



Leeswijzer Aedes model aannemingsovereenkomst voor woningcorporaties

1.1 Inleiding

1.1 Aedes heeft in samenwerking met de Werkgroep Bedrijfsjuristen en VBTM Advocaten een model aannemingsovereenkomst met bijbehorend bestek beschikbaar gesteld voor haar leden. In deze leeswijzer vindt u een toelichting die u behulpzaam kan zijn bij het gebruik van deze documenten.

2.1 **Vraag: Waarom een model aannemingsovereenkomst met bestek?**

Aedes streeft er naar het professioneel opdrachtgeverschap van haar leden zoveel mogelijk te faciliteren. In de praktijk ondervonden juristen en managers bij woningcorporaties dat er tal van model aannemingsovereenkomsten circuleerden waarin de risico's voor de opdrachtgever vaak zeer verschillend geregeld waren. Uit oogpunt van risicomanagement is dit ongewenst.

2.2 Verder zijn er in de afgelopen tijd wijzigingen in de regelgeving doorgevoerd. De laatste wijziging is doorgevoerd in de Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012 (UAV 2012). Deze regeling is doorgaans op aannemingsovereenkomsten van toepassing verklaard. In de UAV 2012 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd die niet ten voordele van de opdrachtgever strekken.

2.3 Het bouwproces wordt steeds complexer en de risico's tijdens de uitvoering kunnen zeer groot zijn. De afgelopen jaren kenmerken zich door een aantal gevallen waarin constructieve fouten zijn gemaakt met grote gevolgen voor de bewoners (balkons Maastricht, Bos en Lommer, galerij in Leeuwarden). In dit model is veel aandacht besteed aan het regelen en waarborgen van de constructieve veiligheid tijdens het bouwproces.

Een ander aspect is het waarborgen van voldoende veiligheid op de bouwplaats. In een onderzoek dat onlangs is gehouden door ISZW, voorheen de Arbeidsinspectie, bleek dat de geldende regels door de aannemers, hun personeel en de onderaannemers onvoldoende werden gevolgd en toegepast. In dit model zijn verplichtingen voor de aannemer opgenomen die aansluiten bij de huidige regelgeving met betrekking tot de constructieve veiligheid. Ook risico's met betrekking tot het niet naleven van die verplichtingen zijn gelegd bij de aannemer.

Opdrachtgevers worden regelmatig geconfronteerd met aannemers die hun verplichtingen niet correct nakomen of failliet gaan. In dit model is ook daaraan aandacht besteed. Er zijn mogelijkheden toegevoegd de aannemingsovereenkomst te beëindigen wanneer de aannemer zich schuldig blijkt te hebben gemaakt aan fraude. Ook in geval van faillissement van de aannemer is de positie van de opdrachtgever beter beschermd.

2.4 Verder zijn in dit model een aantal bijzondere regelingen toegevoegd waardoor grote risico's voor de corporatie kunnen worden voorkomen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de naleving van de verplichtingen uit de Wet Arbeid Vreemdelingen.



3.1 Vraag: Waarom is gekozen voor een aannemingsovereenkomst en een model bestek?

In het verleden was het gangbaar dat de aannemer een bestek kreeg toegestuurd met daarin een algemeen deel dat de rechten en verplichtingen van partijen regelde. De aannemingsovereenkomst bestond dan vaak uit niet meer dan een enkel A4-tje. Die tijd is voorbij.

3.2 In de praktijk blijkt er een wildgroei te zijn ontstaan aan bepalingen die zijn opgenomen in het algemeen deel van het bestek. Iedere bestekschrijver blijkt zo zijn eigen voorkeuren te hebben met betrekking tot de verschillende bepalingen.

Door deze wildgroei aan bepalingen, die vaak ook niet duidelijk blijken te zijn geformuleerd, ontstaan risico's voor de corporatie die moeilijk te overzien zijn.

3.3 Uit oogpunt van risicomanagement dient aan die onoverzichtelijkheid een einde te worden gemaakt.

Allereerst dient een duidelijk onderscheid te worden aangebracht tussen bepalingen die van groot belang zijn of die grote risico's voor de corporatie met zich mee kunnen brengen. Dergelijke bepalingen zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Daarnaast gelden in het bouwproces tal van voorschriften met betrekking tot meer technische uitwerkingen, zoals een regeling van de garanties voor de verschillende onderdelen in een gebouw en de keuring van bouwstoffen. Dergelijke meer technische bepalingen zijn opgenomen in het algemeen deel van het model bestek dat hoort bij de aannemingsovereenkomst.

3.4 Het doel van de Werkgroep is dat een jurist, een manager, een directeur of een toezichthouder bij de woningcorporatie door kennisneming van de aannemingsovereenkomst snel een oordeel kan geven over de wijze waarop de belangrijke risico's in het bouwproces zijn geregeld.

4.1 Vraag: Waarom is een model bestek noodzakelijk?

Naast de aannemingsovereenkomst blijft het algemeen deel in het bestek een onmisbaar document.

Uitgangspunt van een goede regeling is dat het algemeen deel van het bestek nauw aansluit bij de regeling in de aannemingsovereenkomst. Wanneer beide niet op elkaar aansluiten ontstaan daardoor risico's voor de corporatie.

4.2 Aedes adviseert dan ook de model aannemingsovereenkomst en het model bestek altijd tezamen te gebruiken. In de praktijk is het verstandig bestekschrijvers te verplichten uitsluitend het algemeen deel van het model bestek te gebruiken bij ieder bestek.

5.1 Vraag: Hoe zijn de modellen tot stand gekomen?



Het initiatief tot deze modellen is afkomstig van een aantal juristen bij woningcorporaties. Zij maakten zich zorgen over de veelheid van aannemingsovereenkomsten en bestek bepalingen die zij in de praktijk tegen kwamen. Naar aanleiding van dit initiatief is Aedes een Werkgroep gestart onder voorzitterschap van Maarten Georgius. In de Werkgroep waren vooral juristen werkzaam bij woningcorporaties vertegenwoordigd. De juridische begeleiding van de Werkgroep is verzorgd door VBTM Advocaten. VBTM Advocaten heeft de Werkgroep geadviseerd over de juridische teksten opgenomen in de modellen.

6.1 Vraag: Is het model onredelijk voor de aannemer?

Nee. Aedes heeft gezocht naar een redelijke verdeling van rechten en plichten tussen opdrachtgever en de aannemer. Uitgangspunt van de modellen is dat de risico's tijdens het bouwproces voor de opdrachtgever benoemd en geregeld zijn. Een duidelijke regeling voorkomt geschillen.

6.2 Bij de totstandkoming van de modellen heeft Aedes ook intensief overleg gevoerd met belangrijke partners in de bouw.

Allereerst is STABU nauw betrokken bij de redactie van de aannemingsovereenkomst en de verschillende besteksbepalingen. De bedoeling zal zijn dat STABU de model besteksbepalingen ook beheert zodat deze door corporaties in de praktijk eenvoudig toegepast kunnen worden.

Daarnaast heeft Aedes er ook belang aan gehecht de verschillende concepten voor te leggen aan Dick van Werven, jurist bij Bouwend Nederland. Mr. Van Werven heeft de modellen van commentaar voorzien, waarvan de Werkgroep dankbaar gebruik heeft gemaakt.

7.1 Vraag: Hoe gebruik ik de modellen in de praktijk?

In het vervolg van deze leeswijzer vindt u een nadere toelichting bij de verschillende bepalingen. Ook vindt u daarin in sommige gevallen keuzemogelijkheden die u kunt gebruiken.

8.1 Vraag: Voor welke projecten zijn deze modellen geschikt?

Het uitgangspunt van de Werkgroep is dat de modelovereenkomsten kunnen worden gebruikt voor nieuwbouwprojecten en grote renovatie- en onderhoudsprojecten. Het model is bruikbaar wanneer er gewerkt wordt met een bestek en met een partij die tijdens het werk als directievoerder optreedt.

De regeling in de UAV 2012, waarbij dit model aansluit, gaat immers uit van een driehoeksverhouding tussen opdrachtgever, directievoerder en aannemer.

In kleinere onderhoudsprojecten waarbij geen directievoerder is, acht de Werkgroep het model minder bruikbaar.

In dat geval kan worden aanbevolen standaard algemene onderhoudsvoorwaarden te gebruiken.



Noten:

(1) Bij II

De aannemingsovereenkomst zal reeds gedurende de aanbestedingsprocedure in conceptvorm aan de inschrijvers toegezonden worden en geldt derhalve als aanbestedingsstuk op basis waarvan de inschrijvers een prijsaanbieding zullen doen.

(2) Bij III

Corporaties doen er verstandig aan om de opdracht na aanbesteding voorlopig te gunnen aan de inschrijver met de laagste prijs (dan wel de economisch meest voordelige inschrijving) en een termijn in acht te nemen (doorgaans 15 dagen) waarbinnen de afgewezen inschrijvers bezwaar kunnen maken tegen de gevolgde aanbestedingsprocedure. Indien binnen deze termijn geen bezwaar is gemaakt kan de corporatie de opdracht definitief gunnen door met de 'winnende' inschrijver de aannemingsovereenkomst te sluiten.

(3) Bij artikel 1.2

Teneinde discussie tijdens de uitvoering te voorkomen dienen hier alle contractsdocumenten opgenomen te worden die op de opdracht zien (en waarop de aannemer zijn prijsaanbieding heeft gebaseerd). In de praktijk bestaat tussen partijen namelijk vaak onduidelijkheid over wat onder de (initiële) opdracht valt en wat niet.

(4) Bij artikel 1.3

Uit de rechtspraak van de Raad van Arbitrage blijkt dat uitdrukkelijk moet worden vermeld dat is afgeweken van de UAV. Gebeurt dat niet, dan willen arbiters de afwijkingen van de UAV vaak terzijde stellen.

(5) Bij artikel 1.4

Deze rangorde, welke correspondeert met de rangorde in de administratieve voorwaarden van het model bestek, is hier opgenomen omdat in zowel de model aannemingsovereenkomst als in de administratieve voorwaarden van het model bestek wordt afgeweken van de UAV 2012. Uit de rechtspraak van de Raad van Arbitrage blijkt dat het bijzonder duidelijk moet zijn wat de rangorde is, willen arbiters niet afwijkingen van de UAV terzijde stellen.

(6) Bij artikel 2.1

De term "prijsvast tot het einde werk" houdt in dat de prijzen (loonkosten, materiaalprijzen, brandstofprijzen, huren etc.) gelijk blijven ondanks kostenverhogende omstandigheden (waar de aannemer geen rekening mee behoefde te houden en die niet aan de aannemer toegerekend kunnen worden). Paragraaf 47 UAV 2012 en artikel 7:753 BW geven de aannemer recht op bijbetaling bij kostenverhogende omstandigheden en dienen dan ook uitgesloten te worden. Kostenverhogende omstandigheden kunnen eventueel wel verrekend worden indien een beroep wordt gedaan op het dwingendrechtelijke artikel 6:258 BW. De kostenverhogende



omstandigheden dienen dan wel onvoorzien te zijn en van dien aard dat de aannemer naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze bepaling in de aannemingsovereenkomst niet mag verwachten. De rechter is in de praktijk echter zeer terughoudend in het toewijzen van een vordering op basis van artikel 6:258 BW.

(7) Bij artikel 2.4

Dit wordt niet met zoveel woorden in de UAV 2012 geregeld. Het is echter van belang voor de opdrachtgever dat hij na oplevering over dergelijke stukken kan beschikken.

(8) Bij artikel 2.5

Paragraaf 45 lid 2 UAV 2012 houdt in dat de corporatie, indien zij de aannemer niet binnen vier weken betaalt (na de dag waarop volgens het betalingsschema uiterlijk betaald had moeten worden), een verhoogd rentepercentage wordt berekend en de aannemer bevoegd is het werk te schorsen dan wel in onvoltooide staat te beëindigen. Dit is zeer nadelig voor de opdrachtgever. Deze bepaling dient dan ook uitgesloten te worden. Op grond van artikel 6:119a BW begint de wettelijke handelsrente al direct te lopen na de dag waarop de corporatie had moeten betalen. Deze rente kan snel oplopen. Om dit te voorkomen is in de aannemingsovereenkomst opgenomen dat de aannemer de opdrachtgever eerst schriftelijk in gebreke dient te stellen.

(9) Bij artikel 3.3

Deze bepaling dient te voorkomen dat de corporatie buiten haar medeweten geconfronteerd wordt met een nieuwe contractspartij. In de praktijk gebruiken de aannemers de aannemingsovereenkomst nog wel eens als onderpand voor het aantrekken van financiering voor het project. Ook hiervoor dient de aannemer schriftelijke toestemming van de opdrachtgever te hebben. De corporatie doet er in een dergelijke geval verstandig aan om toestemming te verlenen onder de voorwaarde dat de aannemingsovereenkomst gebruikt wordt voor het aantrekken van financiering specifiek voor het project waar de aannemingsovereenkomst op ziet.

(10) Bij artikel 3.4

Dikwijls laat de aannemer de opdracht uitvoeren door een zuster- of dochter B.V., ook hiervoor dient zij schriftelijke toestemming van de opdrachtgever te hebben.

(11) Bij artikel 3.5

Dit betreft een keuzebepaling. Bij constructief ingewikkelde projecten, projecten waarin de borging van de constructieve veiligheid een belangrijke rol speelt, verdient het aanbeveling om deze bepaling in de aannemingsovereenkomst op te nemen. De bepaling is geënt op de gedragscode Constructieve Veiligheid van de NEPROM (Voorburg, oktober 2008). Een recent voorbeeld van constructieve risico's tijdens de uitvoering is het FC Twente stadion in Enschede en de galerijflats in Leeuwarden.



(12) Bij artikel 4.2

Een aannemer die inschrijft op een aanbesteding dient zich volgens de rechtspraak op te stellen als een proactief, redelijk handelende inschrijver. Tijdens de aanbestedingsprocedure heeft de aannemer in de 'vragenronde' de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen, opmerkingen te maken en aan te geven dat hij een door de corporatie gekozen oplossing en/of werkwijze niet geschikt acht om het werk te realiseren (zie ook artikel 4.1 van het model). De opdrachtgever kan op dat moment nog aanpassingen/wijzigingen doorvoeren in de Nota van Inlichtingen (na inschrijving is dit wat betreft wezenlijke wijzigingen niet meer mogelijk). Indien de aannemer geen gebruik maakt van deze mogelijkheid, kan hij niet op een later tijdstip alsnog aankomen met vragen en/of bezwaren. Hij heeft zich dan immers niet als proactief inschrijver opgesteld door zijn 'beurt' voorbij te laten gaan.

(13) Bij artikel 4.3

Bij deze bepaling gaat het om een ontbrekend onderdeel van de werkzaamheden en/of leveringen welke noodzakelijk zijn om het Werk compleet en gebruiksklaar op te leveren en wat de aannemer had behoren te weten. Op basis van zijn precontractuele waarschuwingsplicht (paragraaf 6 lid 14 UAV 2012 en 7:754 BW) had de aannemer hiervoor tijdens de aanbestedingsprocedure (bij de 'vragenronde' zie noot 12) moeten waarschuwen. De opdrachtgever had alsdan het ontbrekende onderdeel in de Nota van Inlichtingen kunnen meenemen en de aannemer had hierop mede zijn prijsaanbieding kunnen baseren. De aannemer heeft dan ook als gevolg van het schenden van zijn precontractuele waarschuwingsplicht geen recht op bijbetaling (zie noot 29 wat betreft meerwerk).

(14) Bij artikel 4.4

De regeling met betrekking tot de belendende percelen is vaak veel te summier en ziet slechts op het rapport van de staat waarin de belendingen verkeren. Derhalve is de regeling aangevuld in dit model.

(15) Bij artikel 4.6

Op 1 januari 2011 is de wetwijziging van de Wet belastingen op milieugrondslag in werking getreden. Hierin wordt als belastingplichtige aangemerkt de houder van de inrichting (dat is degene aan wie de Waterwetvergunning is verleend of degene die Waterwetmelding heeft gedaan en in de overige gevallen degene ten behoeve van wie de onttrekking plaatsvindt). In de praktijk is echter niet altijd duidelijk wie de vergunning dient aan te vragen of de melding dient te doen. De UAV 2012 regelen de verantwoordelijkheid voor vergunningen slechts in algemene bewoordingen. Teneinde onduidelijkheid te voorkomen, wordt in dit artikel de aannemer als houder van de inrichting aangewezen en dient hij bovengenoemde kosten alsmede belastingen en heffingen op grond van de Waterwet en de Wet belastingen op milieugrondslag in zijn prijsaanbieding meegenomen te hebben.

(16) Bij artikel 5

Dit is een vrij uitgebreid artikel, maar van groot belang. Recent onderzoek onder corporaties door de Arbeidsinspectie heeft uitgewezen dat er veelvuldig wordt nagelaten deze verplichtingen na te komen. Een



opdrachtgever loopt hierdoor grote financiële risico's bij ongevallen. Van een corporatie als maatschappelijke onderneming mag een actief veiligheidsbeleid worden verwacht. Daarin past het opnemen van deze bepaling in dit model.

(17) Bij artikel 6.1

In de praktijk zijn er verschillende mogelijkheden de startdatum van het werk vast te leggen. De UAV gaat ervan uit dat de startdatum is, de vijfde dag na de dag waarop het werk aan de aannemer is opgedragen (zie paragraaf 7 lid 1 UAV 2012). Vanaf de startdatum van het werk is het risico van het werk voor de aannemer. In de praktijk komt het regelmatig voor dat na gunning van de opdracht nog geruime tijd verstrekt voordat de aannemingsovereenkomst is ondertekend en met het werk wordt gestart. De termijn van vijf werkdagen is dan meestal niet van toepassing. Het is ook mogelijk de startdatum vast te stellen in de eerste bouwvergadering. De Werkgroep heeft daarvoor echter niet gekozen omdat zij vindt dat in ieder geval in de aannemingsovereenkomst een startdatum moet zijn vastgelegd ter voorkoming van discussie. Het is uiteraard altijd mogelijk dat deze startdatum later in overleg tussen opdrachtgever en aannemer wordt aangepast. Wanneer in de aannemingsovereenkomst een datum is vermeld, weet de aannemer in ieder geval vanaf wanneer het risico van het werk voor zijn rekening komt.

(18) Bij artikel 6.2

In dit artikel wordt aangesloten bij de regeling in de algemene voorwaarden bij de koop-aannemingsovereenkomst Stiwoga. Tussen de regeling in de UAV en de regeling in de algemene voorwaarden Stiwoga bestaat een verschil dat nadelig kan uitpakken voor de corporatie wanneer koopwoningen worden gerealiseerd: corporaties dienen namelijk in het geval van te late oplevering de consumenten een bepaalde vertragingsschade te betalen die zij op grond van de UAV niet (volledig) op de aannemer kunnen verhalen. Voor meer informatie hierover, zie praktijkboek Bouwcontracten SDU 2010, pagina 101.

(19) Bij artikel 6.3

Het is van groot belang dat een bedrag voor de korting wordt ingevuld. In de UAV 2012 is dit bedrag op € 60,- gesteld. Naar de mening van de Werkgroep kan dit bedrag in veel gevallen als te laag worden beschouwd. De Werkgroep meent dat de omvang van het bedrag van de korting mede afhankelijk is voor de omvang van het bouwproject en de aanneemsom. Er kan een bedrag worden genomen in euro's maar het is ook mogelijk een promillage van de aanneemsom als korting op te nemen bijvoorbeeld 0,5‰ van de aanneemsom per kalenderdag. De Algemene voorwaarden bij de KAO van Stiwoga gaan uit van deze kortingsregeling die daar echter wordt aangemerkt als een gefixeerde schadevergoeding.

(20) Bij artikel 7.2

De verborgen gebrekenregeling in de UAV 2012 is nadelig voor de opdrachtgever. De opdrachtgever moet niet aansprakelijk gehouden kunnen worden voor toezicht tijdens de uitvoering. Voor de herziening van de UAV was de gedachte deze bepaling aan te passen, echter dit is uiteindelijk niet doorgevoerd in



de UAV 2012. Verder wordt de vervaltermijn van de rechtsvordering omgezet in een verjaringstermijn. De Werkgroep sluit aan bij de termijnen in de UAV 2012, het Burgerlijk Wetboek gaat echter uit van een termijn van 20 jaar. Corporaties kunnen eveneens deze laatste termijn opnemen in hun aannemingsovereenkomst, hier zal echter wel een prijsconsequentie aan zitten. De in dit artikel genoemde termijnen laten onverlet dat er garanties kunnen zijn afgegeven door Aannemer met een langere termijn.

(21) Bij artikel 8.1

In dit model is een kernbepaling opgenomen die ervoor zorgt dat de aannemer de verplichtingen uit de Ketenaansprakelijkheidsregeling naleeft en waarin de opdrachtgever door de aannemer wordt gevrijwaard.

(22) Bij artikel 8.2

Naar alle waarschijnlijkheid wordt per 1 januari 2014 het systeem van de G-rekening vervangen door de 'vrijwaringsrekening' (officieel 'het depotstelsel'). In het nieuwe systeem kunnen corporaties dat deel van een aanneemsom dat betrekking heeft op loonbelasting en premies storten op een vrijwaringsrekening van de Belastingdienst. Daardoor wordt de corporatie gevrijwaard van aansprakelijkheidsrisico's op grond van de Ketenaansprakelijkheidsregeling. Tot die tijd dient echter nog gebruik te worden gemaakt van de G-rekening.

(23) Bij artikel 9.3

In de praktijk is in overleg tussen de Rijksgebouwendienst, Rijkswaterstaat en de Arbeidsinspectie een clause ontwikkeld die Opdrachtgever kan vrijwaren van administratieve boetes in geval de aannemer zijn verplichtingen op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet nakomt. De clause is vrij omvangrijk en past naar de mening van de Werkgroep beter in het model bestek. Niettemin acht de Werkgroep het van belang in de model aannemingsovereenkomst uitdrukkelijk aandacht te vragen voor de belangrijkste verplichtingen die in de clause zijn opgenomen. Die verplichtingen zijn in deze clause samengevat.

(24) Bij artikel 10.1

Recente rechtspraak van de Raad van Arbitrage heeft duidelijk gemaakt dat in de bankgarantie uitdrukkelijk dient te zijn vastgelegd dat daaronder mede is begrepen betaling van de in artikel 6.3 omschreven korting. Dit is van belang op moment dat het bedrag aan korting meer is dan het totaal van de bedragen die de opdrachtgever nog aan de aannemer moet voldoen. Er is dan sprake van overbetaling.

(25) Bij artikel 10.1

Door de aannemer dient een on demand bankgarantie gesteld te worden. Dit is een garantie afgegeven door een bankinstelling waarin de betreffende bankinstelling zich verbindt om bij het tekortschieten van de aannemer in de nakoming van zijn verplichtingen op basis van de aannemingsovereenkomst, op eerste aanzegging door de opdrachtgever, een bepaald percentage van de aanneemsom uit te keren aan de



opdrachtgever. Deze bankgarantie dient ongeclausuleerd te zijn. Borgtochten (borgstellingen), concerngaranties of afbouwgaranties volstaan niet.

(26) Bij artikel 10.1

Paragraaf 43a lid 3 UAV 2012 spreekt over een percentage van 5% van de aanneemsom. Afhankelijk van het project wordt in de praktijk een percentage tussen 5% - 10% gehanteerd. In een project waarbij veelal prefab-onderdelen worden geleverd is bijvoorbeeld een percentage van 10% gebruikelijk.

(27) Bij artikel 10.1

Paragraaf 43a lid 7 UAV 2012 wordt uitdrukkelijk niet gevolgd. De huidige tijd brengt met zich mee dat de opdrachtgever de laatste termijn ('onderhoudstermijn') achterhoudt (totdat de aannemer heeft voldaan aan al zijn verplichtingen op basis van de aannemingsovereenkomst) en een bankgarantie vraagt.

(28) Bij artikel 11.1

De opdrachtgever wil –mede gelet op paragraaf 36 lid 4 UAV 2012– geen discussie over de verrekeningsprijzen voor het meer- en minderwerk. Om die reden is een verwijzing naar de inschrijfbegroting opgenomen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de inschrijfbegroting als contractstuk wordt beschouwd.

(29) Bij artikel 11.2

Vergelijk noot 13.

(30) Bij artikel 12.1

Hier is de essentie van de regeling weergegeven, zoals opgenomen in het model bestek. De minimumbedragen per verschillende categorie waarvoor de aannemer zich dient te verzekeren, volgen eveneens uit het model bestek.

(31) Bij artikel 12.1.a

Tijdens de onderhoudstermijn geldt er voor de CAR-verzekering een allrisk dekking. Deze dekking geldt echter uitsluitend voor schade waarvan de oorzaak gelegen is voor de ingang van de onderhoudstermijn. Dit houdt in dat werkzaamheden welke in de onderhoudstermijn moeten worden uitgevoerd in het kader van de oorspronkelijke opdracht (bijvoorbeeld het herstellen van opleverpunten) meeverzekerd zijn. Brandschade tijdens de onderhoudstermijn is onder meeste CAR-verzekeringen uitgesloten, daarvoor dient de corporatie een opstalverzekering met branddekking gesloten te hebben. Overige schade, welke tijdens de onderhoudstermijn optreedt (en waarvan de oorzaak niet gelegen is voor de ingang van de onderhoudstermijn), waar anders de CAR-verzekering op ziet, is derhalve niet verzekerd. Deze schade dient aanvullend verzekerd te worden.



(32) Bij artikel 13.2

Indien de onderaannemers van de aannemer hun retentierecht uitoefenen, bijvoorbeeld omdat de aannemer niet betaalt, kan dat verstrekkinge gevolgen hebben voor de opdrachtgever (de bouw kan bijvoorbeeld stil komen te liggen). Op grond van deze bepaling wordt de opdrachtgever in ieder geval gevrijwaard door de aannemer voor schade als gevolg van het door onderaannemers uitgeoefende retentierecht.

(33) Bij artikel 14

Dit is een uitgebreide maar wel volledig bepaling. De bepaling vervangt paragraaf 46 UAV. Die bepaling is niet in het voordeel van de opdrachtgever. Verder valt een aannemer al vrij snel terug op de regeling met betrekking tot de beëindiging van het Werk in onvoltooide staat waarbij de financiële gevolgen voor de opdrachtgever zeer ongunstig zijn. In deze bepaling wordt verder een regeling opgenomen met betrekking tot de integriteit van de aannemer (sub f). Ook is in deze bepaling een goede regeling opgenomen met betrekking tot het ontbreken van een vergunning (sub a).

(34) Bij artikel 14.1 sub f

Een zeer groot aantal bouwbedrijven zijn in het kader van de bouwfraude door de NMa beboet (zie Staatscourant 4 juli 2006 nr. 127). Wanneer hier geen grens getrokken zou worden, zou de overeenkomst met een groot aantal aannemers op deze grondslag kunnen worden ontbonden.

(35) Bij artikel 15

In de praktijk komt het zeer regelmatig voor dat de opdrachtgever wel een aannemingsovereenkomst wil sluit, maar dat de uiteindelijke uitvoering daarvan nog van één of meer opschortende voorwaarden afhankelijk is. De regeling opgenomen in paragraaf 14 UAV 2012 is daarvoor niet geschikt. Die regeling gaat ervan uit dat de uitvoering is gestart en dat de opdrachtgever de uitvoering gedurende ten hoogste zes maanden kan schorsen. Toepassing van paragraaf 14 leidt tot allerlei betalingsverplichtingen van de opdrachtgever. De opschortende voorwaarde komt erop neer dat de uitvoering nog niet wordt gestart, maar de overeenkomst wel al is gesloten.

(36) Bij artikel 16.3

In de Werkgroep is uitgebreid gediscussieerd over de vraag of de Raad van Arbitrage, dan wel de burgerlijke rechter als geschil beslechtende instantie moet worden aangewezen. Algemeen mag vastgesteld worden dat wanneer het conflict meer juridisch van aard is, de gewone rechter de voorkeur verdient en wanneer het conflict meer technisch van aard is de Raad van Arbitrage (zie hieromtrent praktijkboek Bouwcontracten SDU, pagina 109).

Op voorhand valt dus een keuze moeilijk te bepalen. Dit pleit ervoor de opdrachtgever het recht te geven een keuze te maken zodra het geschil ontstaat. Dit is in lijn met de regeling opgenomen in artikel 16 van de KOA Stiwoga, waarin de koper bij het ontstaan van het geschil het recht heeft een keuze te maken.

Indien de koper kiest voor de gewone rechter en de opdrachtgever op grond van de aannemingsovereenkomst



gebonden is aan de Raad van Arbitrage, kunnen de belangen van de opdrachtgever geschaad worden voor zover zij de aannemer in vrijwaring zou willen oproepen. Dit is dan praktisch niet mogelijk. Dit pleit voor de keuzemogelijkheid zoals die nu is opgenomen in de aannemingsovereenkomst.