

Toelichting standaard wijzigingsopdracht Opdrachtgever - Aannemer

Wijzigingen in de opdracht vormen in de praktijk een belangrijke bron van geschillen. Door gebruik te maken van dit model kunnen de aannemer en de opdrachtgever gemaakte afspraken schriftelijk vastleggen. Het handzame formulier kan zowel op kantoor als op de bouwplaats worden ingevuld en ter ondertekening aan de opdrachtgever of directie worden voorgelegd. Het formulier is als pdf document (met invulfuncties) beschikbaar.

Toepassingsgebied

Het model kan worden gebruikt bij aanneming van werk of bij aanneming van werk in regie. Ook als BouwGarant aannemer kunt u gebruik maken van dit model. Voor het gebruik maakt het niet uit of de UAV 2012, AVA 2013 herzien in december 2014, de Covo2010 (herzien in juli 2015) of andere algemene voorwaarden van toepassing zijn, of wellicht helemaal geen algemene voorwaarden.

Het formulier

Betrokken partijen, het werk en meerwerk

Allereerst worden de betrokken partijen vermeld. Dat zijn de aannemer en in beginsel de opdrachtgever. Onder de UAV 2012 geldt echter op basis van par. 36 dat de directie bevoegd is tot het aanbrennen van bestekswijzigingen. In deze gevallen wordt de directie vermeld. Let op: het bestek kan bepalen dat enkel de opdrachtgever bevoegd is. Laat in die gevallen in ieder geval de opdrachtgever tekenen. Na vermelding van het project en de plaats, wordt de wijziging zo duidelijk mogelijk omschreven. Het is verstandig om specificaties - bijvoorbeeld tekeningen, berekeningen of een calculatie- te vermelden en bij te voegen. Een wijziging in de opdracht kan ook resulteren in het vervallen van een onderdeel van het reeds overeengekomen werk. Een vervallen onderdeel wordt eveneens op het formulier aangegeven. U kunt daarbij verwijzen naar posten die zijn opgenomen in het bestek of open begroting.

De prijs

Er kan gekozen worden voor twee opties: wijziging tegen een vaste aanneemsom of tegen een richtprijs. Een richtprijs wordt afgegeven indien de omvang van uit te voeren werkzaamheden voor de aannemer onvoldoende bepaalbaar zijn. Ook in de situatie waarin partijen een overeenkomst van aanneming van werk in regie hebben gesloten, kan voor wijzigingen die voldoende bepaalbaar zijn een vaste prijs worden overeengekomen. Bij particuliere opdrachtgevers dient de aannemer een prijs inclusief btw te vermelden. Aangezien er geen verplichting is om de btw-bedragen naar de verschillende tarieven gesplitst te vermelden, mag er ook worden volstaan met het enkel vermelden van een aanneemsom inclusief btw. Zijn opdrachtgevers ondernemers of publiekrechtelijke lichamen dan mag de aannemer volstaan met het vermelden van een prijs exclusief btw. Uiteraard dient in alle gevallen op de factuur de btw te worden vermeld en dienen de verschillende btw-tarieven daarop wel te worden uitgesplitst. De prijs kan betrekking hebben op ofwel de wijziging zelf ofwel op het saldo van de wijziging en de verrekening van minderwerk die uit de wijziging voortvloeit.

Wijziging bouwtijd

Het voorbereiden en uitvoeren van een wijziging kan resulteren in een aanpassing van de bouwtijd. Hierbij is van belang de duur die is gemoed met de voorbereiding en de uitvoering van het meerwerk alsmede de bespaarde tijd in verband met het vervallen van onderdelen uit het in eerste instantie overeengekomen werk, het minderwerk. U kunt kiezen voor één van de drie opties: 'geen gevolgen', 'verlenging met bepaald aantal werkbare werkdagen' of 'nadere opgave volgt'.

De voorwaarden

Opslagen

Het model gaat er van uit dat opslagen voor algemene kosten, winst en risico in de opgegeven prijs zijn inbegrepen.

Richtprijs

Een overeengekomen richtprijs mag volgens dit model door de aannemer met maximaal 25% worden overschreden. Indien de aannemer op enig moment na de totstandkoming van de wijzigingsopdracht voorziet dat de richtprijs met meer dan 25% zal worden overschreden, dient hij de opdrachtgever tijdig in te lichten. Afrekening van de wijziging geschiedt bij een overeengekomen richtprijs op basis van nacalculatie. Hierbij wordt uitgegaan van de door de aannemer ten behoeve van de wijziging gemaakte kosten welke worden verhoogd met een percentage voor de aannemersvergoeding en met de BTW.

Toepasselijke voorwaarden

In geval van strijdigheid tussen de bepalingen die van toepassing zijn op de overeenkomst van aanneming van werk en die van de wijzigingsopdracht prevaleren laatstgenoemde voorwaarden.