



Reactie Aedes op de internetconsultatie herziening van de UAV2012

28 januari 2021

Herziening UAV2012

Middels deze brief reageert Aedes de vereniging van Woningcorporaties op de internetconsultatie van 17 december 2020 met betrekking tot de vraag of de wijzigingen in het BW in verband met de wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de introductie van de veiligheidscoördinator in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), aanleiding geven de UAV 2012 te wijzigen en zo ja op welke wijze.

Conform uw verzoek gaan wij daarbij (uitsluitend) in op de volgende aspecten uit de Wkb:

- 1) de waarschuwingplicht ex art. 7:754 lid 2 BW;
- 2) het opleverdossier ex art. 7:757a BW en
- 3) de aansprakelijkheid van aannemers ex art. 7:758 lid 4 BW.

Daarna gaan wij in op art. 7.5 lid 3, 7.5a en 7.5b Bbl over het onderwerp 'veiligheidscoördinator'.

1 Algemeen

Inleiding

Aedes is zeer tevreden dat de Wet Kwaliteitsborging (WKB) na een lange en grondige voorbereiding per 1 januari 2022 zal worden ingevoerd. De WKB is een breed gedragen nationale regeling die na een uitgebreide parlementaire behandeling tot stand is gekomen. De wijzigingen van de artikelen 7:754 lid 2, 7:757a en 7:758 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek beogen de kwaliteit van het bouwproces te waarborgen en daarbij het hoge aantal opleveringsgebreken en enorme faalkosten te beperken.

En dat is nodig ook. Het huidige systeem, waarin de aannemer na de oplevering slechts beperkt aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken in het gebouw, vormt aantoonbaar een onvoldoende stimulans te komen tot een verbetering van zijn prestaties. Ook de TU Delft concludeert dat risico en aansprakelijkheid onvoldoende liggen bij de partij die de fout heeft gemaakt.¹

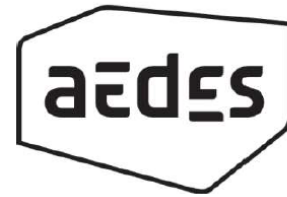
Sinds de indiening van het wetsvoorstel is het aantal opleveringsgebreken alleen maar toegenomen (van gemiddeld 14,8 per woning in 2013 naar 20 per woning in 2019. Met uitschieters van gemiddeld 39 opleveringsgebreken per woning in Ridderkerk ²). Ook de faalkosten zijn in de loop der tijd alleen maar gestegen. Uit recent onderzoek van ABN AMRO in samenwerking met PWC³ blijkt dat de faalkosten bij 39% van de bouwprojecten inmiddels meer dan 5% van de aanneemsom bedragen. Hiermee bedragen de jaarlijks faalkosten naar schatting € 5 miljard.

De WKB beoogt in het complexe en versnipperde bouwproces de kwaliteit weer leidend te laten zijn en een einde te maken aan de toenemende opleveringsgebreken en faalkosten.

1 Dit onderzoek (Constructieve schade: Een onderzoek naar de constructieve schade in bouwwerken en de wijze waarop wet- en regelgeving een rol spelen bij het waarborgen van de constructieve veiligheid, TU Delft, W.J. Boot, 2010) beschrijft de uitkomst van arbitrage procedures waarin vast stond dat er sprake was van bouwschade. De resultaten van dit onderzoek zijn voor opdrachtgevers niet bemoedigend. Bij de constructieve schade was in 32% van de gevallen sprake van een uitvoeringsfout en in 20% sprake van een gecombineerde uitvoerings- en ontwerpfout. In al deze zaken werd de aannemer aangesproken maar slechts in 48% van die gevallen werd de aannemer uiteindelijk ook aansprakelijk gehouden voor de schade.

2 <http://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuws/opleveringsgebreken-2019#>

3 <https://insights.abnamro.nl/2019/04/faalkosten-in-de-bouw-lopen-jaarlijks-op-tot-miljarden-euros/>



Woningcorporaties als belangrijke opdrachtgevers

Woningcorporaties vervullen een belangrijke rol als opdrachtgever in de bouwsector. Zij laten vooral sociale huurwoningen bouwen, die in het algemeen voor een lange periode beheerd en verhuurd worden. Corporaties hebben er dus alle belang bij dat de woningen kwalitatief goed zijn, zeker ook voor hun huurders. Zij hebben belang bij woongenot en willen vrij van gebreken in hun woning wonen. Woningcorporaties stellen in het algemeen hogere eisen aan hun woningen dan de minimum eisen van het Bouwbesluit voorschrijven en verwachten van hun bouwpartners dan ook dat zij de kwaliteit leveren die is afgesproken.

Opdrachtgever en eindgebruiker beschermd

Met het wetsvoorstel wordt beoogd opdrachtgevers beter te beschermen; hierbij worden particuliere opdrachtgevers en professionele opdrachtgevers in beginsel gelijk aan elkaar gesteld. Terecht. Huurders van sociale huurwoningen, die met gebreken na oplevering van de nieuwbouw worden geconfronteerd hebben immers net zo veel - zo niet meer - last van opleveringsgebreken als de consument die zo'n nieuwbouwwoning heeft gekocht.

UAV en WKB

De huidige versie van de UAV, die dateert uit 2012, is niet in overeenstemming met de WKB. Aedes acht dit onwenselijk. Aedes acht het van belang dat de UAV zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met die wettelijke regeling. Een verschil tussen UAV en de wet leidt in de praktijk tot rechtsonzekerheid, juridische geschillen en daaruit voortvloeiende procedures. Aedes acht dit onwenselijk. Aedes zal thans ingaan op de specifieke vragen in de internetconsultatie.

2. Beantwoording vragen 2 tot en met 5

Vraag 2. Wijziging met betrekking tot de waarschuwingsplicht (artikel 7:754 lid 2 BW)

De aannemer is de partij die bij uitstek voorafgaand aan en tijdens de uitvoering kan waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht en voor gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever. Het zal veel geschillen kunnen voorkomen en (faal)kosten beperken, indien de aannemer tijdig opvolging geeft aan zijn waarschuwingsplicht. Het is dan ook een goede zaak dat met de WKB in de wet wordt verankerd dat een waarschuwing schriftelijk en ondubbelzinnig dient te geschieden. Paragraaf 6 lid 14 geeft een minder verstrekkende bescherming aan de opdrachtgever dan de nieuwe wettelijke bepaling. Toch wordt in de rechtspraak van de Raad van Arbitrage voor de Bouw (RvA) steevast geoordeeld dat wanneer een aannemer waarschuwt, zij dit ook duidelijk, uitdrukkelijk en gemotiveerd moet doen. Een tijdige en ondubbelzinnige waarschuwing in het belang van beide partijen. Codificatie van die rechtspraak ligt voor de hand. Aedes acht het van belang de wettelijke bepaling zoals die door artikel 7:754 lid 2 BW wordt ingevoerd, letterlijk op te nemen in paragraaf 2 en 6 van de UAV.

Aedes meent dan ook dat aan paragraaf 2 van de UAV het volgende moet worden toegevoegd:

"Bij een waarschuwing als bedoeld in het 5^e lid geschiedt de waarschuwing schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst".



Voorts zou aan paragraaf 6 van de UAV het volgende moeten worden toegevoegd

"Bij een waarschuwing als bedoeld in de leden 14 en 16a geschiedt dit schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst".

Vraag 3. Opleverdossier (wijziging artikel 7:757a BW)

In de UAV is thans geen bepaling opgenomen met betrekking tot het opleverdossier. Aedes acht het gewenst dat daarover een vangnet bepaling wordt opgenomen in paragraaf 9. Aedes gaat er vanuit dat de inhoud van het opleverdossier nader zal worden uitgewerkt in het bestek en mede afhankelijk is van de complexiteit van het werk en de deskundigheid van de opdrachtgever. In het bestek zal tevens moeten worden uitgewerkt of de bescheiden als bedoeld in paragraaf 10 lid 1a reeds in het opleverdossier moeten worden meegezonden.

Voor Aedes is het niet strikt noodzakelijk dat in de UAV een opsomming ten aanzien van de inhoud van het opleverdossier wordt opgenomen. Naar verwachting zal dit in de praktijk en mede gelet op de inhoud van het opleverdossier bevoegd gezag ook nog een ontwikkeling doormaken.

Aedes stelt voor in ieder geval in paragraaf 9 een lid 1a toe te voegen, luidende:

"De aannemer legt bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in lid 1, een dossier aan opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden zoals nader omschreven in het bestek."

Vraag 4. Aansprakelijkheid voor gebreken artikel 7:757 lid 4 BW

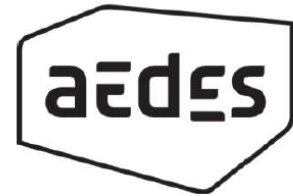
Voor Aedes vormt de kern van de WKB de wijziging in de aansprakelijkheid voor de aannemer voor gebreken na de oplevering. Aedes acht het van zeer groot belang dat een aannemer, net als ieder andere leverancier van goederen of diensten, een resultaatsverplichting heeft en kan worden aangesproken op tekortkomingen in de uitvoering van zijn verplichtingen.

Uit de toelichting van de wet en uit de inmiddels verschenen literatuur blijkt dat van de nieuwe wettelijke aansprakelijkheidsregeling alleen uitdrukkelijk in de aannemingsovereenkomst mag worden afgeweken en niet bij algemene voorwaarden⁴. Afwijking bij enkel een afwijkende bepaling in de UAV is daarvoor onvoldoende.⁵ De nieuwe wettelijke bepaling dient dan ook letterlijk in de UAV te worden geïmplementeerd.

Dit betekent naar het oordeel van Aedes dat de huidige leden 1 en lid 2 van paragraaf 12 dienen te worden vervangen door één nieuw lid 1 onder vernummering van de volgende leden, luidende:

Lid 1: Na de dag, waarop het werk overeenkomstig het bepaalde in § 10, eerste of tweede lid, als opgeleverd wordt beschouwd, is de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die handelt in de uitvoering van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen".

⁴ Henriquez en Rijzewijk, TBR 2020/80
⁵ Bruggeman, TBR 2016/92



Vraag 5. Introductie veiligheidscoördinator

Aedes stelt voorop dat de UAV thans geen regels bevat uit het huidige Bouwbesluit dat zal worden vervangen door het Bbl. Naar het oordeel van Aedes is het ook niet nodig om dit in de toekomst wel te gaan doen. Een wijziging van de UAV op dit punt acht Aedes dan ook niet noodzakelijk.

Wel acht Aedes het zinvol een bepaling op te nemen over de kwaliteitsborging in de UAV. Dit valt echter buiten het bereik van deze internetconsultatie.