VASTGOED JOURNAAL

‘Maak van smart buildings smart business’

26-02-2021 08:40



De ontwikkeling en exploitatie van slimme gebouwen plaatst ontwikkelaars, bouwers, gebouweigenaren en gebruikers voor nieuwe juridische vragen. Stefan Kloots, Valerie Lipman en Noreen Sturris van Poelmann van den Broek advocaten adviseren de rechten en plichten bij zo’n smart building toch vooral goed te regelen.

VASTGOED JOURNAAL



Stefan Kloots

Volgens Stefan Kloots gaat het bij slimme gebouwen om veel meer dat rechttoe rechtaan bouwrecht. “Digitalisering, zoals het gebruik van een bouwinformatie-model (BIM), zorgt bij het ontwerpen en realiseren van gebouwen voor een heel een andere manier van werken. Dergelijke systemen bieden bovendien steeds meer mogelijkheden. Aannemers raken ook veel eerder bij het ontwerpproces betrokken. Door ontwerpen beter in elkaar te vlechten kunnen veel gemakkelijker fouten worden voorkomen, dat is een enorm voordeel. Maar dat digitale proces roept bij onze klanten vragen op over onder andere de ontwerpaansprakelijkheid en waarschuwingsplichten. Ook zijn er veel vragen over de precieze vormgeving van de samenwerking tussen de ketenpartners. Er moet achteraf geen discussie ontstaan over de vraag wie welke rechten heeft, wie toegang heeft tot de informatie en waar de verantwoordelijkheid ligt voor de coördinatie van het ontwerpproces.”



Contractvorming

Een speciaal team van Poelmann van den Broek kan helpen bij de vormgeving van de beste contractstructuur. “Als de aannemer en de installateur al vroeg bij het ontwerp zijn betrokken, dan kan het raadzaam zijn bouwteamovereenkomst te sluiten. Ook daarbij spelen allerlei vragen. Wie draagt in dat ontwerpteam welke verantwoordelijkheid en wie coördineert? Welke informatie wordt aangedragen? Welke systemen worden in die samenwerking gebruikt? En hoe krijgt de bouw daarna gestalte? Welke contracten en voorwaarden passen daarbij? Al die zaken moeten vooraf worden opgelost”, zegt Kloots.

VASTGOED JOURNAAL



Valerie Lipman

Valerie Lipman: “Bij het ontwerp en de bouw van een smart building zijn veel verschillende partijen betrokken. Het gaat erom bij elk project te bekijken wie deze partijen zijn en hoe de verschillende contracten aan elkaar kunnen worden gekoppeld.”

Is de markt voldoende voorbereid op die nieuwe ontwikkelingen? “Grote aannemers, gespecialiseerde bedrijven die gewend zijn aan ontwerptaken en bijvoorbeeld corporaties zetten daar al grote stappen in, maar voor kleinere aannemers is dat vaker onontgonnen terrein. Maar ook zij ontkomen daar niet aan. Er gaan meer digitale ontwikkelingen plaatsvinden. Robotisering. Virtual reality, augmented reality. Die digitalisering raakt niet alleen gekoppeld aan de bedrijfsprocessen, maar werkt ook door in de wijze waarop binnen de bouwketen wordt samengewerkt”, aldus Kloots.

Dataverwerking

Ook staan ze stil bij de vraag wat er bij de exploitatie van een gebouw allemaal komt kijken. “Dergelijke gebouwen produceren veel data. Het bewaren van beelden, vingerafdrukken of andere persoonsgegevens kan de privacy van de gebruikers raken. De verwerking daarvan zal moeten voldoen aan de privacyregels”, zegt Lipman. “Bij een slim gebouw kan het ook gaan om technische informatie. Ook daarover zullen afspraken moeten worden gemaakt. Van wie zijn die data? Van de eigenaar van het gebouw of van de installateur die de sensoren heeft geplaatst? Wie mag de data gebruiken? Waarvoor? En gebeurt dat op een veilige manier? Er moet ook rekening worden gehouden met een mogelijk faillissement van een van de betrokken bedrijven. Ook

daar lopen we tegen allerlei juridische punten aan, die vooraf goed moeten worden geregeld. Anders kunnen in het dagelijks gebruik van het gebouw informatieproblemen of ernstige verstoringen ontstaan.”

Zij verwijst naar het risico op een hack, waarbij de temperatuur van een gebouw kan worden gemanipuleerd. “Daar zijn voorbeelden van bekend. Zo’n issue kan zich voordoen en veel schade veroorzaken. De vraag is dan wie verantwoordelijk is voor de kosten.”

Smart buildings

Kantoorgebouwen worden steeds vaker voorzien van sensoren en microchips. Zij verzamelen data over het gebouwgebruik. Slimme software zet die data om in informatie voor eigenaar en gebruiker. Het slimme gebouw leert van deze informatie en kan op basis daarvan gebruik optimaliseren, energie-efficiëntie vergroten en diensten van derden verbeteren. Slimme gebouwen zijn voor de overheid onmisbaar om de klimaatdoelstellingen in 2050 te behalen.

Opstalrecht



Noreen Sturris

VASTGOED JOURNAAL

Niet op de laatste plaats leiden nieuwe producten tot nieuwe vragen. Zij zien steeds vaker dat installaties worden gecontracteerd via prestatiecontracten. De beschikbaarheid van elektriciteit of warmte wordt een dienst; het gaat om de service. De bijbehorende installaties komen daarbij niet meer in bezit van de opdrachtgever. Noreen Sturris: “Veel eigenaren hebben niet meer de behoefte alle onderdelen in eigendom te hebben. Denk aan zonnepanelen op het dak. De opbrengst is gewoon beschikbaar voor het gebouw, maar de gebouweigenaar betaalt niet voor de plaatsing en is ook niet de eigenaar van de panelen. Via een opstalrecht kunnen dak en panelen blijvend van elkaar worden gescheiden en via een recht van overpad is het mogelijk het onderhoud te garanderen. Dergelijke constructies zien we ook in andere onderdelen terugkomen.

Poelmann van den Broek

Bouw en vastgoed is één van de specifieke werkgebieden van het in Nijmegen gevestigde Poelmann van den Broek advocaten. Stefan Kloots is advocaat Bouwrecht. Valerie Lipman is advocaat commerciële contracten, IE, ICT en privacy. En Noreen Sturris is advocaat Bouwrecht met een achtergrond in het ICT-recht. Zij combineren hun kennis van bouw, ICT, privacy en contracten om de bouw en realisatie van smart buildings te begeleiden. Met een gezamenlijk motto: maak van smart buildings smart business.

Op donderdag 18 maart geven advocaten van Poelmann van den Broek een gratis webinar over Smart Buildings. Schrijf je hier gratis in.

Redactie