





VOORZITTER EN BRANCHEMANAGER

Pieter Hoogendoorn & Thomas Emmery

Mark van Hoften (Vice V) Richard Beyer

Hendrik Knol

Rex de Koning

Marcel Comba

Jaap Driessen

Jos van Hooijdonk

Martin van Sonderen

Gom Kremers

Fabiënne van Dormael

Eric van der Blom (VS)

Bianca Rhijnsburger





Vakcommissie PWI

- Projectmatige woningbouwinstallateurs
- Seriematige Nieuwbouw
- Klimaat- en sanitairtechniek (toekomst E)
- Techniek én ondernemerschap

Waarom PWI?

- Specifieke uitdagingen rond projectmatige nieuwbouw
- Fanatieke leden (historie PSI)
- Sterk marktgericht
- Voel je welkom om vaker aan te sluiten





Ons doel:

1. Eénduidigheid voor alle installateurs
2. Kwaliteitsborging. Werkbare en uitvoerbare regelgeving,
3. Verkenning verdienmodellen rondom duurzaam/circulair bouwen



Welke thema's bespreken we?



**Stikstof, Co2 en
Circulariteit**



**Voorwaarden,
garantie, prijzen en
schaarste**



**Prefab en modulair
bouwen**



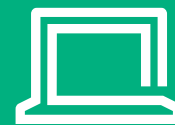
**Innovatie, Normering
en wetgeving**



**Contracteren en
aanbesteden**



**Veiligheid en
aansprakelijkheid**



**Digitalisering,
Automatisering & BIM**



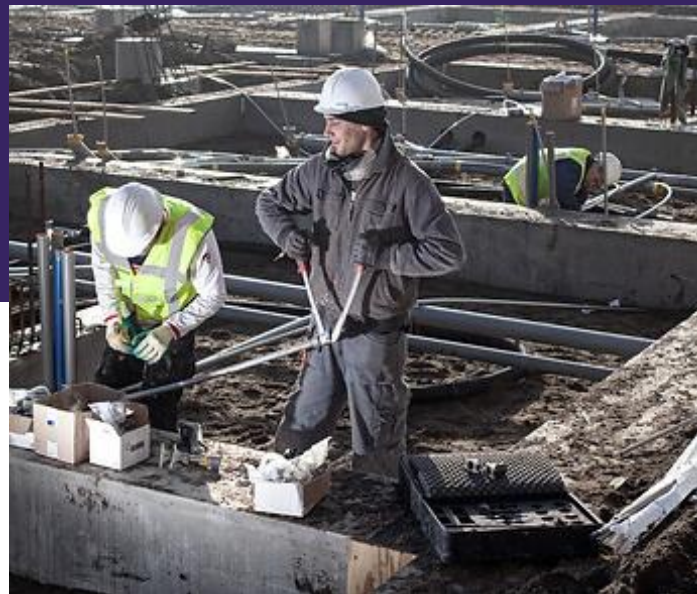
**WKB en
kwaliteitsmanagement**



Kennissessies PWI



**Contracteren UAV + UAV-
GC**



**Kennissessie Sanitair- en
riooltechniek voor de
nieuwbouw**



**Kennissessie WKB en
Digitalisering**



Maak een kans van je contract

Arjan ter Mors| Infense

12 april 2023



Arjan ter Mors

Civil bouw- en aanbestedingsrecht,
gebiedsontwikkeling

1993 - 1998 Tauw

1998 - 2003 Stibbe

2003 - 2013 KienhuisHoving

2014 - heden Infense advocaten

(Gast) docent TU Twente, IBR

Redacteur "Bouwrecht"

co-auteur T&C Aanbestedingswet SDU & Kluwer





Eerst even voorstellen:

- **Infense advocaten**

Nichekantoor:

- Aanbestedingsrecht
- Bouwrecht
- Gebiedsontwikkeling

✓ 12 advocaten en wetenschappelijk medewerkers



Programma

1. Actualiteit
2. Contracteren algemeen
3. Bouwcontracten
4. Aanbesteding
5. Kernbepalingen





Geïnteresseerd in meer?

Workshops:

- basis UAV in juni
- basis Aanbesteden in juni
- WKB (contractenrechtelijk)
- verdieping UAV, UAV-GC en aanbestedingen in het najaar
- of vraag een incompany workshop aan via



Actualiteit

- 12 april: handelingskaders overheid en opdrachtgevers.
- Daarin o.a.: adviezen, tips en aanbevelingen hoe om te gaan met prijsschommelingen, materiaaltekorten en de zorg rondom het doorgaan van projecten.
- Ook (binnenkort) voor woningbouw, huur en koop en onderhoud renovatie en verduurzaming.

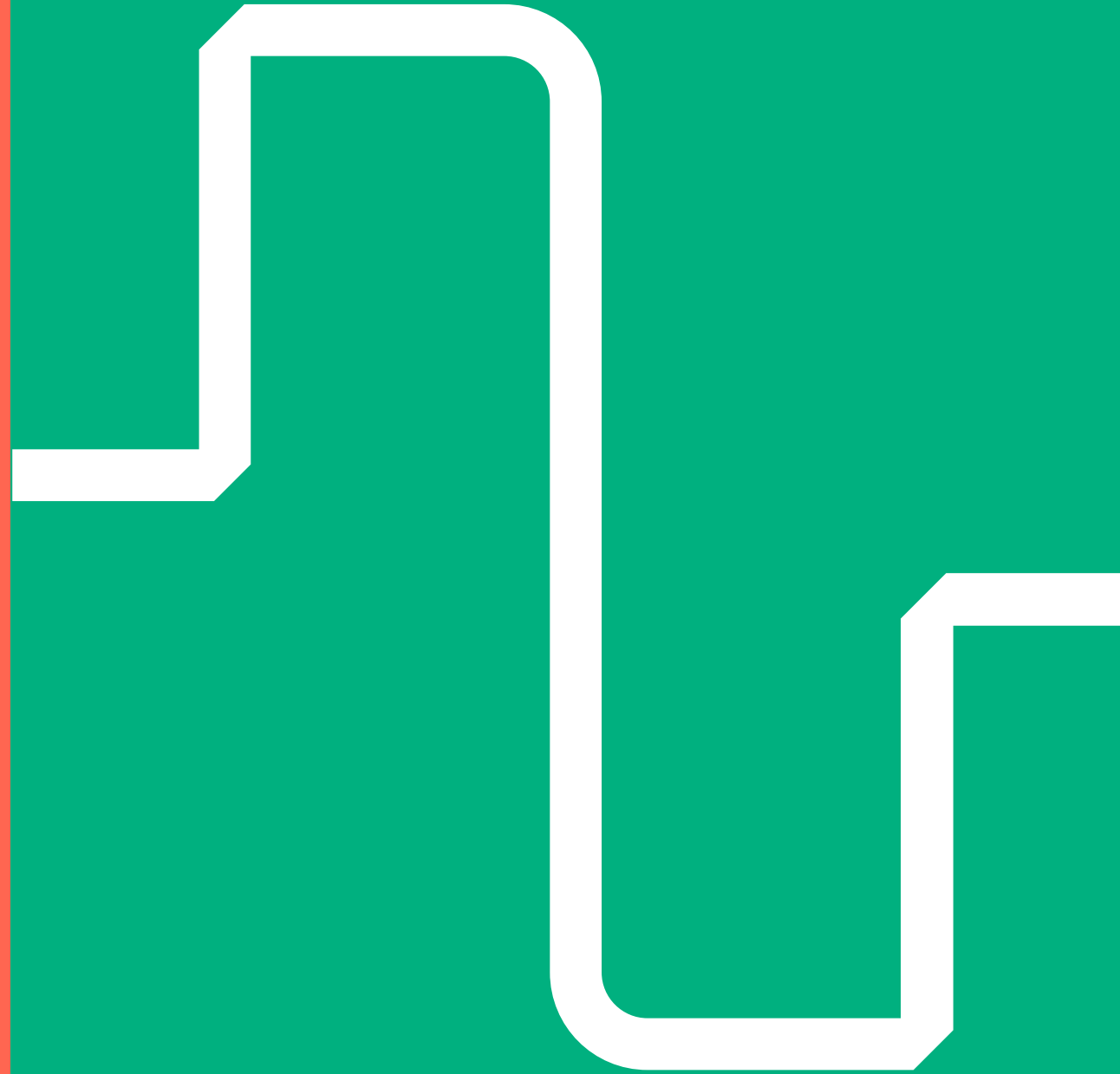
[Bouwberaad](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)



Actualiteit

- Herziening UAV
- O.a. introductie wijzigingen wegens WKB
- Techniek Nederland betrokken UAV 2012 (als gevolg van de WKB)
- Voorstel BZK nog niet akkoord Techniek Nederland
- op de hoogte blijven, betrokken bij de besluitvorming? Melden bij Techniek Nederland (Marissa Willemse evt via Thomas of Susanne)

2. Contracteren algemeen





Contracteren = kansen zien + risico's spreiden

Hoe doe je dat? Algemene principes:

- Versta je vak
- Ken je contract
- Communiceer wanneer nodig duidelijk
- Houd je dossier op orde



Contracten sluiten



Aanbod en aanvaarding

- Overeenstemming = overeenkomst
- Maar wat spreek je af?
- Mondelinge afspraken zijn moeilijk te bewijzen (“*Dat heb ik niet gezegd of bedoeld!*”)
- Bevestiging in bijv. mail (“*zoals we vandaag/gisteren/op [datum] bespraken...*”) = onduidelijk



Aanbod en aanvaarding

Inhoud overeenkomst

- Tekst in uitgangspunt leidend
- Bij onduidelijkheid i.h.a. bedoeling partijen bepalend
- Echter: bewijslast
- Dus duidelijk vastleggen
- Beroep op redelijkheid en billijkheid is uitzondering



Aanbod en aanvaarding

Aanbieding/offerte

- Onherroepelijk aanbod (“gestanddoeningstermijn”)
- Herroepelijk aanbod (zonder tijdsbepaling)
- Vrijblijvend aanbod (ALIB)



Aanbod en aanvaarding

Aanvaarding

- Van (on)herroepelijk aanbod = overeenkomst
- Vrijblijvend aanbod (ALIB) = overeenkomst indien niet wordt herroepen
- Met afwijkingen = geen overeenkomst, maar nieuw aanbod



Afwijkingen van uitvraag in aanbod?

Bij aanbestedingen: afwijking t.o.v. uitvraag = (mogelijk) ongeldige aanbieding

mogelijke oplossingen:

- Vragen stellen/bespreekbaar maken
- (Individuele) inlichtingen
- Mee calculeren
- Niet inschrijven



Waarschuwingplicht bij aanbod

- Precontractuele waarschuwingplicht (art. 7:754 BW). Waarschuwen voor
 - Onjuistheden
 - Gebreken en ongeschiktheid van zaken van OG (incl. grond)
 - Fouten of gebreken in door OG verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften
 - Voor zover AN die kent of redelijkerwijs behoort te kennen
- Bezint eer ge begint!

Algemene voorwaarden





Algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden

- De eerstgenoemde gelden: “first shot rule”
- Tenzij uitdrukkelijk van de hand gewezen
- Dan gelden de daarop volgend van toepassing verklaarde algemene voorwaarden
- Tenzij die uitdrukkelijk van de hand zijn gewezen
- Etc...



Algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden

- Let op algemene voorwaarden:
 - op briefpapier
 - in bestek
- Bij aanbestedingen: afwijking t.o.v. uitvraag = (mogelijk) ongeldige aanbieding



Algemene voorwaarden

- “Battle of forms” → welke set(s) is/zijn van toepassing?
- Eigen algemene voorwaarden toesturen
- Andere voorwaarden uitdrukkelijk van de hand wijzen in begeleidende brief → *“wij wijzen de [naam AV] uitdrukkelijk van hand. Op deze overeenkomst zijn uitsluitend [eigen AV] van toepassing.”*



Algemene voorwaarden

Vernietigbaarheid bedingen

- Als AV geen redelijke mogelijkheid tot kennisnemen (6:233 lid b, 6:234 BW)
- Voor consumenten/kleinere partijen: als “onredelijk bezwarend” (6:233 lid a BW)
 - Voor consumenten nietig: 6:236 BW (“zwarte lijst”)
 - Voor consumenten vernietigbaar: 6:237 BW (“grijze lijst”)
- ALIB!

Ketencontractering





Hoofdaannemer – onderaannemer

Opdrachtgever



Hoofdaannemer



Onderaannemer



Voorwaarden overeenkomst

Onder welke voorwaarden? Doel:

- ALIB 2007 (met standaard aanvullende punten)

Indien niet haalbaar, dan (noodgedwongen):

- voorwaarden van OG



Voorwaarden overeenkomst

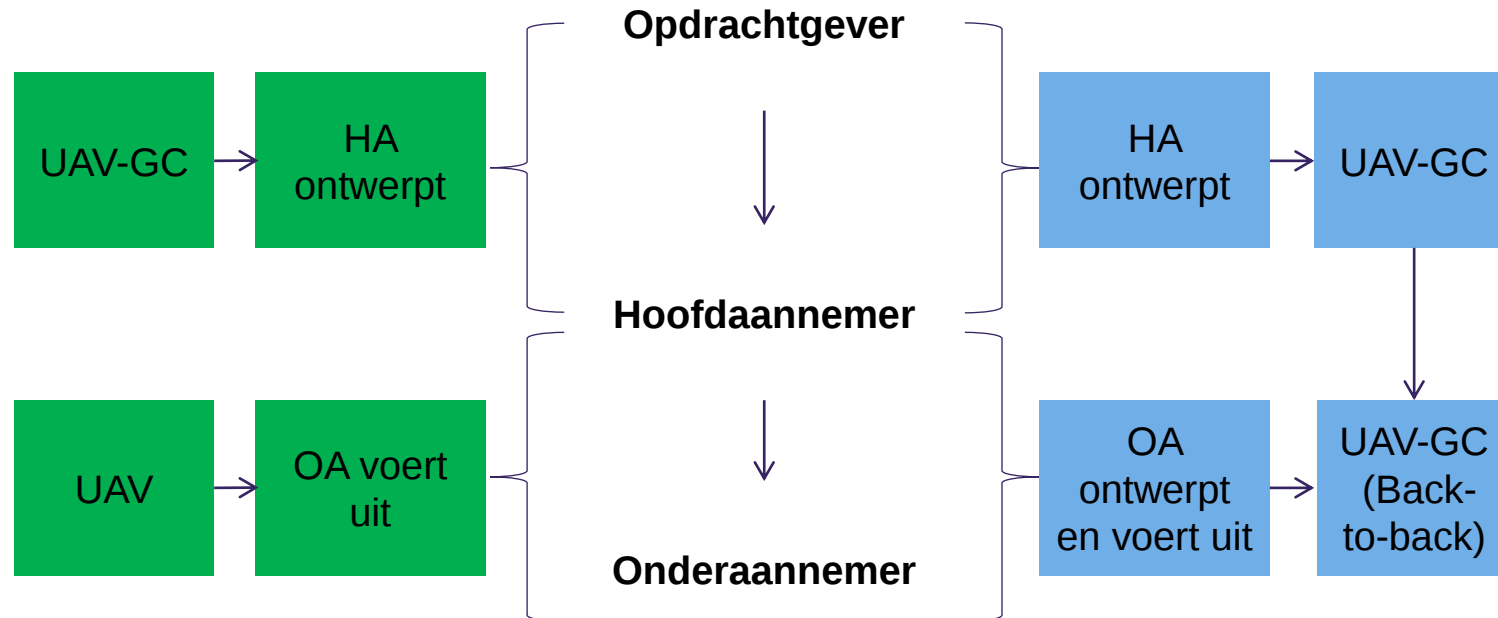
Indien (algemene) voorwaarden OG, let op:

- Altijd maatwerk, wees alert op risico's
- Standaard (model) aanvullende punten van OG
- Let op algemene voorwaarden van OG
- Gebaseerd op UAV of UAV GC?
- Back-to-back?



Ontwerp door HA

Ontwerp door OA



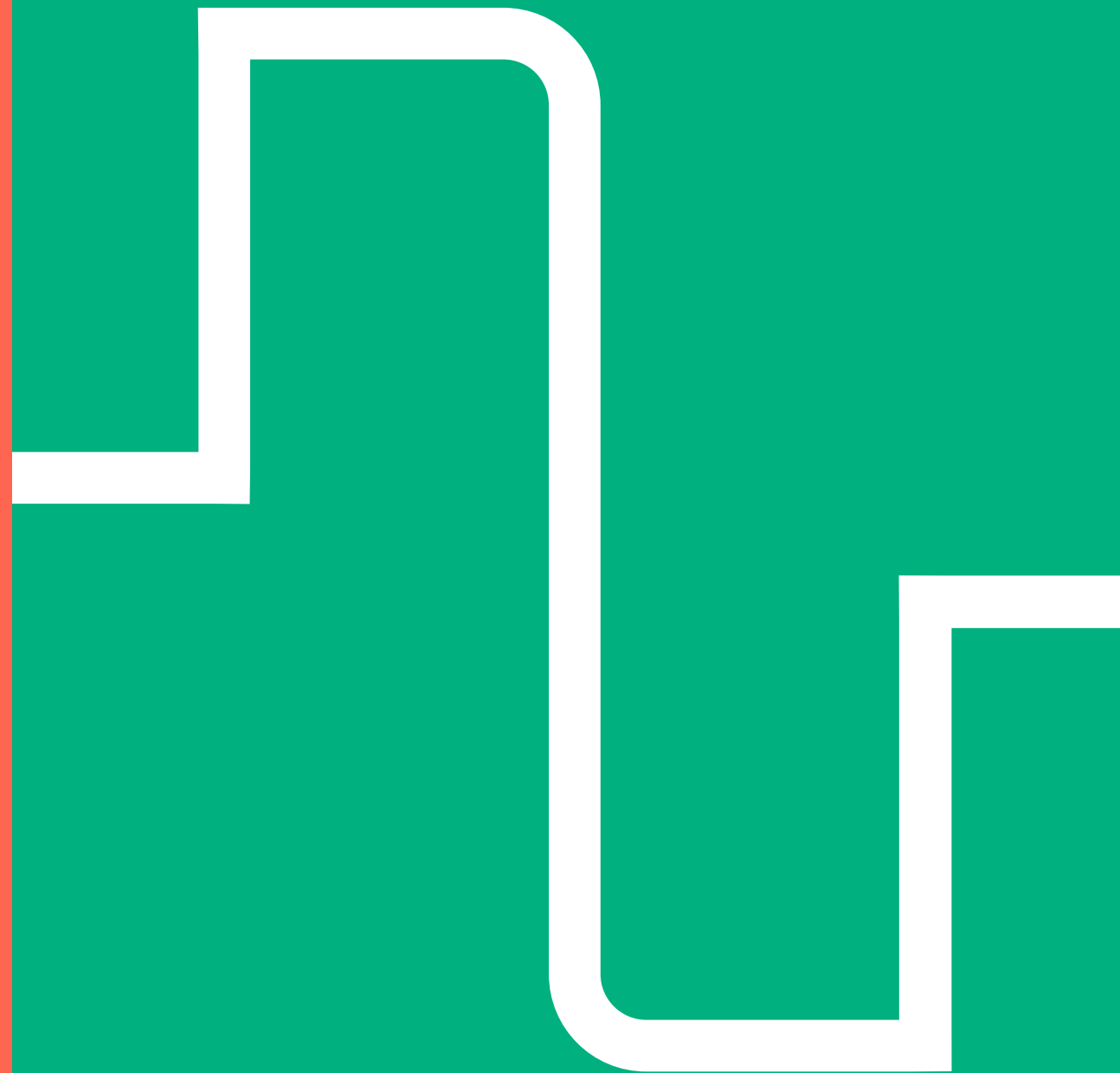


Back-to-back

De voorwaarden in dit contract en de in artikel 2 genoemde documenten, voor zover in het hierna volgende hiervan niet is afgeweken, maken deel uit van deze Overeenkomst, waarbij in plaats van "Contractor" "Installateur" en in plaats van "Employer" "Hoofdaannemer" wordt gelezen.

Installateur en Hoofdaannemer hebben -voor wat het door Installateur uit te voeren onderdeel betreft- jegens elkaar dezelfde rechten en verplichtingen als de Opdrachtgever en Hoofdaannemer jegens elkaar hebben, voor zover deze rechten en verplichtingen tussen Opdrachtgever en Hoofdaannemer, in de onderhavige Overeenkomst en de daartoe behorende voorwaarden niet uitdrukkelijk anders zijn geregeld. Bij strijdigheid tussen genoemde documenten gaan de bepalingen uit de onderhavige Overeenkomst voor.

3. Verschillende bouwcontracten





Contractvormen

- Klassiek (UAV)
- Geïntegreerd (UAV-GC)
- ALIB?
- Bouwteamovereenkomst
- Coördinatieovereenkomst



Contractvormen

Hoofdonterscheid

- Traditioneel/klassiek
- Geïntegreerd

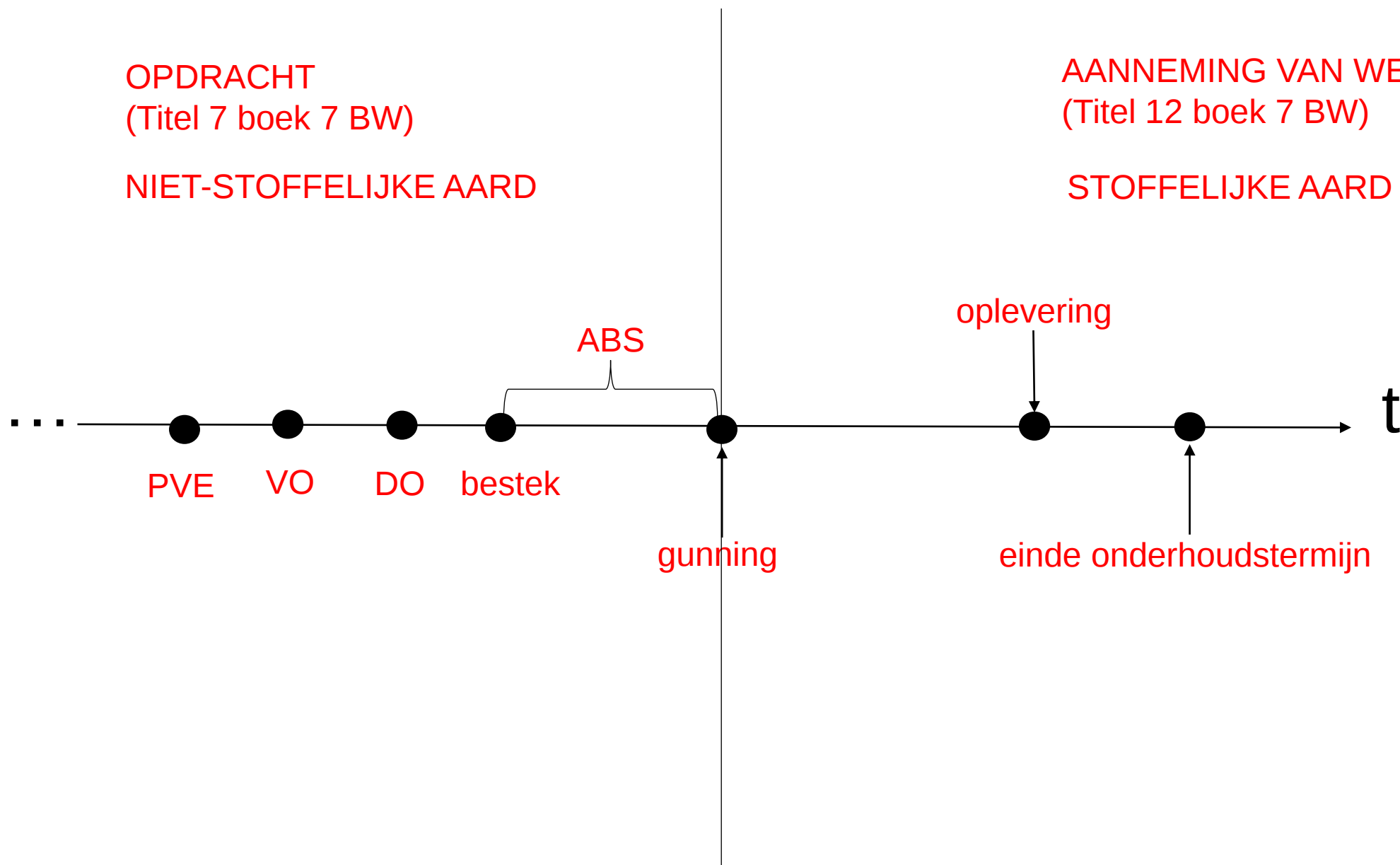


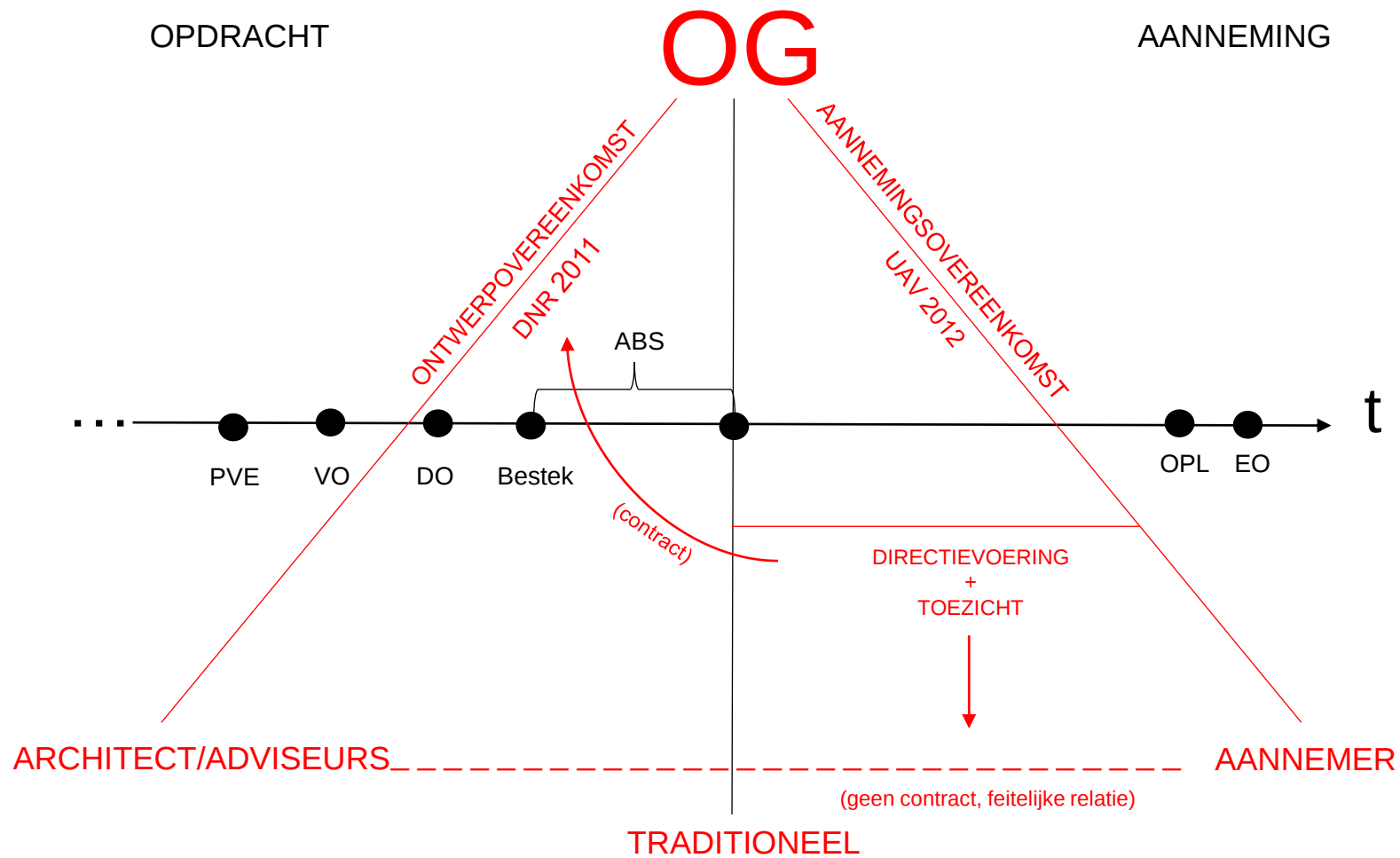
OPDRACHT
(Titel 7 boek 7 BW)

NIET-STOFFELIJKE AARD

AANNEMING VAN WERK
(Titel 12 boek 7 BW)

STOFFELIJKE AARD

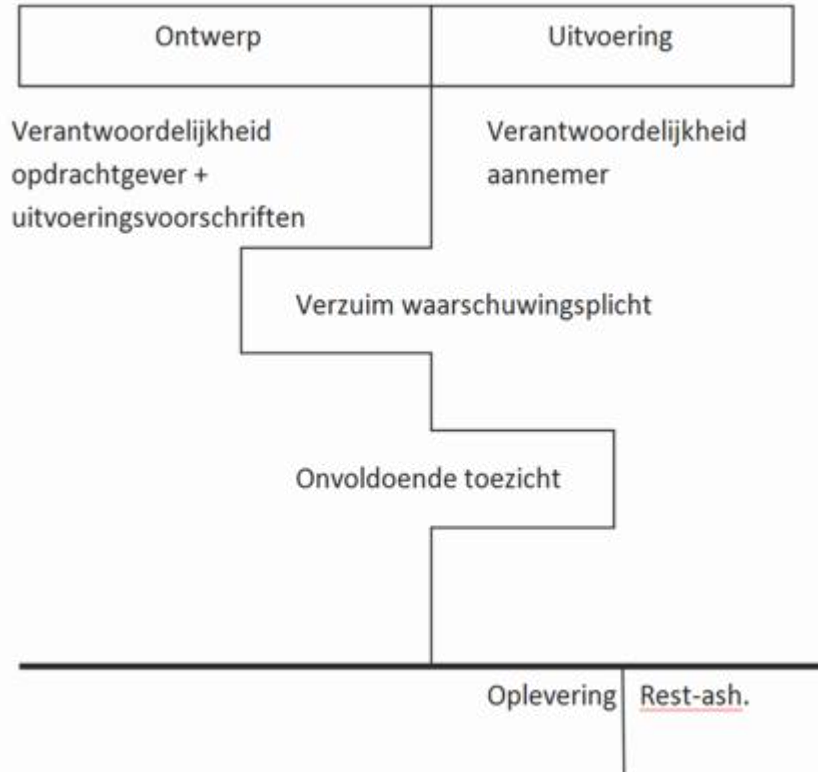






Klassieke aannemingsovk

Verantwoordelijkheden traditioneel

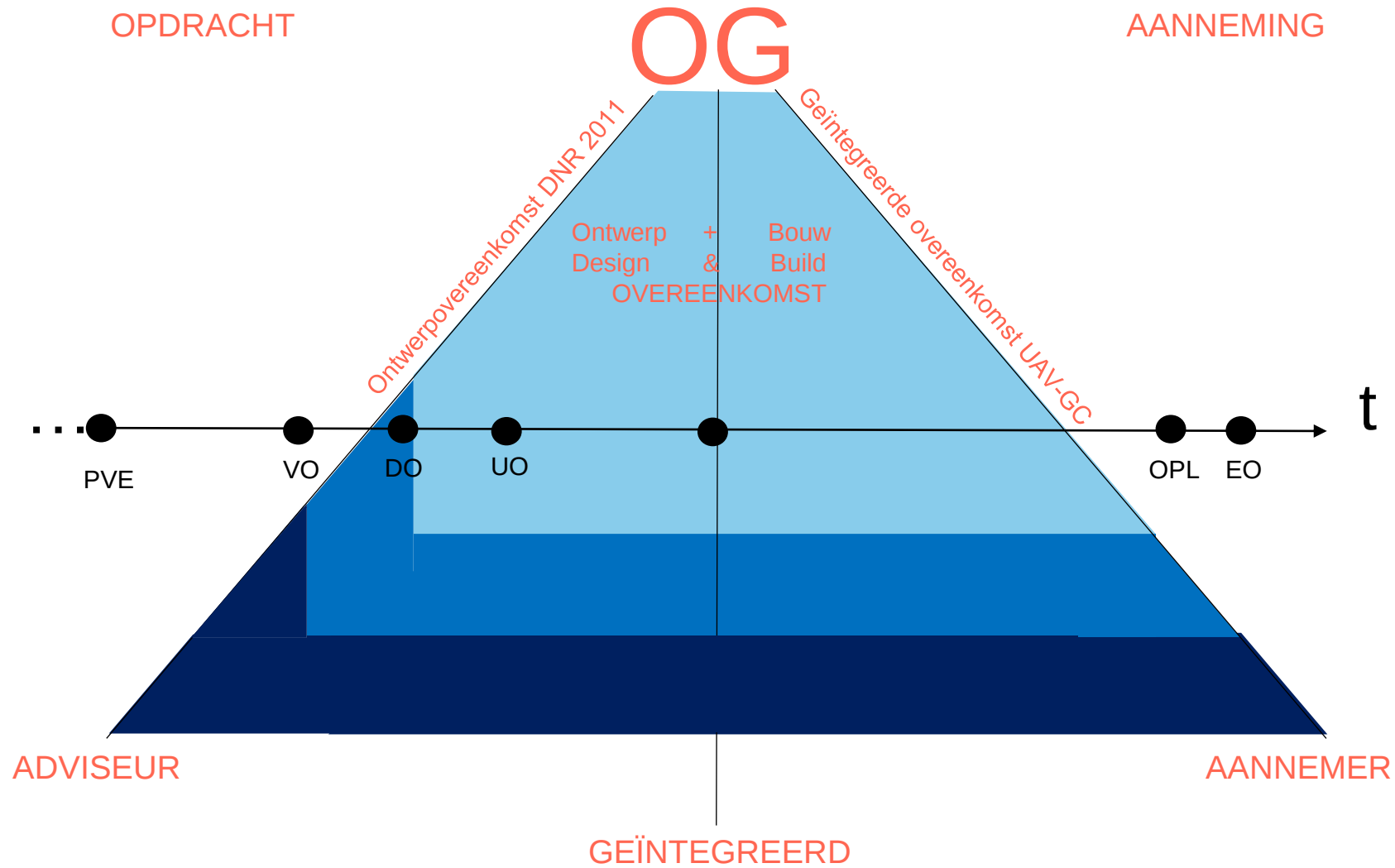




Klassieke aannemingsovk

Kenmerken UAV-contract

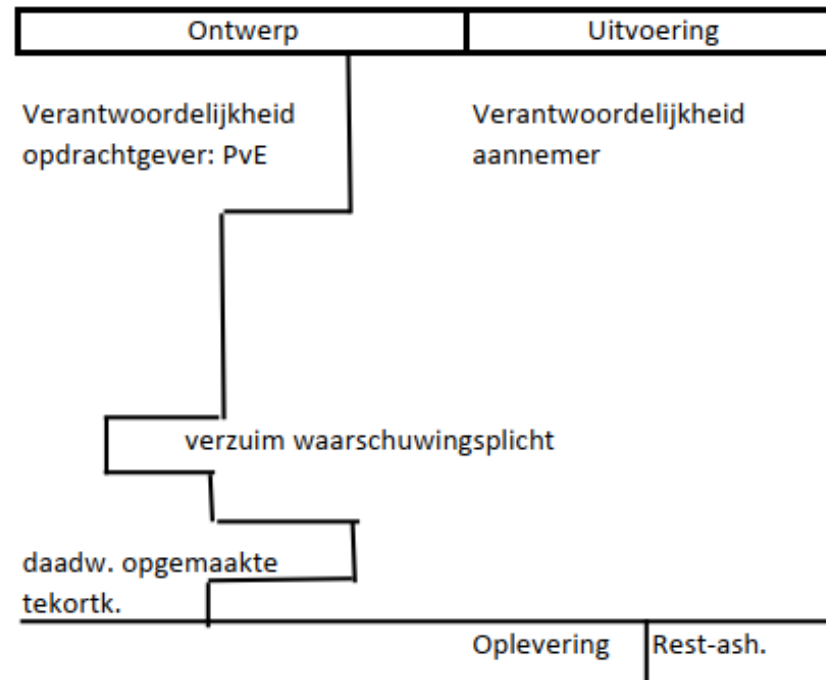
- Ontwerp van OG → exacte specificatie, OG reikt info aan
- Nauwelijks ruimte creativiteit aannemer
- Directievoering en toezicht namens OG
 - Administratieve en feitelijke begeleiding uitvoering;
 - Namens OG → volmacht
 - Toezicht?
- Toepassing UAV 2012
 - B&U: Stabu systematiek
 - GWW: RAW systematiek
 - Overige





Geïntegreerde ovk

Verantwoordelijkheden geïntegreerde contracten





Geïntegreerde ovk

- Combinatie ontwerp(elementen) en uitvoering
 - PvE, VO of DO + uitvoering
 - Mate en wijze van toezicht op uitvoering varieert
- Functionele specificatie: OG kent uitkomst niet exact
- Ruimte voor creativiteit ON, maar ontwerpverantwoordelijkheden (deels) voor ON
- Uitgangspunt: ON moet zelf informatie verzamelen
- Controle OG tijdens realisatie (ontwerp en bouw!) d.m.v. kwaliteitstoezicht / toetsing en acceptatie



Bouwteamovereenkomst

Voorbeeld: VGBouw model bouwteamovereenkomst 2021 (1992)

Kenmerken:

- Aannemer brengt specifieke deskundigheid kosten en uitvoering in tijdens ontwerp.
- Doel: totstandkoming UAV bestek.
- Ruil: exclusieve onderhandelingen aannemer.
- Verder als “klassiek” UAV.
- Soms o.b.v UAV-GC.



Bouwteamovereenkomst

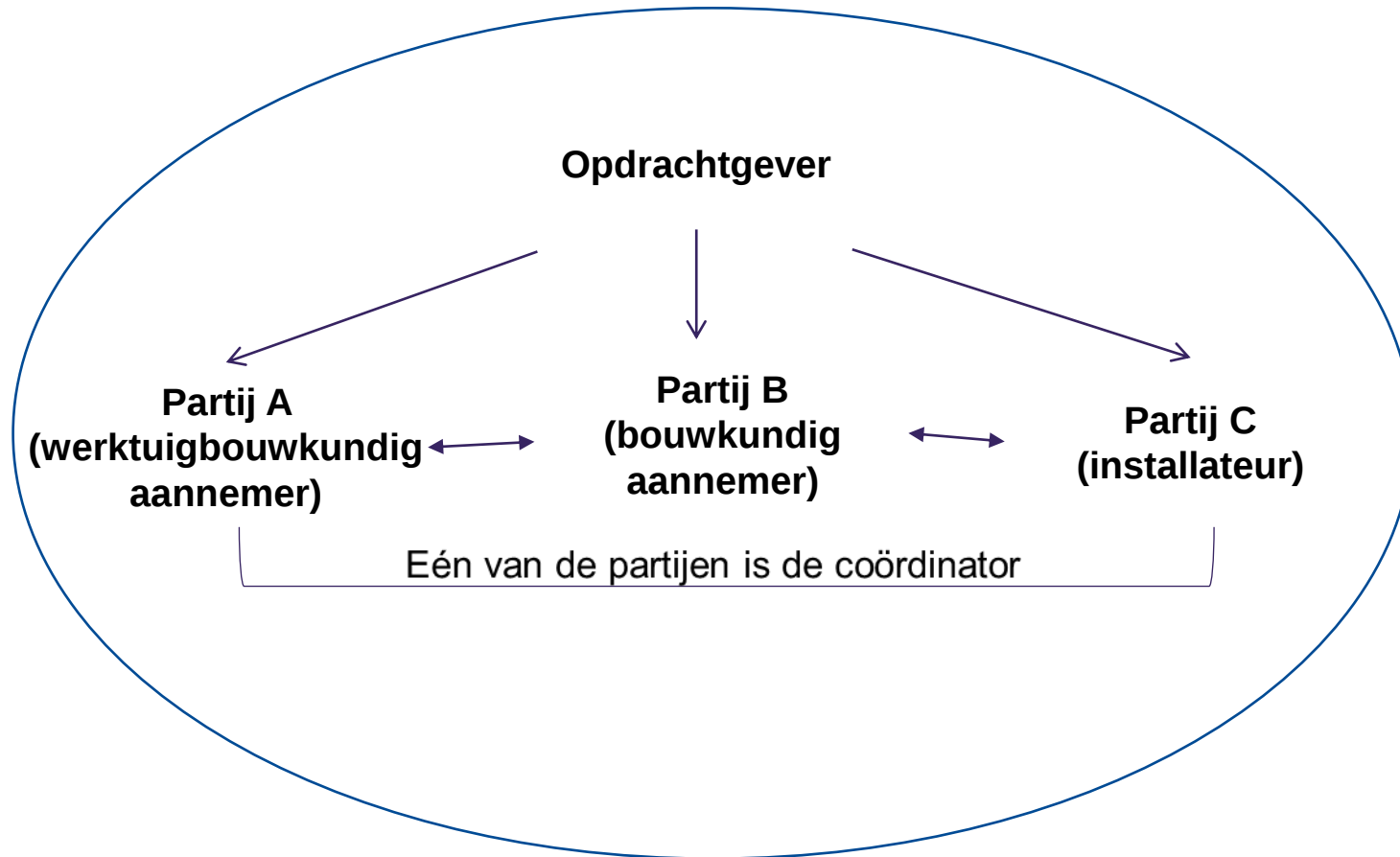
Voorbeeld: model bouwteamovereenkomst DG 2020

Kenmerken:

- Bilaterale verhouding OG en aannemer.
- Aannemer brengt te omschrijven werkzaamheden in tijdens ontwerp.
- Doel: totstandkoming UAV bestek of UAV-GC (MBO) overeenkomst.
- Ruil: exclusieve onderhandelingen aannemer (genuanceerd).
- Taakstellend (voorlopig) Budget.
- Doel is om vooraf nut in te schatten van het doen van voorbereidingswerkzaamheden.
- Overname ontwerpverantwoordelijkheid.



Coördinatie-overeenkomst





Coördinatieovereenkomsten

- Coördinatie nodig
 - Bij nevenopdrachtneming
 - Bij nevenaanneming
- Coördinatie: tijd en technisch
- Gecoördineerde planningsen
- Gecoördineerde teams
 - Met OG
 - Zonder OG



Coördinatie

- 9.2 De Coördinerend aannemer en nevenaannemer(s) verrekenen onderling de vertragingskosten bij de uitvoering c.q. de oplevering, onverminderd het bepaalde in artikel 9.1. Partijen doen door ondertekening van deze Overeenkomst jegens Opdrachtgever uitdrukkelijk afstand van hun recht om schadevergoeding te vorderen van Opdrachtgever voor de vergoeding van alle vertragingsschade. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat alle vertragingsschade, zowel direct als indirect geleden door toedoen of nalaten van een Partij die betrokken is bij deze Overeenkomst en/of derden wiens handelen hen wordt toegerekend, niet op Opdrachtgever verhaald kunnen worden.

4. Aanbesteding





Doel is komen tot aanbod + aanvaarding (overeenkomst)

- Precontractuele fase
- Doel aanbesteding: vraag en aanbod samen brengen, sluiten overeenkomst
- Aanbestedingsstukken: offerte-aanvraag (**uitnodiging tot het doen van een aanbod**)
- Inschrijving = aanbieding = **aanbod**
- Gestanddoeningstermijn: periode waarin aanbod niet kan worden herroepen
- Voorlopige gunning (gunningsbeslissing, gunningsvoornemen)
- Alcateltermijn: periode van 20 dagen waarin nog geen definitieve gunning mag plaatsvinden
 - daaraan gekoppeld in abs-stukken vervalttermijn voor rechtsbescherming: kort geding binnen 20 kalenderdagen
- Definitieve gunning = **aanvaarding**
- Nog geen definitieve gunning na einde gestanddoeningstermijn:
 - Mogelijkheid herroepen aanbod
 - Aanpassen aanbod, onderhandeling?



Europees (TenderNed, TED)

Europees (openbaar)

Europees (niet-openbaar
– met voorselectie)

Mededingingsprocedure
met onderhandeling

Concurrentiegerichte
dialoog

Nationaal (TenderNed)

Nationaal (openbaar)

Nationaal (niet-openbaar
– met voorselectie)

Nationaal (onderhands)

Meervoudig onderhands

Enkelvoudig onderhands
(1-op-1)



5. Kernregelingen

- a) Informatie
- b) Extra betaling
- c) Uitvoeringsduur
- d) Vertragingsschadevergoeding





a. Informatie



Info OG ALIB

Artikel 4 ALIB:

Verantwoordelijkheid informatie, goederen en vergunningen (etc.) bij OG

- Tijdigheid
- Compleetheid (“alle informatie die noodzakelijk is”)
- Juistheid en volledigheid



Info OG UAV

OG verplicht alle benodigde informatie tijdig te verstrekken (§ 5)

OG verantwoordelijk voor:

- § 5 lid 2: door hem voorgeschreven constructies en werkwijzen
- § 5 lid 1: tijdige beschikbaarheid voor opzet van het werk benodigde publiek- en privaatrechtelijke toestemmingen;
- § 5 lid 1: tijdige beschikbaarheid terrein of water waar werk moet worden uitgevoerd;
- § 5 lid 1: tijdige beschikbaarheid verstrekking o.g.v. overeenkomst.
- Begrenzing: waarschuwingsplicht (§ 6 lid 14) en precontractuele waarschuwingsplicht (artikel 7:754 BW)



Info OG UAV-GC

Soms verplicht te verstrekken info OG (§ 3 lid 1)

OG verantwoordelijk voor:

- Inhoud alle info en goederen door hem aan ON ter beschikking gesteld (§ 3 lid 2)
- Inhoud Vraagspecificatie (§ 3 lid 3)
- Inhoud Wijzigingen (§ 3 lid 4)
- Geldt ook voor informatieve/indicatieve info (soms iets groter ON-risico, onzekerheidsmarge)
- Begrenzing: waarschuwingsplicht (§ 3 lid 8) en precontractuele waarschuwingsplicht (artikel 7:754 BW)



Info OG

Juridische uitgangspunten UAV

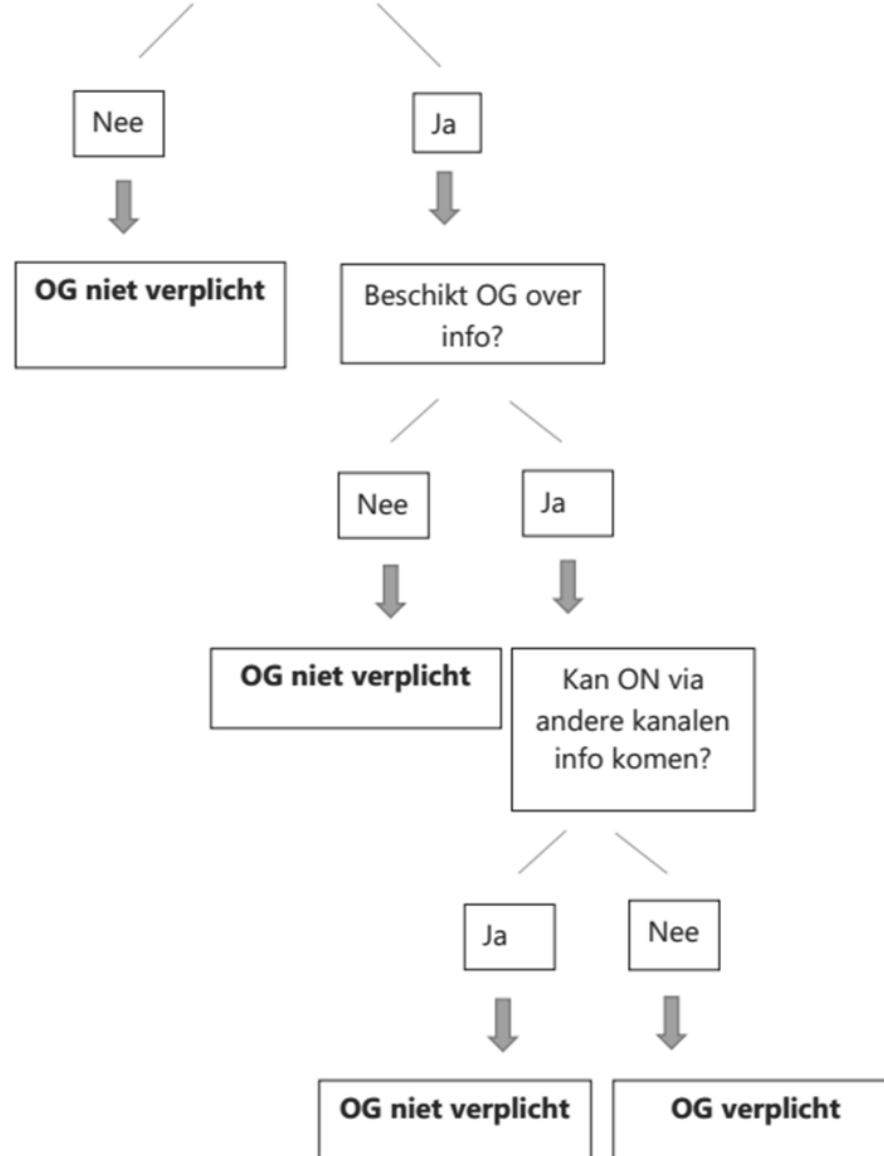
Welke info moet OG verstrekken? (§ 3 lid 1, art. 7 lid 1 MBO)

- Als OG erover beschikt, én
- Beschikbaar stellen is noodzakelijk om ON in staat te stellen het Werk te realiseren, én
- ON die info niet zelfstandig via andere kanalen kan krijgen

Inlichtingenfase abs: vraag om info!
(precontractuele waarschuwingsplicht)



Info noodzakelijk om Werk te kunnen realiseren?





b. Wijzigingen, meer/minderwerk, omstandigheden



ALIB Wijzigingen (meer- en minderwerk)

Artikel 13 ALIB:

- Wijzigingsbevoegdheid OG
- Weigeringsrechten ON (o.a. indien geen prijs- en planningsovereenstemming)
- Aanbieding met prijs, planning en betalingsregeling
- calculatievergoeding



M&mwerk / bijbetaling UAV

M&mwerk ingeval van (§35 lid 1):

- Bestekwijzigingen
- Afwijkingen bedragen stelposten, geschatte hoeveelheden, verrekenbare hoeveelheden
- Waarin UAV verrekening als meerwerk voorschrijft

§ 6 lid 15: overige bijbetaling

6:74 BW: schadevergoeding



Wijzigingen / bijbetaling UAV-GC

Algemeen

- Afkomstig van OG (paragraaf 14 UAV-GC)
- Afkomstig van ON (paragraaf 15 UAV-GC)
- Financiële afwikkeling Wijziging OG (paragraaf 45 UAV-GC)
- Bijbetaling (paragraaf 44 UAV-GC)



Wijzigingen van OG; verplicht mee te werken?

Par. 14 UAV-GC 2005 omschrijft de procedure:

- Uitgangspunt: opdrachtgever gerechtigd wijzigingen op te dragen;
- Opdrachtnemer niet verplicht wijzigingen uit te voeren, indien de wijziging:
 - niet schriftelijk is opgedragen
 - leidt tot onaanvaardbare verstoring werkzaamheden
 - de technische kennis en/of capaciteit van de ON te boven gaat
 - onaanvaardbaar gelet op wederzijdse belangen

Zo ja, dan eerst overeenstemming over prijs en tijd par. 45 UAV-GC



Wijzigingen OG

- Stroomschema/stappenplan Wijzigingen OG
 - Eerst: Opdracht OG
 - “Verplichte uitvoering, tenzij”
 - Bij uitvoering: afwikkeling cf. paragraaf 45 UAV-GC
- Let op:
 - Eerst afwikkeling, dan uitvoering! Paragraaf 14 lid 16.
 - Zonder overeenstemming cf. paragraaf 45, geen uitvoering
 - Tenzij toevoegingen/afwijkingen in MBO

Dringend advies: procedure doorlopen. In belang van ON en OG!



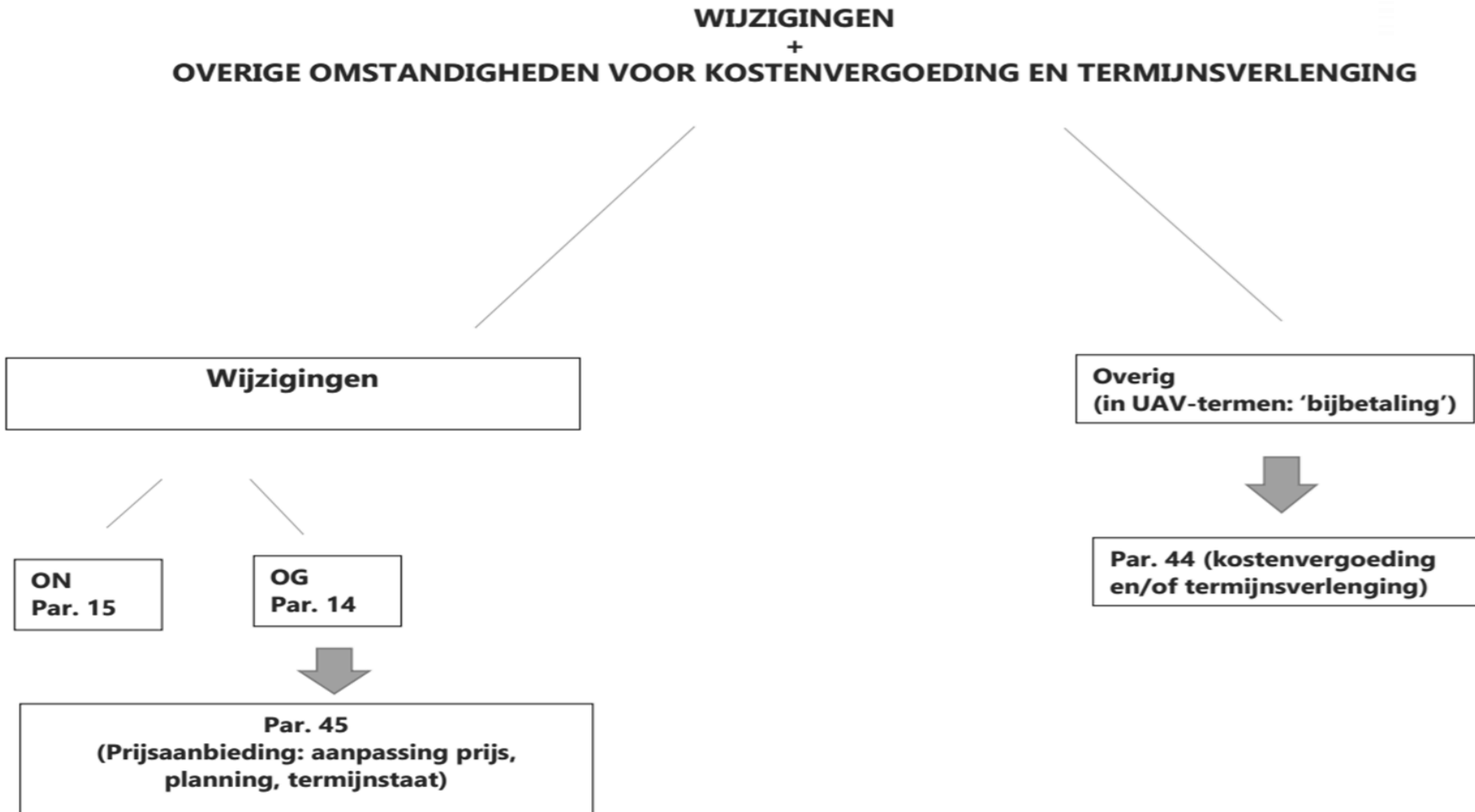
Wijzigingen ON

Wijzigingen op initiatief ON (paragraaf 15 UAV-GC)

- Wijzigingen van keuzen/geaccepteerde documenten, mits niet geaccepteerd/getoetst
- Geen recht op bijbetaling
- Geen recht op termijnverlenging
- Let op lid 4



Bijbetaling en termijnverlenging UAV-GC





Kostenvergoeding UAV-GC

Geen Wijziging? Dan mogelijk aanspraak paragraaf 44

- UAV-GC voorzien uitdrukkelijk en geen t.k.k. ON (sub a)
- Omstandigheid verantwoordelijkheid OG en geen wp ON (sub b)
- Onvoorziene omstandigheden (sub c)



Kostenvergoeding en/of termijnsverlenging

- UAV-GC voorzien uitdrukkelijk en geen t.k.k. ON (sub a):
 - 6 lid 5 (niet presteren voorgeschreven zelfstandige hulppersonen)
 - 8 lid 4 (wzh nevenopdrachtnemers)
 - 11 lid 2 (voorschriften bijzondere aard / wettelijke voorschriften e.d.)
 - 13 lid 5 en 7 (aangetroffen verontreiniging)
 - 14 lid 17 (vertraging procedure Wijziging OG)
 - 16 lid 3 (voorzieningen t.g.v. schorsing)
 - 23 lid 16 (vertraging Acceptatieprocedure)
 - 26 (vervroegde ingebruikneming)
 - 40 lid 10 (octrooiaanvraag)
 - 42 lid 1 (vermoeden niet nakoming verplichtingen)
 - 45 lid 13 (procedure gevolgen Wijziging OG)
 - art. 8 MBO (Vrijkomende materialen)



Kostenvergoeding en/of termijnsverlenging

- Bekwame spoed, schriftelijk en gemotiveerd (lid 2)
- Ook bekwame spoed schriftelijk en gemotiveerd: directe en indirecte kosten, AK, W, R en aanpassing annex planning (lid 5)
- Procedure!



c. Uitvoeringsduur



Bouwtijdoverschrijding

Van belang:

- Overeengekomen bouwtijd
- Dag van aanvang
- Opleverdatum
- Oorzaak



ALIB Bouwtijdoverschrijding

Artikel 12 ALIB:

- Grondslag lid 1 (zie ook artikel 4 lid 10, 3 lid 7);

Mededeling lid 2:

- Bekwame spoed; en
- Schriftelijk; en
- Gemotiveerd.



Termijnverlenging UAV

Wat moet je doen als je verlenging nodig hebt? Eerst verzoek (§8 lid 4)

- Schriftelijk
- Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 14 dagen voor oplevering
- Opdrachtgever!



Recht op termijnverlenging

Indien niet verleend, dan recht op termijnverlenging (§8 lid 5):

- Overmacht
- Omstandigheden voor risico opdrachtgever
- Bestekswijziging, afzonderlijk verzoek bij meerwerk



Termijnverlenging UAV-GC

Geen Wijziging? Dan mogelijk aanspraak paragraaf 44

- UAV-GC voorzien uitdrukkelijk en geen t.k.k. ON (sub a)
- Omstandigheid verantwoordelijkheid OG en geen wp ON (sub b)
- Onvoorziene omstandigheden (sub c)

(termijnverlenging = uitstel opleverdatum = vermijden contractuele boete!)



d. Vertragsschade



Vertragingsschade

Wanneer heb je recht op vergoeding van vertragingsschade?

1. Oorzaak vertraging is toerekenbaar aan c.q. voor rekening en risico van opdrachtgever; én
2. De vertraging ligt op het kritieke pad van de planning; én
3. Vertraging is tijdig en juist gemeld:
 - § 6 lid 15 UAV z.s.m. schriftelijk aan opdrachtgever
 - § 44 leden 2 en 5 UAV-GC 2005, met bekwame spoed, schriftelijk, gemotiveerd, met opgave tijds- en kosteneffecten (i.g.v. Wijziging meenemen in aanbidding ex § 45 lid 2 UAV-GC);
 - Artikel 12 leden 1 en 2 ALIB 2007, schriftelijk met bekwame spoed meedelen;
4. Geen aansprakelijkheidsbeperking in overeenkomst;
5. Aantoonbaar geleden schade (en causaal verband en voldaan aan schadebeperkingsplicht).



Vertragingsschade

- Algemene kosten (derving).
- Bouwplaatskosten, water, elektra, huur.
- Verzekeringspremie, bankgarantie.
- Winstderving.
- Indexering (renteeverlies, prijsstijgingen).
- Inefficiëncy (improductieve uren, extra uren pl'ers).
- Vertragingsschadeclaims onderaannemers.
- Kosten i.v.m. afdekken garantieverlies leveranciers.

NIET : nacalculatie werkelijke uitgaven met begroting



Arjan ter Mors

Infense advocaten

0570 758 002

arjan.termors@infense.nl

