



# Onzekerheden in de bodem: de zoektocht naar een evenwichtige risicoverdeling

**Voor veel bouwprojecten is de bodem een onzekere factor. Hoe de bodem er daadwerkelijk uitziet, wordt vaak pas duidelijk als de spreekwoordelijke ‘schop de grond ingaat’. Wanneer de bodemgesteldheid anders blijkt te zijn dan vooraf was bedacht, kan dat leiden tot geschillen tijdens de uitvoering. In aannemingsovereenkomsten is doorgaans een risicoverdeling opgenomen: wie voor (afwijkende) bodemgesteldheid verantwoordelijk is en wie de kosten daarvan moet dragen. Deze risicoverdeling kan impasses niet altijd voorkomen, met faalkosten van dien. Zijn er oplossingen voor deze problematiek?**

**Tekst:** GEORG HUIJTH, CROON ADVOCATEN

## Risicoverdeling in contracten

Ruwweg worden in de Nederlandse bouwsector twee contractvormen veelvuldig toegepast. In de eerste plaats is dat de traditionele bouwcontractvorm. Daarbij laat de opdrachtgever een uitvoeringsontwerp opstellen door een ingenieursbureau, waarna een aannemer het ontwerp (bestek) in opdracht van de opdrachtge-

ver mag uitvoeren. Daarnaast kennen we de geïntegreerde contractvorm. Daarbij draagt de opdrachtgever het opstellen van het ontwerp en de uitvoering tegelijkertijd (geïntegreerd) in één aannemingsovereenkomst op aan een aannemer. Bij overheidsopdrachtgevers heeft de geïntegreerde contractvorm de afgelopen 15 jaar sterk aan populariteit gewonnen.

De onzekerheden omtrent de bodem zijn bij aanvang van de ontwerpfase bij beide contractvormen even groot. Het grote verschil is dat bij traditionele aannemingsovereenkomsten (zoals de UAV 2012) de prijsvorming met de aannemer plaatsvindt nadat de meeste onzekerheden omtrent de bodem bij het opstellen van het uitvoeringsontwerp zijn geëlimineerd. Deze hoeven door de aannemer dus niet meer te worden betaald. Bij geïntegreerde contractvormen (zoals de UAV-gc 2005) vindt daarentegen de prijsvorming plaats vóórdat het uitvoeringsontwerp is opgesteld. Omdat de prijs bij aanvang van de overeenkomst wordt vastgesteld, moet de aannemer een risicomarge voor de onzekerheden in de bodem in zijn prijs verdisconteren.

## Informatieverstrekking: de achilleshiel

Om het bodemrisico te kunnen beprijzen, is de (geïntegreerde) aannemer afhankelijk van informatie. Bij overheidsprojecten moet deze informatie door de opdrachtgever tijdens een aanbestedingsprocedure worden verstrekt. Een opdrachtge-

ver is verantwoordelijk voor de juistheid van die informatie. Hij zal de aannemer moeten bijbetalen indien tijdens de uitvoering blijkt dat de informatie onjuist is. Soms kiezen opdrachtgevers ervoor tijdens aanbestedingen slechts informatie te verstrekken waarvan zij zeker weten dat die juist is. Soms heeft een opdrachtgever simpelweg niet meer informatie beschikbaar.

Een opdrachtgever is niet verantwoordelijk voor de volledigheid van de informatie. Onvolledige informatie bemoeilijkt daarentegen de deugdelijke beprijzing door de aannemer. Het uitvragen van een prijs op basis van onvolledige informatie kan in sommige gevallen disproportioneel zijn. Bij opdrachten die na een aanbesteding tot stand komen, zijn aannemers geneigd bodemrisico's te optimistisch in te schatten om de kans op gunnen van de opdracht niet te verliezen. Wanneer het bodemrisico zich tijdens de uitvoering verwezenlijkt, veroorzaakt dat druk op (winst)marges en soms een verlieslatend project. Soms leidt dat tot ongewenst claimedrag als de concurrentie is uitgespeeld; ook kunnen aannemers afzien van inschrijving op aanbestedingen waarmee de concurrentie (deels) wegvalt. Informatieverstrekking wordt daarom wel 'de achilleshiel' van geïntegreerde contracten genoemd.

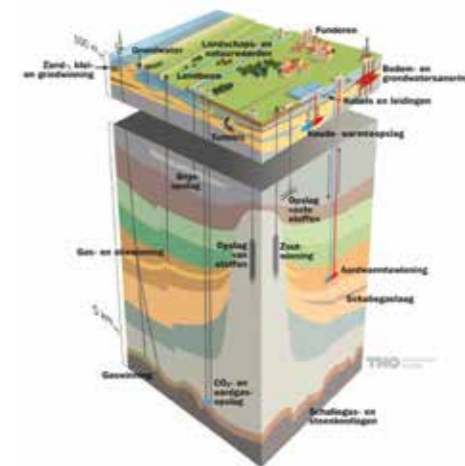
## Bouwteam 2.0 en allianties

Idealiter worden bodemrisico's dus zoveel mogelijk geëlimineerd voordat de aanneemsom wordt vastgesteld. Recent wordt veel geëxperimenteerd met twee-

fasencontracten, ook wel Bouwteam 2.0 genoemd. Bij deze contractvorm trekken opdrachtgever en (geïntegreerd) bouwteamaannemer tijdens de ontwerpfase samen op om het definitief- of uitvoeringsontwerp op te stellen. In deze fase (fase 1) kunnen partijen al dan niet gezamenlijk bodemonderzoeken doen en het ontwerp daarop afstemmen. Na afloop van deze fase krijgt de aannemer het recht zijn prijs nader te bepalen en daarover met de opdrachtgever te onderhandelen. Indien zij over de prijs en de voorwaarden tot overeenstemming komen – al dan niet via een bindend advies van kostenskundigen – vangt de uitvoeringfase aan (fase 2).

Deze manier van contracteren heeft als groot voordeel dat de bodemrisico's vóór de definitieve prijsvorming aanzienlijk worden beperkt. Dat voorkomt verrassingen tijdens de uitvoering. Het nadeel is echter dat de prijsvorming grotendeels buiten concurrentie om plaatsvindt. Dat kan niet alleen aanbestedingsrechtelijk complex zijn, maar kan ook ten koste gaan van de aanbestedingsdoelstelling ['value for (taxpayers) money']. Daarom is voor opdrachtgevers van belang alleen een bouwteamovereenkomst aan te gaan als er een realistische terugvaloptie is, voor het geval de onderhandelingen met de bouwteamaannemer onvoldoende resultaat opleveren.

De nadelen van bouwteams kunnen worden ondervangen bij contracten waarbij niet alleen de (bodem)risico's, maar ook de optimalisaties worden gedeeld wan-



neer de bodemgesteldheid gunstiger blijkt te zijn dan vooraf ingeschat. Met deze contracten (allianties) wordt in Nederland slechts beperkt geëxperimenteerd. Allianties verdienen echter bredere toepassing bij complexe bouwprojecten.

## Wet Bro: einde aan de onzekerheid?

Per 1 januari 2018 is de Wet Basisregistratie ondergrond (Wet Bro) in werking getreden. Met de invoering van deze wet moeten overheden in de toekomst alle (geologische) bodemgegevens die door of in opdracht van hen ten behoeve van bouwprojecten worden verkregen, in de Basisregistratie ondergrond (BRO) opnemen. Omdat de BRO openbaar toegankelijk is, kunnen deze gegevens (kosteloos) worden benut voor toekomstige bouwprojecten.

Naarmate de tijd vordert, zal de BRO zich in toenemende mate vullen. Zodoende ontstaat een steeds beter beeld van de ondergrond. Uiteindelijk zal dat ertoe leiden dat bouwpartners steeds minder afhankelijk worden van informatie die hen door opdrachtgevers tijdens een aanbesteding worden verstrekt. Aannemers kunnen daardoor makkelijker hun risico's inschatten en bij opdrachten beprijzen. De verwachting is dat de faalkosten voor (zowel publieke als private) bouwprojecten als gevolg van onvoorziene bodemafwijkingen zullen afnemen.

Betekent de Wet Bro het einde van alle onzekerheid? Helaas niet. De ondergrond zal altijd onzekerheden met zich brengen. De Wet Bro is wel een goed hulpmiddel om deze onzekerheden vooraf te managen. ■

**Meer informatie:**  
www.croonadvocaten.nl

