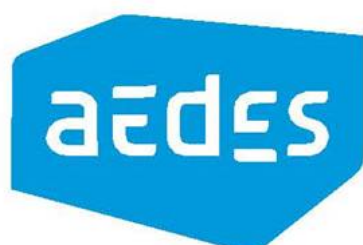


# LEESWIJZER BIJ TURNKEY OVEREENKOMST

vereniging van  
**woningcorporaties**



# INLEIDING

Om tegemoet te komen aan de vraag naar een eenvoudige turnkey overeenkomst heeft Aedes een tweetal modellen opgesteld, namelijk één waarbij de turnkey af te nemen woningen voldoen aan de eisen van Nul op de Meter en één waarbij dat niet het geval is.

Het is niet verwonderlijk dat vanuit corporaties de behoefte aan een korte turnkey overeenkomst kenbaar is gemaakt. De standaard turnkey overeenkomst is één van de modellen waarin de huidige UAV-GC voorziet. De UAV-GC is een zeer uitgebreide contractvorm die vooral bestemd is voor grootschalige en gecompliceerde projecten. Het gaat hier echter met name om het afnemen van (vrijwel) kant-en-klare woningen hetzij af fabriek dan wel bestaande uit min of meer standaard modules die zich in zeer korte tijd op de bouwplaats tot een bruikbare woning ontpoppen.

Het gaat daarbij niet om de traditionele rolverdeling tussen opdrachtgever, architect en aannemer in het bouwproces, maar om andere rollen en verhoudingen tussen partijen. De corporatie als afnemer van de woningen stuurt de architect niet aan; de architect is in een eerder stadium door de aannemer aangetrokken om het concept te ontwikkelen. Het afnemen van een kant-en-klare woning vertoont dan ook veel meer raakvlakken met een koopovereenkomst, dan met de traditionele (koop- en) aannemingsovereenkomst. De voorliggende turnkey overeenkomsten moeten dan ook beschouwd worden als varianten op de koopovereenkomst.

# MAATWERK

Natuurlijk zal niet elk concept passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zodat wellicht het bestemmingsplan door de gemeente aangepast moet worden, dan wel het concept zelf enige modificatie verdient om naadloos te kunnen worden ingepast. Denk ook aan de bodemgesteldheid. Kan er op staal gebouwd worden, of is de bodemgesteldheid zodanig dat de fundering van de woningen van flinke heipalen moet worden voorzien? Dat maakt het vanzelfsprekend noodzakelijk om maatwerkafspraken te maken. Vanwege het karakter van deze maatwerkafspraken verdient het aanbeveling om daarvoor een aparte (voor)overeenkomst te sluiten, die vanwege de inhoud meer elementen zal kunnen bevatten, zoals wij die gewend zijn in een aannemingsovereenkomst op te nemen. Op die manier houden wij de turnkey overeenkomst zuiver.

# TURNKEY

De toedeling van verantwoordelijkheden bij een turnkey overeenkomst houdt in, dat de leverancier (aannemer) niet alleen de inspanningsverplichting voor het ontwerp draagt, maar evenzeer de resultaatsverplichting voor de realisatie van de woningen. Daarmee voorkomen wij de discussie die zich niet zelden voordoet bij (constructieve) gebreken die optreden bij de traditionele rolverdeling in het bouwproces (is het een ontwerpfout dan is deze via de architect/constructeur voor rekening en risico van de opdrachtgever, terwijl uitvoeringsfouten in beginsel voor rekening en risico van de aannemer zijn). De rol van de afnemer (corporatie) tijdens het bouwproces is dan ook beperkt. De afnemer stuurt niet de architect en constructeur aan. Er is geen sprake van directievoering dan wel formeel toezicht op de uitvoering door de corporatie. Het spreekt voor zich dat de zwaardere verantwoordelijkheid en daarmee aansprakelijkheidsrisico's, die de leverancier op zich neemt in de prijs tot uitdrukking zal komen. Daar staat tegenover dat conceptueel bouwen als zodanig weer aanzienlijke besparingen met zich mee zal brengen die de in de prijs vertaalde extra risico's als het goed is ruimschoots compenseren.

# DE OVEREENKOMST(EN)

Deze toelichting heeft betrekking op beide varianten (zonder en met NOM) maar verwijst steeds naar de artikelen zoals opgenomen in de overeenkomst zonder NOM. In de NOM variant zijn aanvullende bepalingen opgenomen waardoor de verwijzingen in deze toelichting daarmee niet geheel syncroom lopen.

Zoals aangegeven spreken wij niet over opdrachtgever en aannemer maar over afnemer en leverancier.

In de variant voor de NOM woningen verdient sub e bij de overwegingen enige toelichting. Eind vorig jaar werd besloten de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inrijking van energielabels te wijzigen. Deze wijzigingen werden doorgevoerd in het Besluit Energieprestatievergoeding huur. Inmiddels is gebleken dat deze wijzigingen in het Besluit Energieprestatievergoeding huur niet beleidsneutraal te zijn geweest, terwijl dat wel de bedoeling was. Om die reden is de wijziging van het Besluit Energieprestatievergoeding teruggedraaid. Een aangepaste herziening verwacht de Minister in het eerste kwartaal van 2022 te publiceren. Tot die tijd geldt vanaf 1 juli 2021 een overgangsregime, dat het volgende inhoudt. Verhuurders moeten vanaf 1 juli 2021 in alle gevallen voor de EPV de netto warmtevraag bepalen met de NEN 7120 en de oorspronkelijke EPV-grenswaarden. Dit naast de energieprestatiebepaling met de NTA 8800 voor de BENG en/of het energielabel. De certificaathouder moet een EPV-woning bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) afmelden, overeenkomstig BRL 9500-05, waarbij RVO de netto warmtevraag van de woning op basis van de NEN 7120 registreert. Zie voor verdere informatie: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energieprestatievergoeding>

In artikel 1 zijn de definities opgenomen waarbij de technische omschrijving aangeleverd wordt door leverancier. Het programma van eisen (PvE) is afkomstig van afnemer. Doorgaans wordt nagegaan in hoeverre het concept van de verschillende aanbieders/leveranciers beantwoordt aan het PvE van afnemer, die in dat geval de mogelijkheid heeft te kiezen voor het concept waarin de meester elementen van het PvE verwerkt zijn of kunnen worden.

Artikel 2 bevat de hoofdverplichting van de leverancier – die voor een vaste prijs de woningen zal ontwikkelen en realiseren - en bevat de optie om na aflevering een meerjarig onderhoudscontract af te sluiten. Dat onderhoudscontract moet in dat geval afzonderlijk worden afgesloten. Afnemer verplicht zich om tegen de afgesproken prijs de woningen turnkey af te nemen.

Belangrijk is ook dat in dit artikel geregeld is dat de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen bij de leverancier is gelegd.

In lid 7 zien wij een van de cruciale kenmerken van deze turnkey overeenkomst, waarbij het onderscheid met de traditionele aannemingsovereenkomst duidelijk wordt: “De ontwikkeling en de bouw van het Project en alle daarbij behorende werkzaamheden, waaronder begrepen de werkzaamheden van de architect, de werkzaamheden van constructeur en andere adviseurs, (neven)aannemers, onderaannemers en andere hulppersonen zijn geheel voor de verantwoordelijkheid van Leverancier. Afnemer wordt daarbij in bouwrechtelijke zin niet als Afnemer beschouwd, hetgeen inhoudt dat Afnemer niet verantwoordelijk is voor het ontwerp.”

In artikel 3 is rekening gehouden met de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb), die zoals het zich nu laat aanzien stapsgewijs vanaf 1 juli 2022 in werking zal treden. De veranderingen uit de Wkb gelden (naar verwachting) tot en met 2024 alleen voor eenvoudige bouwwerken. Daaronder vallen bijvoorbeeld de eengezinswoningen. Vanaf 2025 volgen dan de andere meer complexe bouwwerken. Hierdoor kunnen de bij bouw betrokken partijen en gemeenten stap voor stap ervaring opdoen met het nieuwe toezichtkader dat de Wkb biedt. Verdere informatie over de Wkb en de actuele stand van zaken voor wat betreft de invoering van de wet is te vinden op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb> .

De te betalen prijs is geregeld in artikel 4. Dat betreft een vaste prijs, te vermeerderen met Btw en eventuele meerwerk waarvan sprake zal zijn wanneer de afnemer aanvullende eisen stelt aan de woningen en de leverancier bereid en in staat is deze mee te nemen in het concept.

Artikel 5 gewijd aan de CAR (Construction All-Risks) verzekering. Gekozen is voor de meest uitgebreide vorm, namelijk de full guarantee maintenance-verzekering, waarbij ook de materiële schade die door de leverancier wordt veroorzaakt tijdens het uitvoeren van werkzaamheden na de formele oplevering die voortvloeien uit de oorspronkelijke technische omschrijving meeverzekerd zijn. Ter toelichting het volgende. De CAR-verzekering is een verzekering die wordt gesloten op het bouwen, oprichten, construeren en monteren van (bouw)werken in de ruimste zin van het woord. De afkorting CAR is ontstaan uit Construction 'All Risks' of Contractors 'All Risks'. Ook de term Transport/Montageverzekering komen we wel eens tegen. Dit is een soortgelijke verzekering als de CAR-verzekering, maar dan bedoeld voor technische installaties en dergelijke. De dekking van deze polis is vergelijkbaar met die van de CAR-verzekering, maar veelal secundair aan elders lopende dekkingen. De CAR-verzekering is een projectverzekering. Dit betekent dat de dekking die de verzekering biedt betrekking heeft op de realisering van één of meerdere werk(en), maar daar dan ook strikt tot beperkt blijft. De CAR-verzekering kan per project afgesloten worden of een doorlopend karakter hebben. De CAR-verzekering strekt ertoe om de partijen, die bij de totstandkoming van een bouwproject betrokken zijn, te beschermen tegen de financiële gevolgen van materiële schade en/of verlies of vernietiging die tijdens de totstandbrenging van een werk kan optreden. Indien de bij de uitvoering van het werk betrokken partijen geen verzekering zouden afsluiten, dan lopen ze het risico dat een optredende materiële schade voor eigen rekening komt. Desalniettemin roept de naam 'Constructie All Risks-verzekering' het vermoeden op dat deze verzekering alle risico's met betrekking tot de totstandbrenging van het werk dekt en de bij de uitvoering van het werk betrokkenen in alle denkbare gevallen beschermd tegen de financiële gevolgen van een optredende schade. Dit is niet juist. Net als iedere andere verzekering kent een CAR-verzekering echter ook de nodige uitsluitingen. Een CAR-verzekering wentelt dus niet alle risico's van partijen af. Posten die binnen een CAR-verzekering doorgaans niet voor vergoeding in aanmerking komen zijn:

- met name genoemde standaard uitsluitingen in de polis (oorlog, molest e.d.);
- bedrijfsschade van de verzekerde partijen;
- schade aan of verlies van het werk of enig deel daarvan, dat voor de oplevering anders dan ten behoeve van de uitvoering van het werk in gebruik wordt genomen, voor zover deze schade het directe gevolg is van zodanig gebruik;
- schade die zich na de op de polis meeverzekerde onderhoudstermijn manifesteert;
- schade aan bestaande eigendommen van de opdrachtgever door oorzaken buiten de uitvoering van het werk;
- gebreken in bouwstoffen, ontwerp of uitvoering van de werkzaamheden. Indien evenwel zulke gebreken resulteren in verlies en/of materiële beschadiging dan zal deze uitsluiting niet van toepassing zijn. Verzekeraars zullen de (meer)kosten van verandering in ontwerp of toepassing van bouwstoffen van een andere soort of kwaliteit dan de beschadigde bouwstoffen evenwel niet vergoeden;
- zulke gebreken resulteren in verlies en/of materiële beschadiging dan zal deze uitsluiting niet van toepassing zijn. Verzekeraars zullen de (meer)kosten van verandering in ontwerp of toepassing van bouwstoffen van een andere soort of kwaliteit dan de beschadigde bouwstoffen evenwel niet vergoeden;
- schade die noodzakelijkerwijs wordt toegebracht respectievelijk onafwendbaar uit de werkzaamheden voortvloeit, tenzij deze schade dient tot herstel van een gedekte schade;
- werkzaamheden voortvloeit, tenzij deze schade dient tot herstel van een gedekte schade;
- verlies door verdwijning of vermissing indien de verdwijning of vermissing eerst door middel van een normale inventarisatie wordt geconstateerd.

Als het gaat om bedrijfsschade dan kan men twee soorten bedrijfsschaden onderscheiden die wél verzekeraar zijn, te weten:

- schade aan een bestaande fabriek ten gevolge van werkzaamheden aan de nieuwe, lijdt de opdrachtgever bedrijfsschade);
- de bedrijfsschade door te late oplevering ten gevolge van een onder de CAR-verzekering gedekte schade.

Het verzekeren van bedrijfsschade of andere vormen van financiële gevolgschade (extra kosten zoals huisvestingskosten, huurderiving e.d.) is maatwerk. Tijdens de onderhoudstermijn is namelijk alleen nog verzekerd schade en/of verlies of vernietiging van het werk:

- ten gevolge van de door de verzekerde aannemers verrichte werkzaamheden, welke voortvloeien uit de verplichtingen in de onderhoudstermijn conform het bestek;

- die zich openbaart na de dag van oplevering, dus tijdens de onderhoudstermijn, maar een gevolg is van een oorzaak gelegen voor de oplevering.

### Extended en full garantie maintenance

Het is van belang om er voor zorg te dragen dat de dekking gedurende de onderhoudstermijn naar behoren is geregeld. De mogelijkheid daartoe wordt geboden door middel van een toevoeging in de vorm van een tweetal teksten. Deze teksten luiden als volgt:

- 'in de uitvoeringsduur van het werk op het werkterrein (extended maintenance)';
- 'voor de dag van oplevering (full garantie maintenance)'.

Gedurende deze vorm van extended maintenance bij een onderhoudstermijn, bestaat dekking voor materiële schade:

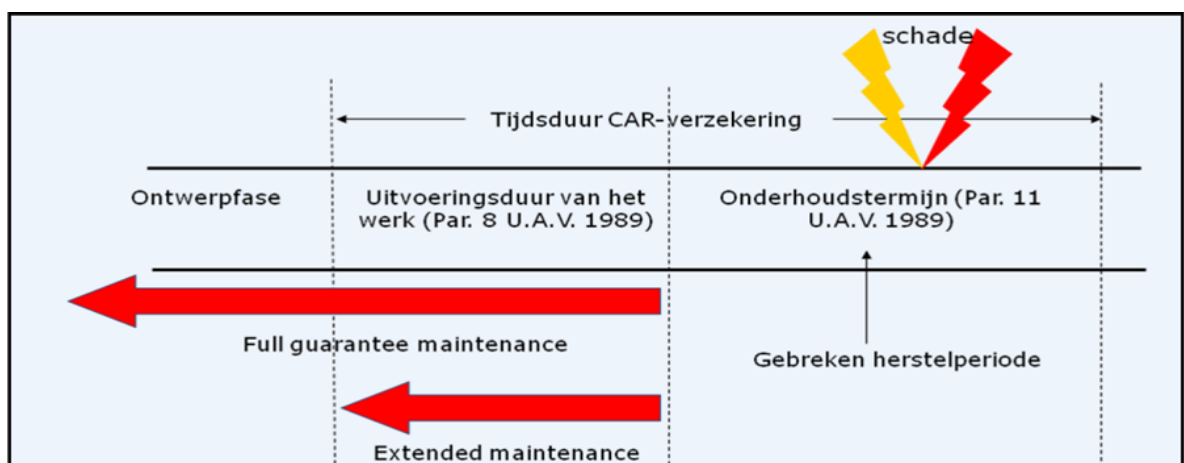
- die door de aannemer wordt veroorzaakt tijdens het uitvoeren van werkzaamheden na de formele oplevering (paragraaf 10 UAV 2012) doch welke nog wel voortvloeien uit het oorspronkelijke bestek, zoals het wegwerken van restpunten (paragraaf 9 lid 7 UAV 2012); en welke ontstaat in de onderhoudstermijn maar het gevolg is van een oorzaak die ligt in de uitvoeringsduur en op het werkterrein (materiële schade door fouten in de uitvoering zijn wel verzekerd, materiële schade door ontwerpfouten echter niet).

Ter illustratie een voorbeeld: een aannemer verwerkt te weinig staal in een betonconstructie. In de onderhoudstermijn leidt dit tot een instorting. Deze schade is onder de extended maintenance-dekking verzekerd omdat de oorzaak van de schade in de uitvoeringsduur en op het werkterrein gelegen is. Indien het gebrek aan staal in de betonconstructie zou voortvloeien uit een ontwerpfout bestaat er geen dekking voor de herstelkosten. De oorzaak van de schade is namelijk niet gelegen in de uitvoeringsduur op het werkterrein, maar in de ontwerpfase (toerekenbare fout van de adviseur (constructeur).

Bij de full garantie maintenance- vorm van een onderhoudstermijn, bestaat er dekking voor materiële schade:

- die door de aannemer wordt veroorzaakt tijdens het uitvoeren van werkzaamheden na de formele oplevering (paragraaf 10 UAV 2012) doch welke nog wel voortvloeien uit het oorspronkelijke bestek, zoals het wegwerken van restpunten (paragraaf 9 lid 7 UAV 2012); en welke ontstaat in de onderhoudstermijn maar het gevolg is van een oorzaak die ligt voor het ingaan van de onderhoudstermijn (ontwerpfouten zijn als oorzaak van materiële schade nu dus ook meeverzekerd, evenals uitvoerings- en bouwstoffouten).

Uitgaande van het eerder gegeven voorbeeld, instorting van de betonconstructie door een ontwerpfout van de adviseur (constructeur), is er bij full garantie maintenance dus wel sprake van polisdekking. Dit, omdat bij een full garantie maintenance-dekking de vraag relevant is of de oorzaak van de schade gelegen is, voor het ingaan van de onderhoudstermijn. Bij een ontwerpfout is dit dus het geval. Ter verduidelijking van de te kiezen CAR-verzekeringsdekking gedurende de onderhoudstermijn – extended of full garantie maintenance – is onderstaand een tijdsbalk weergegeven. In deze tijdsbalk wordt logischerwijs uitgegaan van schade die ontstaat gedurende de onderhoudstermijn.



De in artikel 6 opgenomen bankgarantie gaat uit van een percentage van 10% de overeenkomen prijs. Dat lijkt aan de hoge kant, maar de reden daarvan is dat de woningen in veel gevallen in de fabriek van leverancier geproduceerd worden en pas in een laat stadium op de bouwplaats geassembleerd worden. Indien de leverancier in betalingsonmacht komt en een faillissement dreigt, dan bieden de onderdelen van de woningen die zich nog in de fabriek van de leverancier bevinden doorgaans geen verhaal. Vaak zal daarop al een bezitloos pandrecht door de bank zijn gevestigd. Het betalingsschema zal er echter in voorzien dat (in elk geval gedeeltelijk) al naar gelang de productie van de woningen vordert betalingstermijnen voldaan zullen zijn. Wanneer in die situatie de leverancier failliet gaat voordat de onderdelen van de woningen op de bouwplaats van de corporatie zijn gearriveerd kan de corporatie aanzienlijk schade lijden, soms zelf met als gevolg dat voor de woningen (gedeeltelijk) dubbel betaald moet worden voordat de curator deze vrij geeft. Om die reden wordt een on demand bankgarantie van 10% geadviseerd, die per direct terug gebracht kan worden naar 5% vanaf het moment dat de (onderdelen van de) woningen zich op de bouwplaats van de corporatie bevinden.

Het eerste lid van artikel 7 beschrijft de normale conformiteitsregels zoals deze in het Burgerlijk Wetboek bij koop en verkoop zijn opgenomen: "Leverancier garandeert dat het af te leveren Project beantwoordt aan de overeenkomst en over de eigenschappen bezit, die Afnemer op grond van deze overeenkomst mag verwachten, in het bijzonder dat de af te leveren woningen voor normaal gebruik geschikt zijn en de eigenschappen bezitten die in of bij deze overeenkomst zijn genoemd."

In het vierde lid wordt de regeling zoals deze in het Burgerlijk Wetboek, na invoering van de Wkb, zal zijn opgenomen verwoord. Zo nieuw is dat niet, aangezien in de eerdere Aedes model-contracten ook al van verjaringstermijnen van 5 en 10 jaar werd uitgegaan in plaats van in de UAV en UAV-GC genoemde vervaltermijnen. Vervaltermijn zijn absolute termijn die niet verlengd kunnen worden. Een verjaringstermijn kan echter worden gestuit (zie het zesde lid van dit artikel).

Verder geldt dat de regeling waarbij Leverancier gedurende een periode van 5 jaar na de datum van aflevering aansprakelijk is voor gebreken, die bij de aflevering van het project niet zijn ontdekt, tenzij leverancier bewijst dat deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen past bij het karakter van de turnkey-overeenkomst. De afnemer oefent immers geen toezicht tijdens de bouw uit en kan dan ook onmogelijk op de hoogte zijn van gebreken die door fouten tijdens het productieproces in een later stadium aan het licht komen. Ook van deze verdeling van de bewijslast wordt in de andere Aedes model-bouwcontracten al langer gebruik gemaakt.

In het zevende lid onder h komen de door Afnemer gevraagde attesten en rapporten genoemd in het afleverprotocol ten aanzien van de bouwkwaliteit, installatietechnische en functionele kwaliteit en de energieprestaties van het project zijn geleverd aan de orde. Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2021 een detail energielabel verplicht. Zowel bij aanvraag omgevingsvergunning als bij oplevering. Bij aflevering geldt dus een dubbele toets: door een EP W adviseur detail én door Bouw- en woningtoezicht. Let erop dat bij aflevering het energielabel verstrekt wordt, aangezien de corporatie verplicht is bij verhuur van de woningen het energielabel bij het huurcontract te voegen en het pas later toezenden van het label niet is toegestaan en voor de huurrijstelling vervelende gevolgen kan hebben.

De in het negende lid opgenomen boete wegens te late oplevering van €125,- is enerzijds bedoeld om de schade wegens huurderiving en eventuele vergoeding aan de huurder te dekken en anderzijds als prikkel voor de leverancier om op of voor de afgesproken datum de woningen af te leveren.

De in het tiende lid opgenomen onderhoudstermijn (zes maanden voor het bouwkundige gedeelte en een jaar voor de installatietechniek) is inmiddels goed ingeburgerd bij corporatiewoningen. Hiermee wordt zeker gesteld dat in elk geval een volledig stookseizoen nog onder de onderhoudstermijn valt.

In artikel 13 wordt gekozen voor een geschillenbeslechting door de gewone (civiele) rechter aangezien het hier feitelijk om een koopovereenkomst en dus niet om een bouwcontract gaat zoals geregeld in de standaardvoorwaarden UAV en UAV GC.