

Wat te doen bij discussies over kostenverhogingen?

Juridisch - De extreme prijsstijgingen van de afgelopen tijd hebben tot veel (juridische) discussies geleid over aanspraken van aannemers op kostenverhogende omstandigheden. In de praktijk zien we dat het met name om drie discussiepunten gaat. Het ondernemersrisico, het zogeheten aanzienlijkheidsvereiste en als laatste de vraag of bij overschrijding van het aanzienlijkheidsvereiste alleen de overschrijding van het aanzienlijkheidsvereiste kan worden geclaimd of de gehele overschrijding.

Met het ondernemersrisico wordt bedoeld op de vraag of van een ondernemer verlangd mag worden dat hij een deel van de prijsstijging zelf draagt. In veel gevallen stellen opdrachtgevers dat volgens "vaste rechtspraak" sprake zou zijn van een ondernemersrisico van 20%. Daarbij is van belang om te weten dat het ondernemersrisico gerelateerd wordt aan de prijsstijging, en dus niet aan de aanneemsom. Dus stel dat bij een aanneemsom van € 1 miljoen sprake is van een prijsstijging van € 100.000,- dan zou bij een ondernemersrisico van 20% sprake zijn van een bedrag van € 20.000,- dat de ondernemer zelf zou moeten dragen.

De door opdrachtgevers genoemde 20% ondernemersrisico is te kort door de bocht. Opdrachtgevers baseren zich op één uitspraak van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen die op een hele specifieke situatie zag waardoor arbiters – in dat geval – een ondernemersrisico van 20% rechtvaardig hebben geacht. Daar staat echter een waslijst aan uitspraken van diezelfde Raad van Arbitrage tegenover waaruit volgt dat doorgaans een (veel) lager ondernemersrisico wordt gehanteerd. In veel gevallen is dat 10%, hetgeen – zeker gezien de huidige bijzondere oorlogssituatie – beschouwd wordt als een veel redelijker uitgangspunt.

Aanzienlijkheidsvereiste

Op basis van rechtspraak moet sprake zijn van een aanzienlijke prijsstijging ten opzichte van de aanneemsom wil een aannemer aanspraak kunnen maken op kostenverhogende omstandigheden. Opdrachtgevers stellen veelal dat uit de rechtspraak van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen een vuistregel zou volgen van een aanzienlijkheidsvereiste van 5%. Dus bij een aanneemsom van € 1 miljoen zou het aanzienlijkheidsvereiste € 50.000,- bedragen.

Ook dit standpunt is te kort door de bocht. Op basis van heel veel andere uitspraken van de Raad van Arbitrage



Foto: Shutterstock

volgt dat gekeken moet worden naar alle omstandigheden van het geval waarmee het aanzienlijkheidsvereiste ook per kwestie kan verschillen. Uit de rechtspraak van de Raad van Arbitrage volgen percentages tussen de 1% en 5%, met een hele enkele uitschieter boven de 5%. Het Gerechtshof te Den Haag heeft het in 2012 nog veel duidelijker verwoord. Geoordeeld werd dat er geen reden is om bij het aanzienlijkheidsvereiste een ondergrens van 5% als harde norm te hanteren. Een open norm is op haar plaats, waarbij aan de hand van alle omstandigheden van het geval het aanzienlijkheidsvereiste moet worden bepaald.

Op basis van die rechtspraak ligt het naar mijn mening - gezien de specifieke omstandigheden (oorlog in Oekraïne) - meer voor de hand dat een (veel) lager aanzienlijkheidspercentage dan 5% wordt gehanteerd. In de praktijk zien we inmiddels veel opdrachtgevers die bereid zijn uit te gaan van een aanzienlijkheidspercentage van 2% tot 3%.

Veel opdrachtgevers stellen dat alleen de kosten moeten worden vergoed die uitstijgen boven het aanzienlijkheidsvereiste. Dus gerekend met een aanneemsom van € 1 miljoen en een

(onjuist) aanzienlijkheidsvereiste van 5% zouden dan alleen de prijsstijgingen boven € 50.000,- worden vergoed. Opdrachtgevers baseren zich wederom op één uitspraak van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen. Maar ook hier is er een resem aan uitspraken van de Raad van Arbitrage waaruit volgt dat bij een overschrijding van het aanzienlijkheidsvereiste de gehele overschrijding moet worden vergoed, dus in het rekenvoorbeeld ook de eerste € 50.000,-.

Juridisch debat

Genoeg argumenten dus om als aannemer het (juridische) debat aan te gaan. Maar ik zou met name willen pleiten voor het onderlinge overleg waarbij partijen met elkaar spreken over de vraag of kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden en zo ja, in hoeverre de kostenverhoging naar redelijkheid en billijkheid wordt vergoed. Precies zoals het in paragraaf 47 lid 3 UAV is verwoord.

Joost Haest

Severijn Hulshof advocaten

COLUMN
RONALD SCHLEURHOLTS

Bouwstoffenoverschot

Velden met materiaal wachtend op een toepassing: in tijden van stikstofbelemmeringen, klimaatverandering, stijgende bouwkosten en tekort aan grondstoffen vormt een grondstoffenoverschot een lonkend perspectief. Sterker nog, dit overschot kan vandaag meteen al worden aangewend. De bouwproductie van de afgelopen 70 jaar bestaat grotendeels uit aaneengebakken constructen met overgewicht, niet losmaakbaar en nauwelijks aanpasbaar. De toegepaste prefab-bouwelementen zijn aangestort en bepaald niet bestemd voor hergebruik en demontage. Toch vormt het – verouderd en vaak leegstaand – een interessante bron van bouwstoffen, als je ze weet te ontsluiten.

Verrassend genoeg blijken zelfs de meest weerbarstige betonkolossen verzaagd te kunnen worden in herbruikbare onderdelen. Zo leert ons onder meer het jarenzestigprovinciehuis van Gelderland, waar we in nauwe samenwerking met een gespecialiseerde demoniteur dragende gevelelementen, kanaalplaatvloeren, trappenhuisen et cetera uithalen, inmeten, registeren, modelleren en zorgvuldig opstellen. Hier vervolgens mee ontwerpen is complex, maar past goed in onze bouwdoosontwerpmethodiek met lichtgewicht, geprefabriceerde bouwelementen, die zonder lassen of storten op het werk geassembleerd worden. Als ontwerper van een circulair gebouw ben je vanaf dag 1 aan het schaken op meerdere borden en uitwerkingsniveaus tegelijk: de ruimtelijke organisatie, de stedelijke inpassing én de technische toepassing van de beschikbare componenten.

Elke component kent zijn eigen maatvoering, karakter en Montagewijze. Dit vraagt om een open blik voor kansen en een ondogmatische ontwerphouding. Kan de overmaat slim worden ingezet, waardoor je met dezelfde bouwdeelen efficiënter kunt bouwen? Kunnen belemmeringen worden omgezet in kracht? En wat worden je intermediairs, wat betreft de technische verbindingen? Circulaire architectuur moet meer zijn dan een collage van 'gevonden' materialen. Het moet qua technische, energetische en comfortprestaties de concurrentie aankunnen met nieuwbouw. Maar het zijn vooral de uitgekende gebruikswaarde, met adaptieve plattegronden, en de tijdloze esthetiek die deze gebouwen enorm toekomstbestendig maken.



Ronald Schleurholts
Architect bij cepezed