

Het succesvol bouwen of verbouwen van bijvoorbeeld een woonhuis, is vaak het resultaat van goede afspraken tussen de opdrachtgever en de aannemer. Het dan ook van belang dat beide partijen, alvorens ze een aanvang nemen met de bouw, het een en ander in een aanneemovereenkomst vastleggen. In de praktijk blijkt echter vaak dat men zonder deskundigheid een aanneemovereenkomst aangaat. Dit leidt tot ongewenste problemen tussen de opdrachtgever en de aannemer, schade en vooral veel frustratie.

Deskundigheid is vereist. Met name nu er specifiek bij de bouw heel veel verschillende aspecten een rol kunnen spelen. Als simpel voorbeeld noem ik hier het meest voorkomende probleem in de relatie tussen de opdrachtgever en de aannemer: het ontstaan van vertraging van de bouw. De meest voorkomende oorzaken van de opgelopen vertraging zijn - om er een paar te noemen - weersomstandigheden, maar ook bijvoorbeeld niet op tijd leveren van materialen door of aan de aannemer, verkeerd geleverde materialen, het niet inzetten van voldoende personeel door de aannemer, vertragingen door derden die werkzaamheden dienen uit te voeren of wegens wijzigingen aan het ontwerp. Tal van mogelijke situaties die dus eigenlijk allemaal specifiek dienen te worden geregeld in de aanneemovereenkomst.

Om te voorkomen dat er bij elke bouw ellenlange aanneemovereenkomsten dienen te worden opgesteld, zijn er in de loop der jaren verschillende algemene voorwaarden gecreëerd die op een aanneemovereenkomst van toepassing kunnen worden verklaard en als lijdraad kunnen gelden. Deze algemene voorwaarden omvatten tal van onderwerpen waardoor bijna alle voorkomende situaties tijdens de bouw worden geregeld.

Zo zijn er algemene voorwaarden die betrekking hebben op de relatie tussen opdrachtgever en aannemer, maar ook op de relatie tussen de opdrachtgever en een architect, et cetera. Ik zal in dit artikel de algemene voorwaarden in de relatie tussen de opdrachtgever en de aannemer kort toelichten.

De meest bekende zijn de in Nederland gecreëerde Uniforme Administratieve Voorwaarden, oftewel de UAV. In de UAV staan onder andere regelingen opgenomen ten aanzien van de bouwuitvoering, maar ook de verplichtingen van de opdrachtgever en die van de aannemer. De UAV is echter meer specifiek gericht op de Nederlandse bouw. Hierdoor zijn sommige bepalingen, bijvoorbeeld die over geschillenbeslechting, niet praktisch voor onze lokale bouw.

In 1988 heeft men in de Nederlandse Antillen de Standaard Algemene Administratieve Bepalingen voor werken samengesteld in het kader van het meerjarenplan Nederlandse Antillen en andere Overheidsprojecten, kort genoemd: de SAAB. De SAAB is gebaseerd op de UAV uit het jaar 1968, maar aangepast naar lokaal gebruik. Zoals de titel al vermeldt,

is de SAAB in principe bedoeld voor overheidsprojecten, maar wordt deze tegenwoordig vaak gebruikt voor particuliere bouwprojecten.

Alhoewel bijvoorbeeld de UAV of de SAAB als algemene voorwaarden goed als lijdraad kunnen worden gebruikt bij het aangaan van een aanneemovereenkomst is het raadzaam om eens goed te inventariseren welke voorwaarden u in de verhouding tussen opdrachtgever en aannemer wel of niet toepasselijk wil zien. Zorg dat u een deskundige aantrekt om de algemene voorwaarden waar nodig aan te passen waardoor u specifiek voor uw bouw tot een juiste aanneemovereenkomst komt. Op die manier is de relatie tussen opdrachtgever en aannemer meer secuur geregeld en weten beide partijen dus in duidelijk omliggende bewoordingen waar ze tijdens de bouw aan toe zijn.