

Geschillen in de aannemerij: meer-, minderwerk en stelposten

Bouwen en verbouwen komt in elk economisch tijdperk voor. In een economische crisis wordt vaak gekozen voor het verbouwen van een bestaand pand terwijl in betere tijden vaak voor nieuwbouw wordt geopereerd. Zowel aannemer en opdrachtgever beginnen met de beste intenties aan de bouw. Aan juridische procedures wordt dan nog niet gedacht. Helaas is de realiteit een andere. Juridische geschillen die ontstaan zijn – naast aansprakelijkheidskwesties – vaak terug te voeren op meer- en minderwerk vraagstukken en stelposten.

Meerwerk zijn de werkzaamheden voor de aannemer die bovenop de werkzaamheden komen die bij het aangaan van de overeenkomst zijn overeengekomen. Voor dit meerwerk moet de opdrachtgever betalen. Het is raadzaam dat de aannemer en opdrachtgever duidelijke prijsafspraken maken over eventuele meer- en minderwerkzaamheden. Zorg ervoor dat de afspraken hierover op papier staan. Dit kan vervelende misverstanden achteraf voorkomen. De aannemer dient bij voorkeur in haar algemene voorwaarden regelingen te treffen aangaande meer- en minderwerk. Let als aannemer verder goed op dat een duidelijk contractueel regime voor meer- en minderwerk bestaat met de door u in te schakelen onderaannemers. Voorkomen wordt dan dat onderaannemers meerwerk



Mr Iris van Rooij

Van Rappard / Van Rooij BV
Advocatuur voor ondernemers
Mathenesserdijk 410F
3026 GV Rotterdam
Postbus 6026
3002 AA Rotterdam
Tel.: 010 - 411 42 64
Fax: 010 - 225 10 61
vanrooij@vanrappard.com

bij u in rekening brengen terwijl u dit niet vergoed krijgt van uw opdrachtgever.

De aannemer is niet verplicht om altijd meerwerk uit te voeren. Indien de werkzaamheden te ver zijn gevorderd dan wel de wijzigingen in strijd zijn met het bouwplan of publiekrechtelijke regelgeving kan meerwerk worden geweigerd. Let als aannemer dan ook goed op bij het uitbrengen van de meerwerkofferte en houdt ook rekening met de verlening van de bouwtijd. Deze dient in de offerte te

worden vermeld. Tegenover meerwerk staat minderwerk. De opdrachtgever vraagt de aannemer dan eigenlijk om bepaalde zaken die hij volgens het contract wel zou moeten realiseren, achterwege te laten. U kiest er bijvoorbeeld voor om zelf te gaan schoonmaken dan wel een goedkopere partij voor bepaalde onderdelen in te schakelen. Leg dit ook goed schriftelijk vast. Niet iedere wijziging hoeft meer – of minderwerk op te leveren. Sommige wijzigingen zijn zo gering dat deze hier niet onder vallen.

Een stelpost is een voorlopige opgave van kosten voor nog niet nader vast te stellen werkzaamheden. Werkzaamheden van een onderaannemer – zoals voor elektra of installatietechniek – worden vaak als stelpost opgenomen. De werkelijke kosten voor de werkzaamheden worden achteraf verrekend met het bedrag van de stelpost. Soms kan deze verrekening ook tot verrassingen leiden zodat het voor een opdrachtgever van belang kan zijn zo weinig mogelijk stelposten op te nemen. Ook hier geldt weer dat de contractuele regimes tussen opdrachtgever – hoofdaannemer – onderaannemer en indien van toepassing met een architect afgestemd dienen te zijn teneinde conflicterende clausules te voorkomen.

Ik wens u een fijne bouwvakvakantie!