

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
**Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl**

Datum: 26 januari 2021  
Ref: 20210126/NZ  
Betreft: UAV 2012

Geachte heer, mevrouw,

## Introductie

Hierbij geeft de brancheorganisatie van professionele opdrachtgevers in de bouw (NEPROM) haar visie op de eventueel benodigde aanpassingen van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV) in verband met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de introductie van de veiligheidscoördinator in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Conform uw verzoek gaan wij daarbij uitsluitend in op de volgende aspecten uit de Wkb:

1) de waarschuwingsplicht ex art. 7:754 lid 2 BW; 2) het opleverdossier ex art. 7:57a BW en 3) de aansprakelijkheid van aannemers ex art. 7:758 lid 4 BW. Daarna gaan wij in op art. 7.5 lid 3, 7.5a en 7.5b Bbl over het onderwerp ‘veiligheidscoördinator’.

## Uitgangspunten

Twee uitgangspunten staan centraal in en hebben ten grondslag gelegen aan onze reactie:

- 1) eventuele aanpassing van de UAV moet aansluiten op en dienstbaar zijn aan de verbeterde consumentenbescherming die in de Wkb voorop staat. Consumentenbescherming is een belangrijk doel van die wet. We ondersteunen dat en vinden dat dit uitgangspunt ook tot uiting moet komen in juridische documenten die ter uitvoering van de Wkb gebruikt worden; waaronder de UAV. Uiteindelijk gaat het om de koper/huurder of eindgebruiker van het pand;
- 2) een ander belangrijk doel van de Wkb is kwaliteitsverbetering. We vinden het belangrijk ook die lijn te volgen in de verdere uitwerking en toepassing van de Wkb; bijvoorbeeld in de UAV. Ervaring van onze leden is, dat het de kwaliteit van een project ten goede komt als partijen in de bouwketen in een zo vroeg mogelijk stadium bij elkaar en het project betrokken zijn. Waarbij wij eraan hechten op te merken, dat NEPROM-leden diverse bloedgroepen vertegenwoordigen (projectontwikkelaar, belegger, corporatie, bouwer).

Gevolg van beide punten is, dat wij ten aanzien van de Wkb (of het BW) bepleiten op hoofdlijnen zo dicht mogelijk bij de nieuwe wettekst te blijven en de UAV daarop aan te passen. Waar semi-dwingend of regelend recht afwijkingen, aanvullingen of wijzigingen mogelijk maken, is het aan partijen hierover in onderling overleg nadere afspraken te maken. Het beginsel van con-

tractsvrijheid staat dan voorop. De oude bepalingen (uit het huidige BW en de huidige UAV 2012) zijn in dat kader echter niet meer geschikt als basis, voor bovengenoemde leerstukken.

### **1. de waarschuwingplicht**

Gezien de doelstelling van de Wkb zou het wenselijk zijn om de beperking van de waarschuwingplicht die nu in de UAV ten opzichte van de wet is opgenomen, te laten vervallen. Dat zou een ruimer bereik van de waarschuwingplicht met zich meebrengen, die past bij de verantwoordelijkheid onder de Wkb van de aannemer in de ontwerp-/voorbereidingsfase van het bouwwerk.

Op basis van art. 7:754 BW is de aannemer bij het aangaan (*precontractueel*) en het uitvoeren (*contractueel*) van de overeenkomst verplicht om de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. De waarschuwingplicht geldt ook voor zaken die afkomstig zijn van de opdrachtgever, (daaronder begrepen de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, alsmede fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften).

Op basis van de UAV reikt de waarschuwingplicht minder ver dan de wettelijke waarschuwingplicht. De aannemer is op basis van de UAV alleen verplicht om een waarschuwing te geven als het gaat om fouten, gebreken of tegenstrijdigheden in hetgeen van de opdrachtgever afkomstig is of als de afstemming tussen ontwerp en bodemgesteldheid een fout bevat.

Conclusie: de huidige paragraaf 6 lid 14 UAV zou zo aangepast dienen te worden dat art. 7:754 lid 1 BW aangevuld wordt met het schriftelijke vormvereiste én de aanvulling dat de waarschuwingplicht ook ziet op het waarschuwen voor de concrete gevolgen van de onjuistheid in de opdracht als nu voorgesteld in het nieuwe art. 7:754 lid 2 BW.

### **2. het opleverdossier**

Onze verwachting is, dat professionele opdrachtgevers alleen in specifieke gevallen niet over een opleverdossier zouden willen beschikken. Ons advies is paragraaf 10 sub 1a UAV daarom zo aan te passen, dat het aansluit op art. 7:757a BW (nieuw!). Zodat de relevante bepaling uit de UAV bij wijze van vangnet aansluit op de nieuwe wet. Vanzelfsprekend mogen partijen dan afwijkende of aanvullende afspraken maken. Met name als het om de specifieke inhoud van het dossier gaat, moet in de praktijk niet alleen nog veel duidelijk worden maar kunnen smaken ook verschillen.

### **3. aansprakelijkheid**

Ook op dit punt geven wij in overweging de nieuwe wettekst zoveel mogelijk te volgen in de UAV. Wij stellen daarom voor in paragraaf 12 lid 2 sub a UAV expliciet naar art. 7:758 lid 4 BW (Wkb) te verwijzen; om de huidige aansprakelijkheidsregeling (UAV) op de nieuwe wet aan te laten sluiten. Schrap daarnaast paragraaf 12 lid 2 sub b en c UAV zodat de bedoeling van de nieuwe aansprakelijkheidsregeling (in het BW) beter tot uiting komt. Op die manier weegt niet meer mee wat de opdrachtgever (kort gezegd) heeft gezien of had kunnen zien (bij de uitvoe-

ring of opnemng van het pand). Dat is met de Wkb ook expliciet beoogd. De regels over de opnemng in paragraaf 9 UAV kunnen daarbij wel in stand blijven. Afwijkende of aanvullende afspraken zijn mogelijk. Op deze manier wordt het nieuwe stelsel zoveel mogelijk gevolgd.

#### **4. de veiligheidscoördinator**

De toekomstige artikelen 7.5 lid 3, 7.5a en 7.5b Bbl introduceren een nieuwe functie en nieuwe verplichtingen; die van de bouwcoördinator. Het is niet zozeer dat wij aan nut en noodzaak van deze aanvulling twijfelen. De tekst en invulling roepen echter wel vragen op.

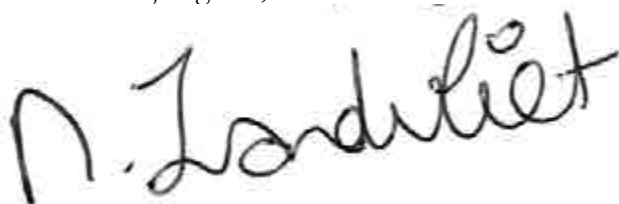
Op dit moment zou ons voorstel zijn dit onderwerp naar een volgende consultatieronde door te schuiven en te beoordelen als we ervaring met dit onderwerp opgedaan hebben. De functie van veiligheidscoördinator is zo nieuw, dat we nu nog niet kunnen overzien wat nodig en wenselijk is ten aanzien van de UAV. Het kan namelijk zo zijn dat aanpassingen nodig blijken voor de opdrachtgever. En dat is dan bespreekbaar, met meer praktijkkennis in huis.

#### **Tot slot**

Wij verzoeken u deze punten in de volgende versie van de UAV te verwerken en wensen u succes bij de verdere behandeling van dit dossier.

Tot een nadere toelichting op deze brief zijn wij bereid.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet  
senior jurist NEPROM