

Meer werk

Een bouwproject loopt vaak anders dan vooraf werd gedacht of was voorzien. In afwijking van hetgeen partijen zijn overeengekomen moet er door de aannemer bijvoorbeeld meer werk worden verricht. Denk daarbij aan het metselen van een schoorsteen of het toepassen van andere materialen. Dit meer werk is in de praktijk nogal eens onderwerp van discussie. Reden waarom wij in deze ARPA Bouwkennis aandacht besteden aan het wettelijke kader omtrent meer werk.

Het Burgerlijk Wetboek wijdt slechts één artikel aan meer werk. Dit artikel bepaalt kort weg dat de aannemer slechts een verhoging van de prijs voor de door de opdrachtgever verlangde toevoegingen of veranderingen kan vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging. Dit betekent dat er op de aannemer een waarschuwingsplicht rust. De aannemer moet de opdrachtgever er steeds op wijzen dat uitvoeren van de gewenste toevoegingen of veranderingen gepaard gaat met een verhoging van de prijs. Slechts wanneer de opdrachtgever de noodzaak van de prijsverhoging uit zichzelf had moeten begrijpen, behoeft de aannemer niet te waarschuwen. Hierbij speelt de mate van deskundigheid van de opdrachtgever een belangrijke rol. Dit artikel is van dwingend recht, hetgeen betekent dat partijen er niet ten nadele van de opdrachtgever van mogen afwijken.

Hoewel de wet niet eist dat het meer werk expliciet schriftelijk wordt overeengekomen, is het vastleggen van deze extra werkzaamheden wel aan te bevelen. In de praktijk zien wij hieromtrent regelmatig bewijstechnische problemen. De aannemer zal zonder schriftelijke overeenkomst namelijk moeten aantonen dat hij de opdrachtgever heeft gewaarschuwd voor de prijsverhoging van de aanvullende opdracht. Zonder vastlegging van die waarschuwing kan het bewijs zelden volledig worden geleverd.

In de bouw wordt regelmatig gewerkt op basis van de UAV 1989 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken) of de AVA 1992 (algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf). De hierin opgenomen specifieke bepalingen gaan voor op de regeling in het Burgerlijk Wetboek, maar ontslaan u niet van uw verplichting om te waarschuwen. In de volgende ARPA Bouwkennis zal daarom aandacht aan deze specifieke regelingen worden besteed.

Het goedkeuringsvoorbehoud in overeenkomsten met de gemeente

Wanneer met een gemeente wordt onderhandeld over bijvoorbeeld de aan- of verkoop van grond, wordt in de daaruit voortvloeiende overeenkomst vaak een goedkeuringsvoorbehoud opgenomen. Het goedkeuringsvoorbehoud houdt niet meer in dan dat de overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders.

De rechtbank Arnhem heeft in juni 2011 een uitspraak gedaan omtrent de werking van een dergelijk voorbehoud tussen partijen. In deze zaak waren na uitvoerige besprekingen en onderhandelingen een tweetal conceptovereenkomsten ter zake de aan- en verkoop van grond tussen een particulier en een gemeente tot stand gekomen. Wegens onder meer gewijzigd beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen besloot het college echter niet over te gaan tot ondertekening van de overeenkomsten. De particulier kon zich daarmee niet verenigen en vorderde zodoende bij de rechtbank nakoming van de overeenkomst dan wel vergoeding van de geleden schade.

De particulier kreeg echter nul op zijn rekest. Beide vorderingen werden afgewezen. De rechtbank oordeelde dat de betrokken gemeente met een beroep op het goedkeuringsvoorbehoud van de tot stand gekomen overeenkomst kon afzien. Met het opnemen van een expliciet goedkeuringsvoorbehoud verwerft de gemeente zich dus veel ruimte om in een laat stadium alsnog onder de overeenkomst uit te kunnen.

De volledige uitspraak is te raadplegen op www.rechtspraak.nl onder LJN BQ 8630.



Laag BTW-tarief verlengd

In de ARPA Bouwkennis van mei 2011 berichtten wij u dat het lage btw-tarief van 6,00 % voor het verbouwen of herstellen van woningen op 1 juli jl. zou eindigen. In de tussentijd heeft het kabinet echter besloten deze tijdelijke maatregel ter stimulering van de bouw met 3 maanden te verlengen. Het lage BTW-tarief geldt derhalve tot 1 oktober 2011.

Let op: het in rekening brengen van 6,00 % BTW geldt slechts voor projecten, waarvan de werkzaamheden vóór 1 juli 2011 zijn aangevangen. Feitelijk gaat het derhalve om een uitlooperperiode voor projecten die niet voor 1 juli 2011 konden worden afgerond. Voor projecten die na 1 juli zijn gestart en/of na 1 oktober 2011 worden opgeleverd, geldt dus het normale BTW-tarief van 19,00 %.

Meer informatie of vragen?



mr. Suzanne van Loon
s.vanloon@bierensgroup.com
0413 - 31 17 55

mr. Ingrid Janssen
Lid van de Vereniging voor
Bouwrecht-Advocaten
i.janssen@bierensgroup.com
0413 - 31 17 55



Actie binnen 15 dagen

In het aanbestedingsrecht wordt een hoge mate van daadkrachtig handelen verwacht van een afgewezen inschrijver die wil opkomen tegen een voorgenomen gunning. De afgewezen inschrijver moet namelijk binnen een termijn van 15 dagen na ontvangst van de brief met daarin de voorgenomen gunning aan een derde tegen deze voorgenomen gunning in beroep gaan bij de civiele rechter. Hierbij is bijstand door een advocaat wettelijk voorgeschreven. De termijn van 15 dagen wordt ook wel aangeduid als de Alcatel-termijn. Verstrijken de 15 dagen zonder juiste actie, dan wordt de opdracht door de aanbestedende dienst definitief aan de derde gegund. Als afgewezen inschrijver staat u dan met lege handen.

Wat dient er binnen 15 dagen te gebeuren?

- Er moet door een advocaat een volledig gemotiveerde dagvaarding worden opgesteld.
- De dagvaarding dient als concept aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te worden gezonden teneinde feitelijk een datum en tijdstip te vragen waarop de zitting in de aanbestedingszaak zal plaatsvinden. Dit heet het vragen van verlof.
- Nadat de datum is verkregen, dient de deurwaarder de dagvaarding te betekenen. Dat wil zeggen dat de dagvaarding bij de aanbestedende dienst wordt bezorgd.

Al met al kost dit behoorlijk wat tijd. Daarbij komt dat deze procedure nauwkeurig moet worden doorlopen. Zo blijkt uit de volgende uitspraak.

De rechtbank Haarlem oordeelde onlangs expliciet dat het verkrijgen van verlof binnen het tijdsbestek van 15 dagen dient te vallen. In betreffende kwestie had de afgewezen inschrijver op de 15^{de} dag in de namiddag getracht per fax verlof te vragen. Door problemen met de fax, naar zeggen van de inschrijver, werd geen verlof gekregen en werd de dagvaarding tegen een min of meer willekeurige datum door de deurwaarder betekend. Iets wat de afgewezen inschrijver duur kwam te staan. De inschrijver werd door deze handelswijze in de procedure namelijk niet-ontvankelijk verklaard. Naar het oordeel van de rechtbank ligt het in de risicosfeer van de afgewezen inschrijver om binnen 15 dagen daadwerkelijk verlof van de rechtbank te hebben gekregen.

Hoewel de Alcatel-termijn in uitzonderlijke gevallen in overleg met de aanbestedende dienst kan worden verlengd, adviseren wij u niet te wachten tot het vijf voor twaalf is. Gebruik de aan u verschaft tijd goed en kom direct in actie. Wacht dus niet tot de 14^{de} dag met het vragen van deskundig advies.

De uitspraak van de rechtbank Haarlem is te raadplegen op www.rechtspraak.nl LJN BQ 0146.

Disclaimer

De informatie in ARPA Bouwkennis is bedoeld ter voorlichting van cliënten en andere relaties. De inhoud is van algemene en informatieve aard en geldt niet als juridisch advies. Voor een individueel advies kan vanzelfsprekend contact worden opgenomen met een van onze advocaten.