



Jan Fokkema

# Contractvoorwaarden

Onlangs lanceerden Neprom en Aedes het 'Model Basisopdracht Adviseurs'. Deze contractvoorwaarden wijken op essentiële punten af van de DNR2011. Zo kan een adviseur tot 10,5 jaar na oplevering aansprakelijk worden gesteld voor ernstige gebreken en worden overschrijdingen van het overeengekomen honorarium in principe niet uitbetaald. Hebben alleen projectontwikkelaars baat bij deze voorwaarden of ook adviseurs? "Beide partijen", zegt Neprom-directeur Jan Fokkema. Aan TVVL legt hij uit waarom.

Drs. W. (Wietse) Buma, Merlijn Media BV

De Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) telt circa 60 leden. Het gaat overwegend om grote professionele projectontwikkelingsmaatschappijen. Zij ontwikkelen en realiseren woningbouwprojecten, commercieel vastgoed en recreatief vastgoed, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied. Grofweg ontwikkelen Neprom-leden 50% van alle nieuwbouwwoningen, 70% van het metrage nieuwe kantoorruimte voor de markt en 80% van het metrage in planmatig ontwikkelde winkelcentra. Een grote speler dus in de vastgoedwereld. Dat geldt ook voor Aedes, de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Zo'n 95% van de corporaties is lid van Aedes.

## Ontevredenheid

Als twee partijen van een dergelijke omvang besluiten om eigen contractvoorwaarden op te stellen, dan moet er iets aan de hand zijn. Dat klopt, beaamt Neprom-topman Fokkema. "We waren al jarenlang ontevreden over de DNR", vertelt hij. Ook over de meest recente versie. "De DNR2011 zijn contractvoorwaarden die eenzijdig door de brancheverenigingen van de architecten en ingenieurs zijn opgesteld. En die blijken dikwijls niet goed toepasbaar in de praktijk van professionele opdrachtgevers, met omvangrijke bouwprojecten en navenante risico's."

## Aansprakelijkheid

Vooraf op het gebied van aansprakelijkheid en auteursrecht. "Adviseurs zijn gewoonlijk alleen verzekerd voor een bedrag dat overeenkomt met hun honorarium. Bij ontwerpfouten die verregaande financiële consequenties hebben, valt de schade niet op hen te verhalen. Dat is desastreus. Wij vinden dat adviseurs zich beter zouden moeten verzekeren." Fokkema noemt voorbeelden waarin sprake is van een bedrag tussen de 1 en 5 miljoen euro per project. "Wij hebben verzekeraars gevonden die deze risico's in de praktijk ook dekken." Daarnaast gaat de aansprakelijkheidstermijn op de schop in het Model Basisopdracht Adviseurs. Zo kunnen adviseurs tot 10,5 jaar na oplevering aansprakelijk worden gesteld voor ernstige gebreken. Volgens Fokkema niet meer dan rechtvaardig. "In essentie willen we de risico's daar neerleggen waar ze behoren te zijn en waar ze ook hanteerbaar gemaakt kunnen worden. Bovendien zijn dit termijnen die aansluiten bij de bestaande garantieregelingen in de bouw."

## Auteursrecht

Hoewel het auteursrecht vooral betrekking heeft op architecten, krijgen installatieadviseurs er ook regelmatig mee te maken. Bijvoorbeeld als de oorspronkelijke architect bij renovatieplannen weigert om toestemming te verlenen voor wijzigingen in 'zijn pand', waardoor een nieuw installatieontwerp in het water valt. "Bij professionele opdrachtgevers bestaat de behoefte om dit auteursrecht te beperken. De wijze waarop er nu mee wordt omgesprongen is niet meer van deze tijd. Als vastgoedsector faciliteren we de meest uiteenlopende branches en dienen onze producten en diensten aan te sluiten op de economische realiteit. Door de groeiende vraag naar 'flexibel' vastgoed moeten er eenvoudig wijzigingen kunnen worden doorgevoerd in de gebouwenvoorraad." De nukken van architecten en andere ontwerpers mogen daarbij geen obstakel meer vormen.

"Adviseurs moeten zich beter verzekeren"

## NLingenieurs

Het hoeft geen verrassing te heten, dat zowel de BNA als NLingenieurs weinig enthousiast zijn over het initiatief van Neprom en Aedes. BNA-directeur Fred Schoorl noemde mede namens NLingenieurs het nieuwe Model Basisopdracht Adviseurs al in dagblad Cobouw "een enkelgang van Aedes en Neprom". Beide brancheverenigingen hebben vooral moeite met de focus op louter de juridische invalshoek die Neprom en Aedes hebben gekozen. Paul Oortwijn, directeur van NLingenieurs zegt hierover het volgende: "NLingenieurs en BNA hebben bij de totstandkoming van de DNR2011 goed geluisterd naar de diverse stakeholders. In verband hiermee is onder andere de aansprakelijkheid met een factor 3 verruimd, tot het niveau dat branchebreed redelijkerwijs te verzekeren is. Maar de wensen van Neprom en Aedes gaan verder. Daarover valt

volgens NLingenieurs zeker te praten, maar dan in de bredere context van de veranderingen in de bouwsector. Een gesprek over aanpassing van de aansprakelijkheid of het auteursrecht kan niet los worden gezien van een gesprek over de rol, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de architecten en ingenieurs in de projecten. Want deze aspecten bepalen in hoge mate de business propositie en het risicoprofiel voor de adviseurs. Wanneer hier duidelijkheid en overeenstemming over bestaat is de risicoverdeling en aansprakelijkheidstelling hiervan een logisch gevolg. In de huidige praktijk zijn adviseurs vaker bereid akkoord te gaan met de afwijkende inkoopvoorwaarden die sommige opdrachtgevers hanteren. Ze nemen daarbij het risico van onvoldoende verzekerd zijn voor lief ('we hebben nu werk nodig en zo vaak gaat het toch niet ernstig fout?'). BNA en NLingenieurs waarschuwen opdrachtgevers voor de schijnzekerheid die zij hierbij inkopen."

### Hulpmiddel

Fokkema ontkent met klem dat er sprake is van een eenzijdig verhaal. "We waren al jarenlang in gesprek met NLingenieurs en de BNA om voor onze beroepsgroep afwijkende contractvoorwaarden vast te leggen die aansluiten bij de risico's in onze branche. Ze wisten dus van onze ontevredenheid, maar men was niet bereid om ons tegemoet te komen. Toen we hadden besloten om het Model Basisopdracht Adviseurs te lanceren, hebben we dat bovendien van tevoren aangekondigd. Kijk, in de praktijk wordt er door onze leden al vaak afgeweken van de DNR. Wij hebben die afwijkende voorwaarden, die in de praktijk worden overeengekomen, slechts gebundeld, vastgelegd en waar nodig voorzien van enige juridische onderbouwing. Het Model Basisopdracht Adviseurs heeft geen dwingend karakter. Het is alleen maar een hulpmiddel, waaruit onze leden kunnen putten." Een hulpmiddel dat overigens kan worden gewijzigd, mocht dat nodig blijken te zijn. "We gaan het model eerst toetsen in de praktijk, na een jaar of twee zal er een evaluatie volgen."

### Duidelijkheid

Fokkema heeft "nog geen signalen ontvangen van individuele bedrijven die niet content zijn met dit model". Volgens de Neprom-topman komt dit mede omdat de adviseur zelf gebaat is bij het Model Basisopdracht Adviseurs. "Nu de meest gangbare voorwaarden zijn vastgelegd, hoeft er niet meer per project langdurig te worden onderhandeld over de contractvoorwaarden." Dat scheelt in het zoekwerk. "Bovendien kan een adviseur het inzetten als instrument om zichzelf mee te onderscheiden. Een adviseur die op continue basis kwaliteit weet te leveren, verwerft een goede naam in de markt en heeft lagere premielasten dan blunderende collega's. Dat is alleen maar gunstig voor zijn concurrentiepositie in de advieswereld."

### Crisis

De achterdochtige lezer zou kunnen denken dat Neprom en Aedes niet geheel toevallig nu hun Model Basisopdracht Adviseurs lanceren. De bouwsector zit immers midden in een crisis, dus adviseurs zullen niet erg happig zijn om al in de beginfase van een project de confrontatie aan te gaan met opdrachtgevers. "Nee, dat we gekozen hebben voor dit tijdstip is stom toeval", zegt Fokkema. "We waren al jarenlang ontevreden over de DNR. Vroeg of laat zat dit eraan te komen."

### 'Verjuridisering'

Er is al veel over gezegd en geschreven. De moordende competitie in de bouwsector, doet het onderlinge vertrouwen tussen bouwpartners geen goed. Waar mogelijk probeert iedereen zich al bij voorbaat juridisch in te dekken tegen allerlei risico's. Hoort het Model Basisopdracht Adviseurs bij deze trend van 'verjuridisering'? Zullen er meer conflicten worden uitgevochten in de rechtbank? Fokkema denkt van niet. "Nogmaals, ons

model sluit aan bij een al langer bestaande praktijk; we hebben slechts een hulpmiddel gecreëerd, waaruit onze leden kunnen putten. Het gaat hier niet om dwingende voorwaarden."

### Rem?

Het Model Basisopdracht Adviseurs pakt op het eerste gezicht bijzonder gunstig uit voor opdrachtgevers. Toch is het nog maar de vraag of zij niet zichzelf in de vingers zullen snijden als ze adviseurs voor een langere termijn én voor een hoger bedrag aansprakelijk stellen. In hoeverre zal een adviseur bijvoorbeeld geneigd zijn om nieuwe energiebesparende technieken voor te schrijven, als hij weet dat er meer risico's aan kleven dan aan bekende en beproefde oplossingen? Zeker als het om een klein adviesbureau gaat, dat bij eventuele omissies in zwaar financieel vaarwater terecht zou kunnen komen? "Tijdens de contractvormingsfase zullen alle partijen goed moeten nadenken over de voorwaarden die er worden gehanteerd," zegt Fokkema bedachtzaam. Een extra aansporing dus om alert te zijn.

### Achter de schermen

Overigens, kort na de lancering van het Model Basisopdracht Adviseurs "hebben Aedes en Neprom op initiatief van NLingenieurs en de BNA een oriënterende bijeenkomst bijgewoond over paritaire voorwaarden die de eenzijdige voorwaarden van de DNR zouden moeten gaan vervangen. Op dit moment is nog onduidelijk waar dit initiatief om te komen tot gezamenlijk vastgestelde contractvoorwaarden in de verhouding opdrachtgever en adviseur toe zal leiden."

### Relativeren

Al met al is Fokkema nogal verbaasd over de ophef die het initiatief van Neprom en Aedes heeft teweeggebracht. Een relativerende noot is wel op zijn plaats, vindt hij. "Echt, het wordt allemaal groter gemaakt dan nodig is."

