

Roerige tijden vragen om meer flexibiliteit

Toen ik in 2011 begon bij KienhuisHoving op de afdeling bouwrecht en vastgoed bevonden we ons midden in de financiële crisis. Mijn werk bestond vooral uit het verlenen van bijstand in bouwgeschillen. Project- en gebiedsontwikkeling was er weinig. Sindsdien zijn de tijden in het vastgoed gekeerd. Daarmee zijn ook mijn werkzaamheden en die van mijn collega's gewijzigd. Steeds meer werden we (weer) aan de voorkant betrokken bij vastgoedontwikkelingen. Partijen willen samen mooie dingen maken. Dat geeft positieve energie. De afgelopen jaren staan echter in het teken van onzekerheid en onvoorziene omstandigheden. Dit komt de positieve samenwerking niet ten goede. De oplossing? Meer flexibiliteit in contracten!

De enige zekerheid is dat niks zeker is

De afgelopen jaren hebben bewezen dat niks zeker is. De stikstofproblematiek, de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne hebben grote impact (gehad). Denk aan stilgelegde projecten, prijsstijgingen van bouwmaterialen, gas, loonkosten, schaarste van bouwmaterialen en langere levertijden. Bij contracten die zijn gesloten voor zich deze omstandigheden voordeden, kunnen partijen zich mogelijk beroepen op de wettelijke bepalingen over onvoorziene omstandigheden. Zo oordeelde de Raad van Arbitrage voor bouwgeschillen onlangs dat de oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan kwalificeren als onvoorziene omstandigheden die meebrengen dat de opdrachtgever niet mag verwachten dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft. Maar dat geldt niet voor nieuwe contracten die worden gesloten. Partijen moeten inmiddels in hun contractvorming rekening houden met de hiervoor genoemde omstandigheden, ook al kunnen we de gevolgen daarvan niet (volledig) overzien.

Meer flexibiliteit

Hoe kun je in contracten rekening houden met onzekere omstandigheden? Door duidelijke afspraken te maken die voorzien in flexibiliteit. Denk aan indexeringsafspraken die daadwerkelijk recht doen aan de prijsfluctuaties en aan afspraken over uitstel van de oplevering als gevolg van leveringsproblemen. Maar denk ook aan de mogelijkheid voor de opdrachtgever om in bepaalde omstandigheden de opdracht zonder (grote) kleerscheuren te versoberen, uit te stellen of te beëindigen. Voor aanbestede opdrachten geldt hierbij als extra aandachtspunt dat partijen op voorhand duidelijke bepalingen (zogenoemde herzieningsclausules) moeten opnemen, waarin de omvang en de aard van mogelijke wijzigingen of opties worden beschreven én de voorwaarden waaronder deze gebruikt kunnen worden. Het maken van afspraken voor het creëren van flexibiliteit, kost op voorhand iets meer tijd. Maar als hiermee een bouwgeschil achteraf wordt voorkomen, is dit de moeite meer dan waard.



Marianne ten Feld-Sprik
Advocaat bouwrecht, vastgoed en aanbestedingsrecht bij KienhuisHoving advocaten en notarissen
marianne.tenfeld@kienhuishoving.nl