

## Bouwteam geen panacee

**Enkele weken geleden las ik een vonnis over een, naar het oordeel van arbiters, onterechte ontbinding van een bouwteamovereenkomst door de opdrachtgever. Het samenwerken in het bouwteam was helaas niet geschillen vrij verlopen. Gevalletje van te weinig bouwen aan een team voorafgaand aan het bouwen met een team?**

Zoals meestal, waren partijen gestart vol vertrouwen in elkaar en in het samen realiseren van het project. Opdrachtgever is onder meer actief als groothandel, retailer en distributeur van medicijnen en gezondheidsproducten voor drogisterijen, apotheken en gezondheidswinkels. Met de aannemer heeft hij, ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijfspand, een bouwteamovereenkomst gesloten, gebaseerd op het klassieke en beproefde VGBouw model. Daarin is bepaald dat de aannemer reeds in de ontwerpfasen zijn uitvoeringsexpertise en kostendeskundigheid inbrengt. Het 'mee-ontwerpen' van de aannemer in een vroeg stadium kan resulteren in een andere werkwijze en/of het gebruik van kostenbesparende materialen. De beloning voor zijn ontwerp-input is dat hij als eerste en enige gegadigde rekening houdend met het taakstellend budget van de opdrachtgever, een (open) begroting voor de uitvoering mag indienen. Als partijen het eens worden over de prijs, wordt de uitvoering van het werk aan de aannemer gegund. Komen ze niet tot prijsovereenstemming, dan is voorzien in een procedure waarbij een gezamenlijk te benoemen kostendeskundige – en eventueel als vervolgstap een commissie van drie deskundigen – adviseert met betrekking tot het onderdeel van de prijsaanbieding waar verschil van mening over bestaat. In de oorspronkelijke VGBouw tekst wordt vooraf een bandbreedte voor de prijs afgesproken. Partijen zijn gehouden het werk met elkaar te realiseren indien de prijs binnen deze bandbreedte valt. Pas indien het ad-

vies van de kostendeskundige daarbuiten valt, mag de opdrachtgever de overeenkomst met de aannemer ontbinden en op zoek gaan naar derden om het werk uit te voeren. In dat geval wordt een vooraf overeengekomen vergoeding door de opdrachtgever aan de aannemer betaald.

Het ging goed totdat er namens de opdrachtgever wijzigingen op de eerdere ramingen moesten komen en de aannemer een herziene offerte, met een hogere prijs, uitbracht. Ondanks enkele door de aannemer voorgestelde bezuinigingen, ontspon zich daarna een discussie over de vraag in hoeverre diens prijsaanbieding voldoet aan het in het bouwteam besproken ontwerp en/of er al dan niet sprake is van aanvullende eisen van opdrachtgever ten opzichte van dit ontwerp. Na telefoontjes en e-mails over en weer, vroeg opdrachtgever offerte aan andere aannemers die, zoals hij aan de bouwteamaannemer meedeelde, aanzienlijk lager uitvielen. Opdrachtgever meent dat het aan de aannemer is toe te rekenen dat geen aannemingsovereenkomst tot stand is gekomen en ontbindt de bouwteamovereenkomst. Het antwoord van de aannemer is dat opdrachtgever handelt in strijd met de bepalingen in de bouwteamovereenkomst. Door de wanprestatie van opdrachtgever loopt hij de AK-dekking op het betreffende werk mis alsook de winstopslag. Als uiterste remedie verzoekt hij arbiters om te oordelen. Die houden niet van pappen en nathouden en komen tot een helder oordeel. Zij zijn het eens met aannemer

MEESTERSTUK  
MR. BETTINA  
HERTSTEIN



Mr. Bettina Hertstein  
[www.bouwrechtbedrijf.nl](http://www.bouwrechtbedrijf.nl)

dat de in de bouwteamovereenkomst voorziene procedure tot het inschakelen van een kostendeskundige juist bedoeld is om duidelijkheid te verschaffen over het al dan niet marktconform zijn van de prijsaanbieding van de aannemer. Opdrachtgever heeft die procedure ten onrechte niet gevolgd. Ze achten mede van belang dat het verschil tussen de uiteindelijke aanbieding van de aannemer en het tegenvoorstel van de opdrachtgever in verhouding tot de totale aanneemsom slechts marginaal was en dat de aannemer nog uitdrukkelijk had aangegeven bereid te zijn verdere optimalisaties te onderzoeken. Alle feiten en omstandigheden in aanmerking nemende, komen arbiters in redelijkheid en billijkheid tot vaststelling van een schadevergoeding voor de aannemer waarin de misgelopen AK en winst zijn begrepen. Opdrachtgever wordt volledig in het ongelijk gesteld.

Er is geen kruid tegen gewassen indien een partij zich niet aan de bepalingen in een overeenkomst houdt. Een bittere pil vermijden en niet afgepoeierd worden door een onbetrouwbare partner? De leden van de VMRG bezitten niet alleen een goede dosis gezond verstand maar houden zich ook strikt aan de VMRG Kwaliteitseisen en -adviezen. ■