

De prijs van het bouwdoossier

Juridisch - Over minder dan een jaar treedt de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in werking. De wet is van toepassing op woningbouwprojecten, nieuwe kantoorpanden, maar ook op renovatie- en transformatieprojecten. Een van de noviteiten is het overdrachtsdossier. De wetgever heeft minimumeisen gesteld aan de inhoud van dit dossier, maar die eisen zijn nogal onduidelijk.



Het overdrachtsdossier roept nog veel vragen op bij aannemer en bouwconsument.

De wet zal het Burgerlijk Wetboek op enkele punten wijzigen. De wetgever wil de positie van bouwconsumenten verbeteren en wil dit bereiken door de aannemer aanvullende verplichtingen op te leggen. De term bouwconsument is overigens verwarrend, maar de wetgever bedoelt daarmee particuliere én zakelijke opdrachtgevers.

Een van de noviteiten in de wet is het zogeheten 'overdrachtsdossier'. Bij de uitnodiging die de aannemer aan de bouwconsument stuurt om het werk op te leveren zal hij een dossier moeten verstrekken. Het overdrachtsdossier dient informatie te bevatten die de bouwconsument volledig inzicht geeft in de naleving van het contract.

Met andere woorden: met het overdrachtsdossier dient de aannemer de bouwconsument enige tijd vóór de oplevering duidelijk te maken op welke wijze hij het contract is nagekomen.

Tekeningen en berekeningen

Het dossier bevat tekeningen en berekeningen over het bouwwerk en de installaties en een beschrijving van de toegepaste materialen, installaties en gebruiksfuncties. Tot slot moet het dossier gegevens en bescheiden bevatten die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk. De wetgever heeft minimumeisen gesteld aan de inhoud van dit overdrachtsdossier, maar

die eisen zijn onduidelijk. De vraag rijst hoe ver een aannemer hierin moet gaan. De wetgever heeft niet bepaald op welk detailniveau deze stukken moeten worden opgesteld, terwijl vast staat dat de bouwconsument wel volledig inzicht moet verkrijgen in de werkzaamheden die de aannemer heeft uitgevoerd. Maar de ene bouwconsument is de andere niet waardoor de norm die de wetgever oplegt subjectief kan worden ingevuld. Deze onduidelijkheid zal in onze optiek leiden tot een toename van het aantal geschillen.

Ontwerprichtlijn

De NEN heeft in oktober 2019 een ontwerprichtlijn voor commentaar gepubliceerd (NPR 8092). NPR 8092 is een document met richtlijnen en is bedoeld als handreiking bij het opstellen van het overdrachtsdossier.

Het overdrachtsdossier bevat in ieder geval het nodige papierwerk waar een gemiddelde bouwconsument in onze ervaring niet op zit te wachten.

Het levert ook een additionele administratieve last voor aannemers op. Aannemers zitten daar evenmin op te wachten, in tijden waarin zij al worden geconfronteerd met stijgende bouwkosten, de stikstofproblematiek en PFAS. Per bouwconsument zal zo'n dossier moeten worden aangemaakt, bijgehouden en verstrekt. Hoe meer opdrachtgevers in het project (denk aan een woningbouwproject), hoe groter de aan-

vullende administratieve last voor de aannemer.

Waar de wetgever in onze optiek onvoldoende bij heeft stilgestaan is dat deze additionele administratieve last uiteindelijk via de aanneemsom aan de bouwconsument zal worden doorberekend. De bouwconsument zal dus de prijs van het overdrachtsdossier betalen, terwijl wij onze vraagtekens plaatsen bij de meerwaarde voor een particulier van het hebben van zo'n (vuistdik) overdrachtsdossier. Temeer nu de aannemer op grond van de nieuwe regeling al aansprakelijk is voor gebreken die niet bij oplevering zijn ontdekt, tenzij een aannemer aantoonbaar dat het gebrek hem niet is toe te rekenen.

Voor grote of complexere projecten is het al jaar en dag gebruikelijk dat professionele partijen afspraken maken over het verstrekken van een 'as-buit' dossier. De nieuwe wet brengt op dat vlak dus geen verandering.

Markt

Dus hoe zal de markt hierop reageren?

De wettelijke bepaling over het overdrachtsdossier is niet dwingend. Dit betekent dat de bouwconsument en aannemer daarvan mogen afwijken.

Aannemers die de bui zien hangen zullen deze verplichting uit de weg willen gaan of in sterke mate beperken. Belangrijker is dat aannemers in onze optiek duidelijkheid willen scheppen over wat zij aan de bouwconsument moeten verstrekken. Omdat het overdrachtsdossier per 1 januari 2021 direct verplicht wordt (dus ook bij thans lopende projecten), zullen aannemers bij het sluiten van nieuwe contracten in 2020 hier rekening mee willen houden.

Maar ook de bouwconsument is gebaat bij duidelijkheid over de inhoud van het overdrachtsdossier en zal daarover met de aannemer afspraken willen maken.

Duidelijke afspraken leiden in de regel tot minder conflicten. Minder papier voor de bouwconsument leidt tot een kleinere administratieve last aan de zijde van de aannemer die niet of slechts beperkt via de aanneemsom wordt doorberekend.

Maar daarmee is men terug bij af en aannemer en bouwconsument zullen zich afvragen wie de wetgever hiermee een dienst heeft bewezen.

Jacob Henriquez en Simone Overbeek, advocaten bij Ploum

COLUMN

LENNY VULPERHORST

Snel bouwen

Van 2004 tot 2011 bood het sloop Rochdale One onderdak aan studenten in de Amsterdamse Houthavens. Samen met gestapelde wooncontainers vormde dat een uniek tijdelijk buurtje. Achteraf bleek dit het begin in te luiden van de gentrificatie van de Spaarndammerbuurt. En die studenten van toen zijn al weer lang uitgevlogen. Ik moest daaraan denken toen er wereldwijd verbazing was over de snelheid waarmee het noodziekenhuis voor Coronapatiënten in Wuhan werd gerealiseerd. Want zo moeilijk is dat technisch niet, blijkt. Iedereen in Nederland is van mening dat er snel gezorgd moet worden voor betaalbare huurwoningen in met name de Randstad. Structurele oplossingen zijn niet zo eenvoudig. Laat staan betaalbare. Dan resteren er alleen tijdelijke maatregelen. Er zijn genoeg locaties die wachten op hun definitieve bestemming (zo was het in de Houthavens ook) of die zonder al te veel problemen tot nader order gebruikt kunnen worden. Daar kunnen tijdelijke buurtjes worden gerealiseerd. Voor tijdelijke bewoners. Met tijdelijke huurcontracten.

Wethouders in de grote steden zouden het voortouw moeten nemen. Geef aan een duo een opdracht om in twee maanden tijd alle tijdelijk te gebruiken locaties vanaf 1 ha te inventariseren. Dat duo bestaat uit een oud-topambtenaar en een oud-corporatedirecteur die de stad van haver tot gort kennen. Geef vervolgens aan een tweede clubje, waaraan naast de al genoemde twee nog eens een oud-wethouder en een oud-vastgoedondernemer worden toegevoegd, de opdracht met een eerste uitvoeringsplan te komen voor tijdelijke huisvesting. Dat uitvoeringsplan bestaat uit ten minste 5 haalbare plannen met een stedenbouwkundige impressie, een inrichtingsplan en een businesscase. Wie wordt verantwoordelijk? En wie financiert wat? Neem als stad snel een besluit en doe drie dingen. (1) Benoem kwartiermakers voor alle 5 plannen. (2) Zet ambtenaren die vergunningen moeten geven in de coöperatieve stand. En (3) geef het eerder genoemde clubje een vervolgoedpracht om een lange lijst van haalbare plannen te maken.



Lenny Vulperhorst
Adviseur Andersson
Elffers Felix Utrecht