren. Dit leidt tot

kortere bouwtijden, minder mensen op de bouwplaats, minder vervoersbewegingen en dus minder uitstoot, minder afval en lagere faalkosten.

Prefab bouwen brengt voor bouwrechtadvocaten allerlei nieuwe juridische uitdagingen met zich. Wie is bijvoorbeeld eigenaar van de prefab onderdelen in de fabriek? En kan en wil de producent dit allemaal wel voorfinancieren? Traditionele contracten voorzien niet in deze manier van produceren en bouwen, wat maatwerk noodzakelijk maakt. Gelukkig laat de markt zich hierdoor niet afschrikken. We zien dat prefab bouwen inmiddels een belangrijke bijdrage levert aan het behalen van de enorme woningbouwopgave.

Verder zie ik een ontwikkeling die weliswaar veel softer is, maar daardoor niet minder belangrijk. Veel meer dan voorheen zie ik bij bouwpartijen, vastgoedeigenaren en andere ondernemers de bereidheid om elkaar te helpen en door de crisis te loodsen. Vertraging in een bouwproject doordat vaklieden in quarantaine moeten? Lossen we samen op. Tegels kunnen niet geleverd worden door vervoersbeperkingen in

het buitenland? We zoeken samen een redelijk alternatief. De huur te hoog door teruglopende klandizie? Dan passen we in goed overleg de huurprijs aan.

Ik zal eerlijk bekennen dat ik als advocaat een felle strijd in de rechtbank of bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw zeer kan waarderen. Dit neemt niet weg dat het met succes meedenken in creatieve oplossingen buiten de traditionele rechtelijke- of arbitrage-instituten om juist in deze tijd extra glans kan geven aan het tot een einde brengen van een geschil. Kortom: van een waste van deze crisis is geen sprake.



De auteur van dit artikel is Robert De Vries, advocaat Bouwrecht en Commercieel vastgoed bij KienhuisHoving.

KienhuisHoving advocaten en notarissen

Pantheon 25, Enschede
T 053 - 480 42 00
info@kienhuishoving.nl
www.kienhuishoving.nl