



Bij een vaste aanneemsom ligt het risico van kostenstijgingen – behoudens onvoorziene omstandigheden – bij de aannemer. In de praktijk blijkt echter vaak discussie ontstaan over de vraag óf partijen wel een vaste aanneemsom zijn overeengekomen.

Een recente uitspraak van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen¹ illustreert dit.

Regie of een vaste aanneemsom?

Uitspraak

In deze zaak stelt de aannemer een begroting op van circa € 4,6 miljoen. Uiteindelijk brengt hij echter twintig facturen in rekening van in totaal circa € 6,7 miljoen. De opdrachtgever voldoet een deel van deze facturen niet.

De aannemer start daarop een procedure en vordert betaling. Volgens aannemer is immers niet op basis van een vaste prijs gewerkt, maar op regiebasis.

De opdrachtgever betwist dit. Deze stelt dat partijen een vaste aanneemsom van € 4,6 miljoen zijn overeengekomen (conform de door de aannemer opgestelde begroting) Subsidiair stelt hij zich op het standpunt dat de begroting is te zien als een richtprijs, waarvan maximaal 10% mag worden afgeweken.²

De arbiter oordeelt – gelet op alle omstandigheden – dat sprake is van werk op regiebasis, en geen vaste aanneemsom is overeengekomen. In zijn beoordeling betreft hij de volgende omstandigheden:

- In de aanneemovereenkomst zelf is geen prijs opgenomen, en hier is ook niet verwezen naar de begroting.
- Bij het sluiten van de overeenkomst beschikte de aannemer nog niet over een definitief ontwerp en kon hij dus geen betrouwbare inschatting van de totale prijs maken.
- Er zijn geen afzonderlijke meerwerk-opdrachten verstrekt (wat voor de hand had gelegen bij een vaste aanneemsom)

- Uit de e-mailcorrespondentie volgt dat beide partijen ervan uitgingen dat de aannemer de hogere kosten in rekening kon en mocht brengen.
- De opdrachtgever bleef de facturen betalen, ook nadat het totaal aan facturen de vermeende vaste aanneemsom overschreed.

Ook het subsidiaire beroep om te begroting te kwalificeren als een richtprijs wordt in dit kader afgewezen. De arbiters veroordelen de opdrachtgever tot betaling van alle openstaande facturen.

Conclusie

Arbiters en rechter beoordelen de vraag of sprake is van vaste aanneemsom

aan de hand van alle omstandigheden van het geval. Deze uitspraak laat zien welke gezichtspunten bij de beoordeling doorgaans een rol spelen, maar de rechtspraak blijft sterk casuïstisch. Het uitgangspunt is dat de partij die zich beroept op een vaste aanneemsom, dit ook moet bewijzen

Om de geschetste discussie te voorkomen is het van groot belang voor partijen om in de aannemingsovereenkomst expliciet op te nemen of partijen werken op basis van een vaste aanneemsom, een richtprijs, of op basis van regie.

¹ RvA 30 januari 2025, nr. 37.717.

² Artikel 7:752 lid 2 BW

