

Het doorberekenen van loon- en prijsstijgingen bij de (koop-/)aannemingsovereenkomsten van Woningborg, SWK en BouwGarant

Inleiding

Ongeveer 90% van alle woningbouwprojecten wordt gebouwd onder toepassing van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning. Door eisen te stellen aan de (koop-/)aannemingsovereenkomsten, de geschillenregeling en de te verstrekken garanties en waarborgen, bevordert dit keurmerk de kwaliteit en het vertrouwen tussen consument en ondernemer (aanbieder, bijv. een bouwonderneming). De garantie- en waarborgregelingen in de woningbouw met het keurmerk van de Stichting Garantiewoning, worden aangeboden door Woningborg N.V., de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en de Stichting BouwGarant. De meeste bouwondernemingen zijn wel bij één van deze Waarborgende instellingen aangesloten.

Modelovereenkomsten en voorwaarden

Een ondernemer (aanbieder) die een woningbouwproject onder het keurmerk wil aanbieden, moet (verplicht) de daarbij behorende modelovereenkomsten en voorwaarden toepassen. Deze voorwaarden staan bij de verschillende Waarborgende instellingen op de website en zijn onderverdeeld naar de diverse type bouwwerken. Er zijn bijvoorbeeld modelovereenkomsten en voorwaarden voor kavelbouw, voor grondgebonden eengezinswoningen en voor appartementen.

Het doorberekenen van loon- en prijsstijgingen

In de (verplicht toe te passen) voorwaarden is een breed scala aan onderwerpen geregeld, waaronder het doorberekenen van prijsstijgingen. In beginsel is het doorberekenen van hogere of lagere kosten van lonen, sociale lasten en materialen uitgesloten. Van dat uitgangspunt mag je afwijken, maar dat moeten partijen dan wel uitdrukkelijk overeenkomen. Het risico op prijsstijgingen wordt dan in de overeenkomst als een verrekenpost - 'post risicoverrekening' – opgenomen. Prijsstijgingen kunnen tot maximaal het overeengekomen bedrag ten laste worden gebracht van de verrekenpost volgens een daarvoor tussen aanbieder (ondernemer) en opdrachtgever (verkrijger) overeen te komen maatstaf.

Voorbeeld uit de algemene voorwaarden behorende bij één van de modelovereenkomsten:

ARTIKEL 5 - Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen; in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Standaard contractclausules post risicoverrekening

De Waarborgende instellingen hebben ieder voor zich clausules opgesteld, die in een (koop-/)aannemingsovereenkomst gebruikt kunnen worden om een risicoverrekening overeen te komen. De strekking van die clausules is ongeveer hetzelfde.

BouwGarant hanteert bijvoorbeeld deze clausule:

1. *De Deelnemer is bevoegd een kostenstijging van de posten lonen, sociale lasten en materialen door te berekenen aan de Opdrachtgever tot een bedrag tot 5% van de aanneemsom.*
2. *Doorberekening van een prijsstijging vindt plaats naar evenredigheid van het voor de betreffende post in de aanneemsom begrote bedrag of een schatting daarvan.*
3. *De Deelnemer zal de Opdrachtgever uiterlijk bij van aanvang van de werkzaamheden schriftelijk over de omvang van de prijsverhoging informeren. Wanneer Opdrachtgever niet of niet tijdig over de prijsverhoging wordt geïnformeerd, zal deze niet verschuldigd zijn.*
4. *De bevoegdheid tot verrekening bestaat vanaf drie maanden na ondertekening van de onderhavige overeenkomst door de opdrachtgever en eindigt zodra de werkzaamheden zijn aangevangen.*

Beperkingen

Met deze clausule wordt de effectiviteit van de regeling beperkt:

- Prijsstijgingen mogen tot ten hoogste het bedrag van de post risicoverrekening worden doorberekend met een absoluut maximum van 5% van de aanneemsom;
- Te verrekenen prijsstijgingen moeten uiterlijk bij aanvang van het werk aan de opdrachtgever (verkrijger) zijn gemeld. Meldingen daarna worden als 'niet tijdig' aangemerkt, waardoor prijsstijgingen die zich na aanvang van het werk voordoen feitelijk niet verrekenbaar zijn.
- Verrekening is pas aan de orde als er drie maanden zijn verstreken na het aangaan van de (koop-/)aannemingsovereenkomst. Een soort van 'inlooperperiode' gedurende welke prijsstijgingen niet worden doorberekend. Prijsstijgingen die zich binnen die inlooperperiode van drie maanden voordoen, blijven voor rekening van de ondernemer (aanbieder).

Zodoende is de mogelijkheid tot verrekening van prijsstijgingen sterk beperkt, te weten tot de termijn vanaf drie maanden na het aangaan van de overeenkomst tot uiterlijk de start van het werk. Omdat de bouwtijd van een bouwwerken een (veel) langere termijn beslaat en een ondernemer (aanbieder) over het algemeen ruim daarvoor wordt gevraagd om een prijsaanbieding, is daarmee het risico van prijsstijgingen slechts zeer beperkt ondervangen. Anders gezegd loopt een ondernemer onder instabiele marktomstandigheden met sterk fluctuerende prijzen een aanzienlijk financieel risico, ook al wordt de hiervoor geciteerde clausule toegepast.

Resumé; aandachtspunten bij het opnemen van een verrekenpost risico prijsstijgingen

- De verkrijger moet voorafgaand aan het sluiten van een (koop-/)aannemingsovereenkomst expliciet worden gewezen op de 'Doorberekening van loon- en prijsstijgingen' en de daarvoor in de overeenkomst opgenomen 'post risicoverrekening'. Dit kan immers gevolgen hebben voor de financiering;
- Vanaf drie maanden na ondertekening van de overeenkomst tot uiterlijk de start van het werk kunnen loon- en prijsstijgingen verrekend worden. Prijsstijgingen die zich buiten deze

periodes voordoen blijven voor rekening van de ondernemer (aanbieder). Dit is een reëel en aanzienlijk risico voor de ondernemer (aanbieder);

- Koop je vroegtijdig in om prijsstijgingen voor te zijn, verdisconteer dan in de aanneemsom de kosten van voorfinanciering, opslagfaciliteit(en) en eventueel andere daarmee samenhangende maatregelen;
- Prijsverrekening is beperkt tot het in lid 1 genoemde maximum van 5% van de aanneemsom. Het meerdere komt voor eigen rekening;
- De maatstaf volgens welke de doorberekening zal plaatsvinden moet tussen ondernemer (aanbieder) en opdrachtgever (verkrijger) worden overeengekomen. Dat kan bijvoorbeeld een (op de kenmerken van het werk afgestemde) indexerings- of risicoregeling zijn of een verrekening op basis van een vergelijk tussen de opgenomen bedragen in de begroting voor het werk en de werkelijke inkoopkosten in de daarvoor in aanmerking komende periode. Deze manier van verrekenen moet door de ondernemer (aanbieder) in de overeenkomst worden opgenomen en met de opdrachtgever (verkrijger) worden overeengekomen;
- Waarschuw de opdrachtgever (verkrijger) tijdig als je een beroep wilt doen op een overeengekomen verrekeningsbeding. Onderzoek eerst alternatieven, waarmee de extra kosten (deels) kunnen worden gecompenseerd. Het door de opdrachtgever (verkrijger) vereenvoudigen, verkleinen of zelfs (tijdelijk) staken van het werk zijn allemaal mogelijkheden om prijsconsequenties voor zoveel mogelijk te beperken/compenseren;
- De standaardtekst vermeldt niet wanneer de betalingen van kostenstijgingen plaatsvindt. De Waarborgende instellingen gaan er in beginsel van uit dat de betaling de percentages van de termijnenregeling volgt;
- Van de modellen afwijkende clausules ten nadele van een opdrachtgever (verkrijger), moeten voorafgaand worden voorgelegd aan de Waarborgende instelling. Gebeurt dat niet, dan gelden die bepalingen niet tussen partijen.

Standpunt van Bouwend Nederland

Bouwend Nederland (BNL) vindt dat onder de huidige bijzondere marktomstandigheden de door de Waarborgende instellingen gehanteerde risicotoedeling moet worden aangepast. Prijsstijgingen zoals we die nu ondervinden, zijn immers voor een ondernemer niet voorzienbaar, beheersbaar of beïnvloedbaar.

Vanuit het oogpunt van de financierbaarheid van de bouw van een woning door particulieren, is het begrijpelijk dat de mogelijkheid tot verrekening wordt gemaximaliseerd. Welk percentage daarvoor wordt gebruikt zou moeten afhangen van de vraag of, en zo ja in welke mate een verrekeningsbeding met een bepaalde inhoud de financierbaarheid in de weg zit. Dat hangt voornamelijk af van de financiële mogelijkheden van de desbetreffende opdrachtgever. Dat verschilt dus van geval tot geval. Een vast percentage doet aan dat aspect géén recht. Het is aan marktpartijen om daarover een voor beide partijen, projectspecifieke passende afspraak te maken.

Verder moet goed gekeken worden naar de bijzonder korte (lees: te korte) termijn, waarbinnen verrekening volgens de door de Waarborgende instellingen voorgeschreven voorwaarden mogelijk is. Prijsstijgingen doen zich immers voor gedurende de gehele periode van het sluiten van de overeenkomst tot aan de oplevering. Relevant voor de bouwkosten is dan de periode waarbinnen wordt ingekocht. Doordat de aanspraak op verrekening is gemaximaliseerd tot een overeen te

komen percentage van de aanneemsom, is het niet relevant wanneer die prijsstijgingen zich voordoen. Meer dan het overeen te komen maximum kan de aanspraak van de ondernemer (aanbieder) immers niet worden. Het ligt dan ook voor de hand die eis los te laten met uitzondering van de 'inlooperperiode' van drie maanden. Die uitzondering is nu eenmaal ingegeven door Europese regelgeving, die is omgezet in nationale wetgeving.

Auteur: Arno Duijverman