

Veranderende spelregels

Door Pieter de Vries

In relatief korte tijd werd de sector geconfronteerd met veranderende spelregels met grote gevolgen voor het contractuele speelveld. Hoewel het Burgerlijk Wetboek per 1 januari 2024 al is gewijzigd voor aanneming van bouwwerken, wordt de impact daarvan in de praktijk nu pas echt zichtbaar. Een kort overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen.

Er geldt een verscherpte waarschuwingsplicht, er dient bij oplevering een (wettelijk) opleverdossier te worden verstrekt en er geldt een praktisch omgekeerde bewijslast na de datum van oplevering. Met name dit punt was een van de drijfveren om het proces richting de UAV-GC 2025 af te ronden. Binnen artikel 13A zijn nu twee opties beschikbaar: optie 1 heeft te gelden voor aanneming van een bouwwerk, optie 2 voor aanneming van werk. In de praktijk blijkt al dat de meeste GC-opdrachtgevers standaard kiezen voor optie 1.

Een gamechanger binnen de GC is de nieuwe paragraaf 4-4, waarbij feitelijk de conditionering de verantwoordelijkheid van een opdrachtnemer wordt. In de toelichting, die meer dan 60 pagina's dikker is dan de editie 2005, wordt een aantal gevalstypen omschreven, waaruit een inschrijver moet afleiden hoe betrouwbaar de aangeboden informatie is en hoe ten tijde van de nota te acteren.

Binnen de paragraaf 28b-2 sub a GC 2025 is sprake van een relatief groot risico. Een opdrachtnemer is gedurende twee jaren na de datum van oplevering aansprakelijk voor de directe schade, zijnde de kosten van het herstel van het gebrek, tot een maximum van de prijs van het werk.

UAV 2012, versie 2025

Ook werd afgelopen jaar de UAV 2012 aangepast. Er zijn op dit moment twee versies: de UAV 2012 en de UAV 2012, versie 2025. In de laatste versie werden de eerste leden van de paragraaf 12 geschrapt, waardoor de bewijslastverdeling door de wet wordt bepaald. Voor het overige blijven de paragrafen inhoudelijk ongewijzigd.

RAW 2025

Eind vorig jaar werd ook een nieuwe editie van de RAW gepubliceerd: de RAW 2025.



▲ Foto: Pexels/Tima Miroshnichenko

Binnen post 01.01.01 dient de bestekschrijver een uitdrukkelijke keuze te maken voor de toepasselijke versie van de UAV. Rondom het begrip 'aanneming van een bouwwerk' blijft nog steeds veel te doen. In het rapport van het IBR, De betekenis van het begrip 'bouwwerk', wordt onder 4.4 (pagina's 35-38) de conclusie getrokken dat het begrip ruimer moet worden uitgelegd dan alleen de omgevingsrechtelijke context.

Inmiddels verschenen rechtspraak laat ook een brede toepassing zien. In ECLI:NL:RBZWB:2025:4878 werd de koop en levering van zonnepanelen, overigens zonder motivering, onder het begrip aanneming van een bouwwerk geschaard. In ECLI:NL:RBOVE:2025:5429 handelde het om dakrenovatiwerkzaamheden. Hier was meer motivering. De rechtbank oordeelde dat ook onderdelen die noodzakelijkerwijs nodig zijn om een bouwwerk tot een bouwwerk te maken (in dit geval dus de werkzaamheden van de dakdekker) onder het begrip aanneming van een bouwwerk vallen.

Beleidsregel zorgvuldig opdrachtgeverschap

In april 2025 werd de Beleidsregel zorgvuldig opdrachtgeverschap gepubliceerd in de Staatscourant 2025, 13455. Deze

beleidsregel is een nadere precisering van de Wet WIBON, artikelen 4 en 5, en omschrijft wanneer een risico-inventarisatie en maatregelenplan zorgvuldig zijn. Uiteraard werkt de beleidsregel ook door in de (proceskaart) van de CROW 500. Binnen een RAW 2025-systematiek, waarbij een opdrachtgever aan de lat staat voor het bestek, zijnde de ontwerpfase, sluitend op een definitief ontwerp inclusief detailengineering, dient een opdrachtgever dus alle processtappen binnen de ontwerpactiviteiten te hebben doorlopen en de betreffende input aan de markt te hebben verstrekt.

Daar waar een kabel of leiding niet kan worden gelokaliseerd en de aannemer aantoonbaar conform de CROW 500 heeft gewerkt, geeft de RAW 2025 onder 01.09.03, onder de aldaar geschetste omstandigheden, een verrekeningspositie voor stagnatie.

Bouwteam DG 2025

In mei werd een vernieuwd model bouwteamovereenkomst gelanceerd. Naast dit nieuwe model zijn ook het model VG Bouw 1992 alsmede het model van KBN nog in omloop.

Ten slotte werd in december de DNR 2025 in een nieuw jasje gestoken. Naast deze voorwaarden is er een modelovereenkomst en een uitgebreide toelichting te downloaden op de site van de BNA. Deze voorwaarden zijn relevant voor adviseurs en consultants en dus ook voor aannemers die binnen bouwteamverband acteren. Alsdan zal altijd ook het regime van aansprakelijkheid, waaronder de hoogte en de duur, met een verzekeraar dienen te worden besproken. ■

Over de auteur

Pieter de Vries is consultant bij Kpieto!