



raadgevend ingenieurs

bouwen op duidelijke afspraken

BIRDS PUBLICATIE

UAV, GIW-regeling en verzekeringen

auteur: Ir. S.W. Wierda
datum: 29 mei 2007
gepubliceerd: STABU Bulletin juni 2007
aantal bladen: 3
bestandsnaam: UAV-GIW-en-verzekeringen.doc

Veel opdrachtgevers die een woningbouwproject realiseren, met het doel de woningen of appartementen te (doen) verkopen aan particulieren, verlangen van de samensteller van het bestekboek ¹⁾ een “integratie” van de U.A.V. 1989 en de GIW-regeling. Dit artikel behandelt de onmogelijkheid, beide regelingen in het kader van één bestekboek van toepassing te laten zijn. Wel wordt aangegeven op welke wijze opdrachtgevers om zouden kunnen gaan met beide regelingen en de wijze waarop een STABU werkbeschrijving ²⁾ kan worden gecombineerd met de koop-/aannemingsovereenkomst.

Op de juridische mogelijkheden, die wellicht bestaan om een “geïntegreerd” administratief stelsel tot stand te brengen, wordt in dit artikel niet ingegaan.

De overeenkomst op basis van de UAV (de “klassieke driehoek”).

De opdrachtgever (ook wel genoemd “principaal”) laat zich in deze situatie bijstaan door een terzake deskundige (architectenbureau, bouwadviesbureau). De door of namens deze deskundige partij geproduceerde documenten (het bestek), maken deel uit van de overeenkomst. Ook een eventueel proces verbaal van aanwijzing en een nota van inlichtingen kunnen deel uitmaken van de bij de overeenkomst behorende documenten.

De overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer wordt in het algemeen gebaseerd op de U.A.V. 1989 (die ook is opgenomen in de STABU Standaard). Door de professionele ondersteuning is de aannemingsovereenkomst een overeenkomst tussen twee gelijkwaardige (professionele partijen). In het algemeen zal bij de opdrachtgever in deze situatie eigenaar zijn van de grond waarop het werk wordt gerealiseerd.

De Koop-/aannemingsovereenkomst en de GIW-regeling.

De koper sluit een koop-/aannemingsovereenkomst met een aannemer/ontwikkelaar. De term “koop-/aannemingsovereenkomst” wordt gehanteerd omdat de aankoop van de grond ook in deze overeenkomst wordt geregeld. Ook bij de koop-/aannemingsovereenkomst is sprake van documenten waarin het nog te realiseren werk is beschreven. De overeenkomst spreekt van “...de betreffende technische omschrijving ⁴⁾ en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging ...”.

Bij de overeenkomst tussen koper en ontwikkelaar/aannemer, waarbij de Garantie- en waarborgregeling van toepassing is, wordt gebruik gemaakt van het model, dat is “...vastgesteld in december 1998 door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse



raadgevend ingenieurs

bouwen op duidelijke afspraken

Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de 'Vereniging Eigen Huis', en de Stichting Garantie Instituut Woningbouw. Bij deze overeenkomst behoren de Algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (respectievelijk appartementsrechten), vastgesteld bij akte op 8 februari 199 en de Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (respectievelijk appartementsrechten), vastgesteld in december 1998.

De overeenkomst is een overeenkomst tussen een professionele partij (de ontwikkelaar/aannemer) en een particulier (consument). Het doel van de aan de overeenkomst gekoppelde "GIW-regeling" is het beschermen van de consument tegen risico's, zoals het optreden en herstellen van technische mankementen en insolventie van de aannemer.

De risico's van het bouwen (overeenkomst op basis van de UAV)

Hoewel het werk en de uitvoering daarvan voor rekening zijn van de aannemer³⁾ loopt de opdrachtgever bij het realiseren van het werk een aantal risico's. Dit zijn de risico's van ontwerp en ontwikkeling, de risico's tijdens de bouw, calamiteiten voor de ingebruikname en schaden tijdens en na de onderhoudsperiode. Het is vooral het afdekken van deze risico's, dat opdrachtgevers er toe brengt aansluiting te zoeken bij de GIW-regeling.

Men dient zich te realiseren dat de beide overeenkomsten een geheel verschillende basis hebben en dat het zonder meer kopiëren van onderdelen van het ene administratieve stelsel naar het andere tot een juridisch wangedrocht zal leiden. In elk geval is dit geen werk voor een bouwkundige of een andere technische adviseur.

De verzekering van de risico's van het bouwen (overeenkomst op basis van de UAV)

Het afdekken van de bij een bouwproject optredende risico's voor de opdrachtgever kan op verschillende manieren worden afgedekt. Bij een overeenkomst/bestek op basis van de UAV worden de risico's afgedekt door een zorgvuldig en gedetailleerd ontwerp (bestek) door de adviseur(s) van de opdrachtgever⁵⁾. In veel gevallen wordt het risico van de opdrachtgever verder afgedekt door in het bestekboek het afsluiten van een CAR-verzekering door de aannemer te verlangen.

Beter dan het (zonder kennis van zaken) opnemen van GIW-bepalingen in het bestekboek is het analyseren van de mogelijke risico's voor de opdrachtgever. Waar het zorgvuldige ontwerp en de ondersteuning door professionele adviseurs niet voldoende zijn om bepaalde risico's te vermijden kan worden gekeken naar mogelijkheden om risico's door middel van verzekering af te dekken.

Enkele voorbeelden van de overblijvende risico's zijn:

- Het uitbreken van brand voor de oplevering. De opdrachtgever lijdt renteverlies, omdat opnieuw gebouwd moet worden, of hij kan zijn gebouw niet in gebruik nemen en lijdt bedrijfsschade.
- Schade aan reeds geplaatste inventaris voor oplevering kan door de CAR verzekeraar worden afgewezen omdat er sprake is van "ingebruikname".
- Materiële schade als gevolg van een ondeugdelijke prestatie van de aannemer die "niet thuis" geeft.

In plaats van het verlangen van een CAR verzekering door de aannemer kan ook door de opdrachtgever een "aflopende" CAR verzekering worden afgesloten⁶⁾. De opdrachtgever is dan verzekeringnemer en begunstigde en kan het aansprakelijk-



raadgevend ingenieurs

bouwen op duidelijke afspraken

heidsrisico meeverzekeren als “principaal van een bouwwerk”. De opdrachtgever betaalt geen BTW over de premie van de aannemer. Het eigen risico en het primaire aansprakelijkheidsrisico blijven bij de aannemer.

De opdrachtgever kan bovendien zijn eigen belangen verzekeren, zoals een langere dekking van de onderhoudstermijn, het renteverlies ten gevolge van bouwvertraging door gedekte schade en bedrijfsschade ten gevolge gedekte evenementen.

Een nieuwe ontwikkeling op verzekeringsgebied is de “Inherent Defect Insurance”, ook wel “verborgen gebrek verzekering”. Deze verzekering dekt gedurende maximaal een periode van 10 jaar materiële schade aan panden ten gevolge van slecht werk of ontwerpfouten. Filosofie achter deze verzekering is, dat bij een goed ontwerp en een zorgvuldig bouwproces geen schade is te verwachten. De verzekeraar zal daarop -uiteraard- controle willen uitoefenen.

De verzekeringskosten zullen daarom weinig of geen invloed hebben op de hoogte van de stichtingskosten. Immers, door de controles van de verzekeraar kan een besparing worden gevonden in de post “kosten bouwdirectie”.

Conclusie

Het mengen van UAV- en GIW-bepalingen in het bestekboek is niet alleen onjuist, maar ook overbodig. Verzekeren is, in aanvulling op een goed bestek op basis van de UAV, een goede oplossing om de opdrachtgever optimaal te beschermen tegen de overblijvende risico's van het bouwen.

- 1) De Stichting STABU en de BNB pleiten ervoor onderscheid te maken tussen “het bestek” en “het bestekboek”:
 - *Het bestek* betreft de beschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing (UAV par. 1 lid 1).
 - *Het bestekboek* bevat alleen de (met behulp van de STABU systematiek samengestelde) beschrijving van het werk en de voor het werk geldende voorwaarden.
- 2) Met “werkbeschrijving” wordt bedoeld op de “beschrijving van het werk” overeenkomstig de definitie in de UAV 1989, paragraaf 1 lid 1: “*de beschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing;*”
- 3) UAV 1989, paragraaf 6 lid 4: “*Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor rekening van de aannemer met ingang van de datum van aanvang of zoveel eerder als de aannemer ingevolge § 7, tweede lid, met het werk begint, tot en met de dag waarop het werk overeenkomstig het bepaalde in § 10, eerste of tweede lid, als opgeleverd wordt beschouwd...*”
- 4) Het begrip “technische omschrijving” is nergens eenduidig gedefinieerd. De BNB gaat er van uit dat de “technische omschrijving” overeenkomt met “de beschrijving van het werk” zoals bedoeld in de definitie van “het bestek” volgens UAV paragraaf 1 lid 1. In de BNB richtlijn 01 wordt in aansluiting daarop de “Beschrijving van het werk” gedefinieerd als “*De beschrijving van het in onderdelen geanalyseerde werk in de vorm van technische specificaties, voor zover deze redelijkerwijs niet op tekening of in staten respectievelijk tabellen kunnen worden vermeld of aangegeven.*”
- 5) Zie voor garanties en de aansprakelijkheid van de aannemer het artikel “Aansprakelijkheid, garanties en onderhoudsperiode” in het STABU Bulletin van maart 2006.
- 6) De mogelijkheid tot het afsluiten van een CAR-verzekering door de opdrachtgever is in de STABU systematiek voorzien met bepaling 01.03.40-01. Het afsluiten van verzekeringen door de opdrachtgever laat de verplichtingen van partijen onverlet!