

Waarde van het werk

Waarde van en waardering voor iets of iemand, lopen vaak niet synchroon. Meestal komt dat doordat het gevoel de objectieve beoordeling in de weg staat. Liefde is blind maar een verbintenis zoals een huwelijk is, na de romantische wilsovereenstemming, gewoon een zakelijke overeenkomst. Na het ondertekenen van de overeenkomst komt het aan op een goede uitvoering. En daar schort het wel eens aan. Dat het in de bouw niet heel anders gaat, ervoeren opdrachtgevers toen de aanbouw aan hun woning niet tot afbouw kwam.

Romantisch was de start van de bouw niet maar opdrachtgevers hadden het volste vertrouwen in hun aannemer. Die zou de begane grond van hun woning en hun garage verbouwen en een prefab aanbouw plaatsen. Na het storten van de fundering en de betonvloer, is de aannemer begonnen met de plaatsing van de aanbouw. Enkele maanden na de start van de bouw klagen opdrachtgevers over diverse gebreken in het uitgevoerde werk. Ze laten deskundigen onderzoek doen. Die constateren tal van gebreken onder meer aan het achtergevelportaal, de vloerbalken, de betonvloer, de dekvloer en de draagmuren. Ze sommeren de aannemer het werk binnen een maand op te leveren. De aannemer laat aan de opdrachtgevers weten dat hij hen, in plaats van het voltooiën van het werk, liever een financiële vergoeding geeft. Opdrachtgevers zeggen in hun reactie dat ze niet kunnen vaststellen wat de hoogte van de herstelkosten zou zijn. Ook bevestigen ze diezelfde dag nog dat de aannemer hen heeft laten weten te stoppen met zijn werkzaamheden. Ze delen de aannemer mee dat hij daarmee in verzuim verkeert en dat ze een procedure zullen starten. De aannemer reageert per omgaande dat hij juridisch advies zal inwinnen. Dan blijft het aan beide zijden een paar weken stil. Vervolgens mailen de opdrachtgevers aan de aannemer dat zij hun vordering (om het werk te voltooiën) omzetten in vervangende schadevergoeding. Enige tijd later leggen opdrachtgevers conservatoir derdenbeslag. Ook heeft een spoedplaatsopneming door de Raad

(van Arbitrage in bouwgeschillen) plaats gehad. Daarmee eindigt het verhaal niet, maar treffen partijen elkaar bij de Raad voor de beslechting van hun geschil.

Voor de Raad vorderen opdrachtgevers onder meer om de tussen partijen gesloten overeenkomst te ontbinden op grond wanprestatie door de aannemer. Ze eisen terugbetaling van het totale aan de aannemer betaalde bedrag plus de betaling van de sloopkosten en de extra herbouwkosten voor de aanbouw. Aannemer betwist de vorderingen van opdrachtgevers maar erkent wel dat hij fouten heeft gemaakt. Hij stelt dat slopen van wat hij al heeft gebouwd niet nodig is omdat herstel nog mogelijk is. Arbiters stellen vast dat de aannemer het werk ongeoorloofd heeft neergelegd en dat het werk - zoals blijkt uit de deskundigenrapportages waarvan de inhoud door aannemer niet gemotiveerd is weerlegd - diverse ernstige constructieve gebreken bevat. Arbiters achten de ontbinding gerechtvaardigd en wijzen de gevraagde ontbinding van de overeenkomst toe. De ontbinding betekent in deze situatie dat wat opdrachtgevers al hebben betaald, door de aannemer moet worden terugbetaald maar daar moet de waarde die opdrachtgevers hebben gehad van de door de aannemer verrichte werkzaamheden van afgehaald worden. Arbiters volgen het deskundigenadvies waarin wordt onderbouwd waarom er geen andere optie is dan het slopen van de gehele constructie en deze daarna

opnieuw op te bouwen maar stellen vast dat bij de afbraak van de constructie enkele door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden van waarde blijven. Te denken valt aan "de post architect/tekenwerk/constructeur/EPC-berekening, stut- en sloopwerk, heiwerk, grondwerk en riool". Tevens kunnen "diverse materialen als kozijnen, staal, houten constructies, lichtkoepels en de (isolatie van de) dakbedekking, geheel of gedeeltelijk worden hergebruikt". De waarde van het uitgevoerde werk en de te hergebruiken materialen schatten arbiters op € 60.000. Betaald door de opdrachtgevers is net onder de € 110.000. De aannemer moet het verschil terugbetalen aan de opdrachtgevers. Daarbij moet de aannemer tevens aan de opdrachtgevers de in redelijkheid te maken sloopkosten en extra herbouwkosten betalen.

Van hoop naar sloop is niet waar opdrachtgevers op hadden gerekend toen ze hun jawoord gaven aan de aannemer. Er zit niets anders op dan uithuilen en opnieuw beginnen. Opbouwend is dat ze materialen kunnen hergebruiken. Hoe waardevol circulair bouwen is en hoe VMRG en haar partners met hergebruik omgaan, kunt u lezen op www.circulairegeveleconomie.nl. ■

MEESTERSTUK
MR. BETTINA
HERTSTEIN



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl