

# VANIERSEL LUCHTMAN & BOUW

advocaten die naast u staan



*Niet inlezen,  
maar inleven*

**ROY VAN HELVOIRT**  
r.helvoirt@vil.nl  
088 - 90 80 846

Roy is lid van de sectie Vastgoed en maakt deel uit van het brancheteam Bouw.



## Gestegen bouwkosten en de gevolgen voor de bouwsector

Het kan u niet ontgaan zijn dat het de laatste tijd vooral draait om de uitstoot van stikstof en om PFAS. Echter krijgt een ander groot probleem minder aandacht: de bouwkosten, die maar blijven stijgen. Zo is als gevolg hiervan de renovatie van het stadhuis te Arnhem van de baan en heeft het gevolgen voor de bouw van het nieuwe stadion van Helmond Sport. Nu zijn dit projecten, waarvan de bouw nog niet is gestart. Ook voor lopende projecten kunnen gestegen bouwkosten echter grote gevolgen hebben. Er is een algemene regeling uit de wet voor de aanneming van werk die hier van toepassing kan zijn. Daarnaast zijn er ook de UAV 2012, de algemene voorwaarden die door veel aannemers worden gebruikt. Wat zijn precies de verschillen tussen die twee?

Onder omstandigheden zijn er mogelijkheden om die stijgingen van bouwkosten en eventueel lonen door te belasten. Uiteraard is van belang wat er in de gesloten overeenkomst is afgesproken, maar ook is van belang onder welk regime deze overeenkomst wordt gesloten.

### WET

In de wet is opgenomen dat de rechter op vordering van de aannemer de overeengekomen prijs geheel of gedeeltelijk aan de kostenverhoging zal kunnen aanpassen, mits de aannemer bij het bepalen van de prijs geen rekening heeft behoeven te houden met de kans op zulke omstandigheden. Daarnaast geldt dat het moet gaan om kostenverhogende omstandigheden, die

na het sluiten van de overeenkomst ontstaan of aan het licht komen, en niet aan de aannemer kunnen worden toegerekend. Bovendien geldt als voorwaarde dat de aannemer de opdrachtgever zo spoedig mogelijk voor de noodzaak van een prijsverhoging heeft moeten waarschuwen. De opdrachtgever kan namelijk gebruik maken van de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen of een voorstel te doen tot beperking of vereenvoudiging van het werk.

### UAV 2012

Ook in de UAV 2012 is een bepaling opgenomen over kostenverhogende omstandigheden. Indien de aannemer van oordeel is dat er zich kostenverhogende omstandigheden voordoen, dient hij de opdrachtgever hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen. Zo heeft hij in principe aanspraak op bijbetaling.

De opdrachtgever zal vervolgens, op korte termijn, met de aannemer moeten overleggen of die omstandigheden zijn ingetreden en zo ja, in hoeverre de kostenverhoging naar redelijkheid en billijkheid zal worden vergoed. Op grond van de UAV 2012 is de opdrachtgever gerechtigd om het werk te beperken, te vereenvoudigen of te beëindigen. Op dat moment zal het door de opdrachtgever verschuldigde naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden vastgesteld.

In de UAV 2012 dient het te gaan om omstandigheden die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen

rekening hoefde te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen. Daarnaast moeten de omstandigheden de aannemer niet kunnen worden toegerekend en moeten zij de kosten van het werk aanzienlijk verhogen.

### VERSCHILLEN

Het belangrijkste verschil tussen de wet en de UAV 2012 is dat bij de wettelijke regeling de rechter eraan te pas moet komen om tot een prijsaanpassing te komen. In dat kader is het van belang om als aannemer een standaardregeling op de overeenkomst van toepassing te verklaren. In de wet is dan weer niet vereist dat de waarschuwing voor de prijsverhoging schriftelijk geschiedt. Bewijstechnisch gezien is echter aan te raden die waarschuwing altijd schriftelijk te doen. Waar bij de opdrachtgever op basis van de UAV 2012 bevoegd is om bij een prijsverhoging het werk te beperken, vereenvoudigen of te beëindigen, kan er op basis van de wet slechts een voorstel worden gedaan tot beperking of vereenvoudiging. Bij een beëindiging op basis van de wet, dient de opdrachtgever de voor het gehele werk geldende prijs te betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien. De aannemer dient dan het reeds voltooide werk af te leveren. Bij de UAV 2012 wordt het verschuldigde naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid vastgesteld.

### VOORZIEN OF NIET

Wat ook van belang is en misschien wel het

belangrijkst, is de vraag of de stijging van bouwkosten niet te voorzien is en dat de aannemer dus met die kans rekening had moeten houden. De bouwkosten stijgen immers al jaren en dus zal men van goeden huize moeten komen om gestegen bouwkosten als kostenverhogende omstandigheden te bestempelen. Dan zal daaraan in de onderhandeling over de overeenkomst reeds aandacht geschonken moeten worden. De mogelijkheid om bouwkostenstijgingen door te voeren kan dan reeds in de overeenkomst worden opgenomen. Een voorbeeld waarin de stijging in veel gevallen mocht worden doorberekend, is de stijging van de staalprijzen voor de bouwcrisis.

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg de blogs op onze site of op LinkedIn.

Van Iersel Luchtmán is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



gaming



huisvesting



finance



recycling



zorg



bouw