stichting bouwresearch

Bouworganisatiemodellen en aannemingscontracten

Aandachtspunten voor contracten bij andere dan de traditionele werkwijze

©Copyright SBR, Rotterdam

Colofon

Rapporteurs:
mw. mr. M.A.B. Chao-Duivis en mw. mr. J.V. Weijnen
Instituut voor Bouwrecht (IBR), Den Haag

Vormgeving:
RePro Slotboom, Breda

Druk:
W.D. Meinema B.V., Delft
©Copyright SBR, Rotterdam

stichting bouwresearch

Bouworganisatiemodellen en aannemingscontracten

Aandachtspunten voor contracten bij andere dan de traditionele werkwijze

Rotterdam, augustus 1999

©Copyright SBR, Rotterdam

DOELSTELLING STICHTING BOUWRESEARCH

Stichting Bouwresearch (SBR) verleent de bouwnijverheid hulp bij het voorkomen en het oplossen van knelpunten bij toepassing van nieuwe inzichten en ontwikkelingen gericht op verbetering van kwaliteit, productiviteit, arbeidsomstandigheden en zorg voor de werkgelegenheid.

Belangrijke doelstellingen zijn:

- Het verzamelen van knelpunten en het waarnemen van relevante ontwikkelingen voor de bouwnijverheid.
- Het stimuleren van de coördinatie van de programmering van onderzoek.
- Het leidinggeven aan onderzoekprojecten.
- Het verspreiden en uitdragen van de resultaten naar alle geledingen van de bedrijfstak.

De Stichting en degenen die aan dit product hebben meegewerkt hebben een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht bij het verwerken - naar de laatste inzichten - van de opgenomen gegevens. De mogelijkheid dat zich desondanks toch onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen voordoen, kan niet worden uitgesloten. De gebruiker van het product aanvaardt daarvoor het risico.
De Stichting sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit product hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade die mocht voortvloeien uit het gebruik van informatie uit dit product.

© Stichting Bouwresearch.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, getransformeerd tot software, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voorzover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 in verbinding met het Besluit van 23 augustus 1985, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient u zich te richten tot: Stichting Bouwresearch, Postbus 1819, 3000 BV Rotterdam.

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm, stored in a database or retrieval system, or any other means without written permission from the Stichting Bouwresearch.

Inhoud

Woord vooraf 5

1 Inleiding
1.1 Doelstelling 7
1.2 Leeswijzer 8

2 De traditionele contractvorm
2.1 Definitie en plaatsbepaling 11
2.2 Kenmerken 11
2.3 Aansprakelijkheid en risico's 15
2.4 Voordelen 16
2.5 Nadelen 16
2.6 Aandachtspunten 16
2.7 Literatuurlijst 17

3 De bouwteamovereenkomst
3.1 Definitie en plaatsbepaling 19
3.2 Kenmerken 19
3.3 Aansprakelijkheid en risico's 24
3.4 Voordelen 26
3.5 Nadelen 26
3.6 Aandachtspunten 27
3.7 Literatuurlijst 27

4 Geïntegreerde contracten:
design and construct en turnkey
4.1 Definitie en plaatsbepaling 29
4.2 Kenmerken 30
4.3 Aansprakelijkheid en risico's 37
4.4 Voordelen 43
4.5 Nadelen 44
4.6 Aandachtspunten 45
4.7 Literatuurlijst 45

5 General contracting
5.1 Definitie en plaatsbepaling 47
5.2 Kenmerken 47
5.3 Aansprakelijkheid en risico's 53
5.4 Voordelen 53
5.5 Nadelen 53
5.6 Aandachtspunten 53
5.7 Literatuurlijst 54

6 BOT-constructies
6.1 Definitie en plaatsbepaling 55
6.2 Kenmerken 56
6.3 Aansprakelijkheid en risico's 58
6.4 Voordelen 61
6.5 Nadelen 61
6.6 Aandachtspunten 62
6.7 Literatuurlijst 62

©Copyright SBR, Rotterdam

7 Allianties en partnering
7.1 Definitie en plaatsbepaling 63
7.2 Kenmerken 65
7.3 Aansprakelijkheid en risico's 70
7.4 Voordelen 72
7.5 Nadelen 72
7.6 Aandachtspunten 72
7.7 Literatuurlijst 73

8 Moderne geschillenbeslechting
8.1 Inleiding 75
8.2 Een overzicht van vormen van moderne geschillenbeslechting 75
8.3 Mediation 77
8.4 Minitrage 78
8.5 Raad van Deskundigen 81
8.6 Literatuurlijst 84

©Copyright SBR, Rotterdam

Woord vooraf

Bij het bouwen gaat integratie een steeds belangrijke rol vervullen. Immers alles grijpt in elkaar en houdt verband met elkaar. Integratie komt de kwaliteit van zowel de planontwikkeling, het bouwproces als het eindproduct, de woning, het kantoor, de brug etc. ten goede. Opdrachtgevers, ontwerpende en uitvoerende partijen gaan dat steeds meer beseffen.
Integratie betekent dat de vele betrokken partijen gedurende het bouwproces (ontwerp en uitvoering) intensief (zullen) moeten samenwerken. Aan deze voorwaarde wordt met de traditionele invulling van het bouwproces niet voldaan. Daarom is in toenemende mate te constateren dat andere bouwprocesmodellen in de markt worden toegepast. Sommige daarvan komen rechtstreeks overwaaien uit Engeland en/of Amerika, anderen zijn daarvan weer afgeleid.

Omdat het traditionele bouwproces in ons land al decennia lang wordt toegepast, zijn daarvoor algemene voorwaarden, die juridisch van toepassing zijn tussen partijen, vastgesteld. De bekendste zijn de UAV, UAR, SR en RVOI. Hierin zijn ondermeer werkzaamheden, verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid vastgelegd. Het zal duidelijk zijn dat deze voorwaarden niet zonder meer van toepassing kunnen worden verklaard voor andere bouwprocesmodellen.
Maar hoe moet het dan wel? Hierover bestaat bij partijen in de bouw nog veel onduidelijkheid. Stichting bouwresearch (SBR) is daarom deze studie gestart, waarin die nieuwe bouwprocesmodellen aan de orde komen. Ze worden kort beschreven, waarna uitvoerig wordt ingegaan op wat wordt verwacht van de verschillende betrokkenen, waar en hoe de verantwoordelijkheden, risico's en aansprakelijkheden liggen, hoe de verhouding is tot de bestaande voorwaarden en wat de voor- en nadelen zijn ten opzichte van de traditionele werkwijze. Dit alles gebaseerd op tot heden bestaande ervaringen van betrokken partijen en inmiddels opgebouwde jurisprudentie.

Het gevolg van de integrale aanpak van bouwprojecten is dat partijen ook veelal minder lijnrecht tegenover elkaar komen te staan bij verschillende inzichten c.q. er alles aan doen om dat te voorkomen. Hierdoor zijn zeer recent nog weer nieuwere bouwprocesmodellen ontstaan, waarvan de basis is terug te voeren tot de offshore en procesindustrie. Deze modellen worden met Alliantie en Partnering aangeduid. Ze hebben tevens geleid tot andere vormen van geschillenbeslechting zoals mediation, conciliation en minitrage. Ook hierop wordt in deze publicatie ingegaan. Aldus wordt de lezer het gehele palet aan mogelijkheden geboden om gezamenlijk met andere partners een optimaal bouwproces en een maximale bouwkwaliteit te realiseren.

De studie is uitgevoerd door mw. mr. M.A.B. Chao-Duivis en mw. mr. J.V. Weijnen van het Instituut voor Bouwrecht (IBR) te Den Haag.

©Copyright SBR, Rotterdam

Begeleiding heeft plaatsgevonden door een commissie bestaande uit:

prof. mr. C.A. Adriaansens, Loeff Claeys Verbeke te Amsterdam
mr. H.W.R.A.M. Janssen, Royal Volker Stevin NV te Rotterdam
ir. G.J.M. Mars, Stichting Bouwresearch te Rotterdam
mr. ing. G. Schimmel, NBM-Amstelland Bouw & Infra B.V. te Arnhem
B.F. Tans, Woningstichting Vitalis te Amersfoort
ir. S.J.J.M. Vermeulen, HEVO bouwmanagement bv te Den Bosch
mr. ing. J.J. van de Vijver, Derks Star Busmann Hanotiau te Utrecht
ing. M.G.H. Zeilemaker, Inbo Architecten Adviseurs te Woudenberg

©Copyright SBR, Rotterdam

1. Inleiding

1.1 Doelstelling

De relatie tussen aannemers en opdrachtgevers is lange tijd beheerst door één bepaald contractmodel. De opdrachtgever stelt de aannemer een van een architect afkomstig ontwerp ter hand en de aannemer voert dat uit. Juridisch betekent dit dat de opdrachtgever enerzijds de architect en anderzijds de aannemer contracteert.
Tussen de aannemer en de architect bestaat geen contractuele band. De opdrachtgever heeft in dit model dan ook een grote bemoeienis met het bouwproces, want in zijn relatie tot de aannemer komt het ontwerp van hem. De deugdelijkheid van het ontwerp is in beginsel dus de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Toch heeft ook de aannemer enige verantwoordelijkheid. Overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 6, lid 14 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden 1989 rust op de aannemer namelijk de verplichting tot waarschuwen indien het ontwerp zulke fouten bevat dat het niet-waarschuwen in strijd is met de goede trouw. Dus het feit dat het ontwerp van de opdrachtgever afkomstig is en dat deze daardoor toezicht op de aannemer moet houden, betekent actieve betrokkenheid bij de totstandkoming van het bouwwerk.
Deze actieve betrokkenheid van de opdrachtgever legt uiteraard beslag op zijn werkcapaciteit. Dat wordt soms als bezwaarlijk ervaren. 'Back to the corebusiness' is momenteel het streven van nogal wat opdrachtgevers, en dat kan, omdat veel aannemers tegenwoordig zeer goed in staat zijn om naast uitvoeringscapaciteit ook ontwerpcapaciteit aan te bieden.

Deze laatste ontwikkeling heeft tot gevolg dat juridisch gesproken het vertrouwde samenstel van algemene voorwaarden (SR 1997 en RVOI 1998 voor de relatie opdrachtgever - architect/raadgevend ingenieur, en UAV 1989 voor de relatie opdrachtgever - aannemer) niet meer voldoende is. Er ontstaan dan ook nieuwe contractvormen, waarbij meer gestalte wordt gegeven aan modellen waarin de opdrachtgever terugtreedt en de functies ontwerpen en uitvoeren in één hand komen. Men spreekt hier van geïntegreerde contracten. Soms gaan deze modellen nog verder en komen exploiteren en financiën zelfs in die ene hand terecht.

Het terugtreden van de opdrachtgever in het bouwproces betekent ook dat hij minder verantwoordelijkheid heeft. Onder het traditionele model rust op hem de vergaande verantwoordelijkheid voor het ontwerp. Bij de moderne contractvormen daarentegen heeft hij veel minder en soms zelfs helemaal geen bemoeienis met het ontwerp. Dit betekent dat de daarmee corresponderende verantwoordelijkheid ook afneemt.

Omdat in veel contracten de opdrachtgever toch enigerlei bemoeienis met de gang van zaken, en daarmee enigerlei verantwoordelijkheid,

©Copyright SBR, Rotterdam

houdt, wordt gesproken van een glijdende schaal van bemoeienis/verantwoordelijkheid. Het beginpunt van de glijdende schaal vormt het traditionele model: veel bemoeienis/veel verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Aan het eindpunt van de glijdende schaal bevindt zich het model waarbij de opdrachtgever volstaat met slechts het kenbaar maken van zijn wens: bouw voor mij een gebouw en lever het dan en dan op voor prijs X. Vervolgens gaat hij op vakantie en na terugkomst kan hij het gebouw in ontvangst nemen. Tussen deze uiterste contractvormen zit een scala van mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn onderwerp van studie in deze publicatie. Het gaat dan in het bijzonder om contractvormen waarin afwijkingen voorkomen ten opzichte van het traditionele model.

In de huidige bouw is echter het beschrijven van deze moderne contractvormen niet meer voldoende. Er is nog een moderne ontwikkeling te bespeuren, die niet los kan worden gezien van deze modellen. Opdrachtgevers en opdrachtnemers zijn tegenwoordig ook geneigd hun conflicten over de door hen gesloten contracten anders te benaderen. Het is een nieuwe trend om minder snel buitenstaanders bij het conflict te roepen. Meer dan vroeger proberen partijen zelf uit het conflict te komen. Daarbij roepen zij soms wel assistentie van buiten in, maar die assistentie heeft een ander karakter dan het optreden van arbiters of van de rechter. Aan deze nieuwe vormen van geschillenbeslechting wordt daarom eveneens aandacht geschonken.

Deze publicatie is bedoeld voor iedereen die iets wil of moet weten van de moderne ontwikkelingen op het gebied van het bouwcontractenrecht en geschillenbeslechting. Er wordt een eerste kennismaking geboden, aan de hand waarvan kan worden nagedacht over de keuze of wel of niet voor een moderne contractvorm moet worden gekozen. In grote lijnen worden de taken van opdrachtgevers en opdrachtnemers uiteengezet, alsmede de aansprakelijkheden die daarmee corresponderen.

Wie als opdrachtgever of opdrachtnemer besluit om een nieuw model te gaan hanteren, kan overigens niet volstaan met het lezen van deze publicatie en het aanbrengen van enige aanpassingen in de gebruikelijke standaardvoorwaarden zoals de UAV 1989, de SR 1997 en de RVOI 1998. Deze standaardvoorwaarden gaan uit van een traditionele manier van contracteren en lenen zich er niet voor om gedeeltelijk te worden veranderd ten behoeve van een afwijkende manier van met elkaar samenwerken. Een onevenwichtig contract, met onoverzienbare juridische consequenties, zal daarvan het gevolg zijn. Er wordt daarom benadrukt dat het daadwerkelijk contracteren volgens een modern samenwerkingsmodel gepaard moet gaan met deskundig advies.
Met deze publicatie in de hand is men al wel een goed geïnformeerde gesprekspartner.

1.2 Leeswijzer

De glijdende schaal van de verantwoordelijkheden volgend, start deze publicatie in hoofdstuk 2 met het traditionele model, waarna steeds een zich verder daarvan verwijderd model wordt besproken. De handeling van het traditionele model dient vooral voor het inzichtelijk maken van de moderne contracten: hoe verschillen die van dat vertrouwde model?

©Copyright SBR, Rotterdam