

Offertekosten verhalen

Inherent aan de realisatie van bouw,- en infraprojecten is dat deze steeds op een unieke locatie worden gerealiseerd. De omgevingsfactoren die een dergelijk werk beïnvloeden zijn dus steeds anders. Kun je offertekosten voor aanpassingen laten vergoeden door de opdrachtgever?

In de praktijk leiden omgevingsfactoren veelal tot het doorvoeren van wijzigingen, al dan niet op initiatief van de opdrachtgever danwel de uitvoerende partijen. Ook kunnen wijzigingen ontstaan doordat de omvang van de scope van tevoren niet goed of eenduidig was geformuleerd, de zogenoemde scope-creep, of omdat een opdrachtgever letterlijk meer van iets wil hebben.

In deze bijdrage wordt kort stilgestaan bij de vraag of en zo ja onder welke omstandigheden een uitvoerende partij rechten kan doen laten gelden op de vergoeding van zijn uren die werden besteed aan het maken van de offerte, de zogenoemde offertekosten.

Overleg noodzakelijk

In het traditionele bouworganisatiemodel, waarbij het ontwerp van de opdrachtgever komt, zullen de UAV 2012 leidend zijn. Binnen de infrawereld is de RAW 2020 dan de besteksvorm, voor de woning,- en utiliteitsbouw is dat de STABU Standaard 2019.

Paragraaf 36 lid 4 UAV 2012 bepaalt dat het initiatief van een aanspraak op deze kosten geheel bij de aannemer ligt door expliciet te bepalen dat op verzoek van laatstgenoemde tevoren met de UAV-directie overleg wordt



gevoerd omtrent de vraag of en zo ja onder welke omstandigheden aanspraak kan worden gemaakt op een redelijke vergoeding van de aan het doen van de prijsaanbieding verbonden kosten.

In een arbitraal vonnis d.d. 24 maart 2021; geschilnummer 36.833 werd in rechtsoverweging 43 kraakhelder aangegeven dat een dergelijk overleg strikt noodzakelijk is om een aanspraak te kunnen claimen. Niet gemeld is dus geen geld!

Eerst onderzoek

Daar waar wordt gewerkt op basis van een innovatief contract onder de UAV-GC 2005, ligt de zaak aanmerkelijk anders. Bij een door de opdrachtgever opgedragen wijziging dient de opdrachtnemer eerst een conformiteitsonderzoek in te stellen. Paragraaf 14 lid 4 GC bepaalt daartoe immers dat er een onderzoek moet worden ingesteld over de mate waarin de door de opdrachtgever gewenste wijziging een afwijking inhoudt van onder meer de door de overeenkomst gestelde eisen. Naast het onderzoek dient de opdrachtnemer de opdrachtgever hierover proactief te informeren.

Afhankelijk van het momentum van de wijziging, ligt er bijvoorbeeld al een door de opdrachtgever geaccepteerd DO (definitief ontwerp) en afhankelijk van de diepte en gedetailleerdheid van de door de opdrachtnemer uit te werken vraagspecificatie, heeft een wijziging, voor de organisatie van een opdrachtnemer, aanmerkelijk meer impact dan een wijziging binnen een UAV-bestek. Binnen het conformiteitsonderzoek dienen de te wijzigen eisen te worden beoordeeld, waarbij ook weer door de opdrachtnemer

ingeschakelde ontwerpdisciplines een rol kunnen spelen. Afhankelijk van de vergunde situatie dienen bevoegde gezagen te worden benaderd en stakeholders te worden gehoord. Mogelijk moeten aanvullende onderzoeken worden uitgezet en komt nieuwe informatie boven tafel.

Afhankelijk van de aard van de wijziging kan ook het risicoprofiel van het werk danig veranderen. Daar waar de opdrachtnemer de gebruikelijke verzekeringen diende aan te gaan, zal ook overleg met de verzekeraar dienen plaats te vinden waardoor het werk verzekerd blijft.

Vanuit het vraagspecificatieproces zullen risicosessies belegd moeten worden en indien nodig preventieve maatregelen worden genomen. Uiteraard dient de opdrachtgever van het gehele proces op de hoogte te worden gehouden, middels bijvoorbeeld een VGR: een voortgangsrapportage.

Gelet op al deze inspanningen is het niet verwonderlijk dat de UAV-GC 2005 in paragraaf 45 lid 3 bepalen dat een opdrachtnemer standaard recht heeft op offertekosten, dus ongeacht de vraag of partijen het eens worden over de prijs van de wijziging. Anders dan binnen de UAV 2012, behoeft een opdrachtnemer een dergelijke claim dus niet van tevoren bespreekbaar te maken. Gezien het feit dat bouwen impliceert dat partijen samenwerken en zij parallelle belangen hebben, wordt een opdrachtnemer vanuit het oogpunt van voorspelbaarheid wel aangeraden dit soort zaken vroegtijdig, bijvoorbeeld, ter gelegenheid van een project startup bespreekbaar te maken.

Pieter de Vries is consultant bij Kpieto!

IN 'T KORT - Offertekosten

In de UAV 2012 moet eerst overleg plaatsvinden over offertekosten

Niet gemeld is geen geld binnen de UAV 2012

Afhankelijk van de wijziging kan ook het risicoprofiel van het werk veranderen

In de GC heeft een ON altijd recht op offertekosten