



Het dak
nu

Het Dak Nu is een nieuwe serie in Dakenraad die de gevolgen voor het bouwdeel dak belicht in het kader van de talrijke ontwikkelingen in de bouw. Voorbeelden zijn: duurzaam bouwen, milieuprestatie en daken, industrieel bouwen / prefabricage, BIM en daken, circulair bouwen, daken bij energieneutrale / Nul-op-de-Meter woningen, daken en wateroverlast, multifunctionele gebruiksdaken, daken en opwekking energie, groene daken, CO₂-neutraal bouwen en daken, daken en kwaliteitsborging, daken en onderhoud, daken in hun stedenbouwkundige omgeving, daken en nieuwe materialen, veilig werken op daken, daken en passief bouwen, daken bij transformatieprojecten, daken en kleuren en nog veel meer...

We starten in deze uitgave met Daken en Bouwrecht.

Kies voor transparante oplevering

Met de geplande komst van de Wet Kwaliteitsborging en een toenemende claimcultuur, wordt het belang van een goede oplevering steeds belangrijker. Ook het ongevraagd afwijken van bestekseisen brengt een steeds groter risico met zich mee. "Ik pleit voor meer duidelijkheid en een nauwkeuriger vastlegging bij opleveringen. Ook moeten dakaannemers oppassen met het afwijken van het bestek", zegt mr Serge Schuurman, advocaat bij Vangoud Advocaten BV en sinds kort columnist van Dakenraad.

Tekst: ing. Frank de Groot

Het komt regelmatig voor dat de uitvraag van een opdrachtgever disproportioneel is en dus te hoge eisen bevat. Wat dan? "Een regelmatig voorkomend probleem", zegt Serge Schuurman, die als advocaat ook veel kennis heeft van bestekken. Hij is momenteel dan ook secretaris bij de Bond van Nederlandse Bestekdeskundigen. "Neem bijvoorbeeld een bestek dat een garantie van vijftien jaar op de dakbedekking verlangt, maar de leverancier geeft maar tien jaar garantie. Je kunt denken: ik laat het maar zo. Maar als er na elf jaar problemen ontstaan met de dakbedekking, heb je als dakaannemer ook een probleem. Ga daarom het gesprek aan met de opdrachtgever. Geef aan dat er maar tien jaar garantie wordt gegeven door de leveranciers. Vijftien jaar is mogelijk, maar daar moet wel voor betaald worden. Biedt de opdrachtgever de mogelijkheid om het administratieve gedeelte en/of hoofdstuk 33 van het STABU-bestek, waarin deze garantie is opgenomen, aan te passen. Als een opdrachtgever daartoe niet wenst over te gaan, moeten de risico's op gebreken tussen het tiende en vijftiende jaar worden geïnventariseerd. Wellicht moet je extra aandacht geven

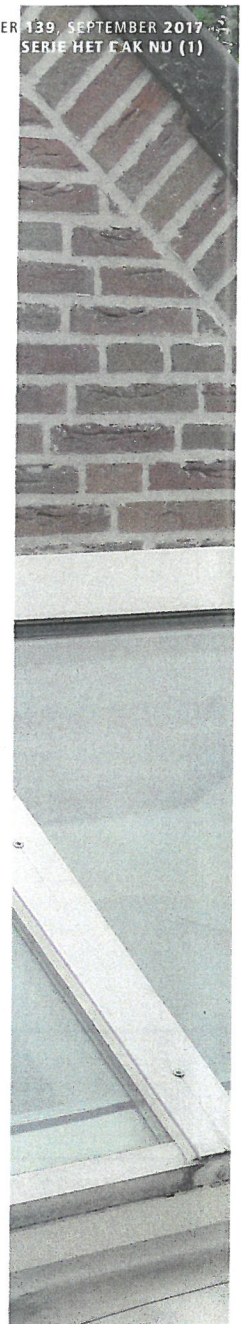
aan de uitvoering en de materialen extra keuren of een aanvullende verzekering afsluiten?"

Waarschuwingsplicht

Wat een dakaannemer in ieder geval moet vermijden is het eigenhandig afwijken van bestekseisen, om op deze wijze risico's te verkleinen, kosten te besparen of als de dakaannemer denkt dat zijn oplossing beter is dan in het bestek staat. "Het Burgerlijk Wetboek regelt – kortweg – dat de aannemer verplicht is de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. In geval van een consument als opdrachtgever moet dit altijd. Bij deskundige opdrachtgevers ligt dit genuanceerder. Dan kan de aanwezige deskundigheid van de opdrachtgever de aannemer ontslaan van zijn waarschuwingsplicht."

Wet Kwaliteitsborging

Het hangt al lange tijd bijna dreigend boven de markt: de komst van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen. De inwerkingtreding heeft fikse vertraging





Mr Serge Schuurman: “Maak de oplevering zo transparant mogelijk en laat een opdrachtgever ook een proces verbaal van oplevering tekenen. Hiermee wordt de kans verkleind dat je aansprakelijk wordt gesteld voor gebreken die tijdens de oplevering zichtbaar zijn.”

opgelopen doordat er geheel onverwacht in juli 2017 geen meerderheid in de Eerste Kamer bleek te zijn voor de nieuwe wet. De wet moet worden aangepast en zal dan eerst ook weer door de Tweede Kamer moeten. Hiermee is de inwerkingtreding in 2018 onmogelijk geworden en wordt nu 2019 genoemd.

Wat houdt de nieuwe wet concreet in? Schuurman legt het kort uit: “Nu toetst de gemeente nog of een project aan de bouwregelgeving voldoet. Straks doet een private kwaliteitsborger dat. Althans, in eerste instantie voor projecten met een laag risico, zoals woningen, kleine woongebouwen en eenvoudige bedrijfsgebouwen. In de toekomst volgen na evaluatie mogelijk ook projecten in een hogere risicoklasse, maar voorlopig blijven gemeenten die plannen toetsen. De gemeente toetst verder voorafgaand aan de bouw altijd nog wel de aanvraag om omgevingsvergunning aan welstand en bestemmingsplannen. Ook kan de gemeente eventueel aanvullende informatie opvragen met betrekking tot de veiligheid voor de omgeving tijdens de bouw.

Even voorstellen

Jarenlang verzorgde mr Pieter de Vries een column over Proces en Organisatie in Dakenraad. Hij heeft het stokje recentelijk overgedragen aan mr Serge Schuurman (1974), die vanaf deze uitgave van Dakenraad een column over Bouwrecht is gestart. Hij studeerde aan de Universiteit Utrecht. Na eerst werkzaam te zijn geweest in het aannemersbedrijf van zijn vader - “Dus ik ken de bouw ook vanaf de werkvloer”- is hij vanaf 2004 werkzaam als jurist bij ARAG Rechtsbijstand waar hij zich specialiseert in het civiele bouwrecht en algemeen verbintenissenrecht. In 2007 start hij als advocaat bij Bierman Advocaten in Tiel op de sectie Bouw & Vastgoed. Aldaar verdiept hij zich verder in het civiele bouwrecht en aanbestedingsrecht. Voor onder meer de vakbladen Bouwregels in de Praktijk en Cobouw schreef hij diverse artikelen. In 2011 rondt Serge met goed gevolg de Grotius specialisatieopleiding Europees- en Nederlands aanbestedingsrecht af. Serge heeft specialistische kennis op het gebied van de in de bouw geldende voorwaarden waaronder de UAV 1989/2012, UAV-GC 2005, AVA 1992/ 2013, DNR 2005/2011, VMRG, ALIB 2007 en de standaard STABU- en RAW-bestekken. Daarnaast is hij jarenlang gastdocent bij STABU geweest en is momenteel secretaris bij de Bond van Nederlandse Bestekdeskundigen. In januari 2014 heeft Serge zich aangesloten bij Vangoud Advocaten in Arnhem.

Nieuw is verder dat de kwaliteitsborger bij oplevering een verklaring afgeeft dat een project aan de bouwregelgeving voldoet. Nu gebeurt dat op basis van de ontwerptekeningen die bij de aanvraag worden ingediend. Uiteindelijk worden een gebouwdossier en de gereedmelding door de vergunninghouder naar het bevoegd gezag gestuurd. De gemeente controleert of het dossier volledig is en de juiste procedures zijn gevolgd, zoals een erkende kwaliteitsborger en een erkend instrument voor toetsing. Pas dan volgt een vergunning voor ingebruikname."

Wat zijn de gevolgen voor de dakaannemer? "Het borgen van kwaliteit wordt steeds belangrijker. Gelukkig is de dakenbranche al heel ver met kwaliteitsborging. Denk aan de levering van gecertificeerde producten en het aanbrengen van dakbedekkingen door dakaannemers met DAKMERK of KOMO certificaat. Dat is belangrijk voor hoofdaannemers die dakaannemers inschakelen: die willen zekerheid dat de dakbedekking en dakconstructies aan de bouwregelgeving voldoen."

Aansprakelijkheid

Lastiger wordt het wanneer we naar de gevolgen kijken van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen voor de aansprakelijkheid. Schuurman legt uit: "Op dit moment is een bouwer volgens het Burgerlijk Wetboek na oplevering alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken en gebreken die zijn genoteerd bij oplevering. Wordt een zichtbaar gebrek – of zoals de wet het nu stelt een 'gebrek dat de opdrachtgever redelijkerwijs had moeten ontdekken' – bij de oplevering over het hoofd gezien dan is de bouwer daar niet meer aansprakelijk voor. Het gebrek wordt geacht te zijn geaccepteerd door de opdrachtgever."

Dit artikel wordt echter onder de nieuwe wet aangepast. Anders dan in de huidige situatie blijft de bouwer straks na de oplevering aansprakelijk voor alle gebreken die na het moment van oplevering worden ontdekt, tenzij deze niet aan de bouwer zijn toe te rekenen.

"De meeste besproken wijziging betreft het schrappen van het 'ontslag' van aansprakelijk voor de aannemer na oplevering. Met de toevoeging van het nieuwe vierde lid aan artikel 7:758 in het BW is de aannemer 'aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen'. Dat wil zeggen dat – als er een gebrek is geconstateerd – het aan de aannemer is om te bewijzen dat het gebrek niet aan hem is toe te rekenen. De bewijslast wordt hier dus als het ware omgedraaid ten opzichte van de huidige regeling. Een heldere overgang van het risico van het werk op de opdrachtgever lijkt hiermee te gaan vervallen."

Veel commotie was er in de Eerste Kamer over het feit dat in het artikel nadrukkelijk is geregeld dat in

het geval van een consument als opdrachtgever er niet van dit artikel mag worden afgeweken. In alle overige gevallen is het wel toegestaan om contractueel van de aansprakelijkheidsverdeling ten nadele van de opdrachtgever af te wijken, maar alleen indien dit nadrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen. "De vraag rijst dan: wanneer is een opdrachtgever professioneel en wanneer niet? Vooral het CDA vindt desondanks dat de wet veel te makkelijk allerlei aansprakelijkheidsrisico's op het bordje legt van bouwbedrijven."

Oplevering

Het bouwdeel dak is uiteraard gevoelig voor 'verborgen gebreken'. Denk aan vrijwel onzichtbare waterdoorlatende naden of aansluitdetails. Schuurman: "Lastig is ook de eventuele gevolgschade.

Een opdrachtgever moet geconstateerde gebreken binnen bekwame tijd na ontdekking aan de aannemer melden. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat een opdrachtgever schade aan zijn dakconstructie door rotting wil verhalen, doordat er na bijvoorbeeld een optredende lekkage lange tijd geen actie is ondernomen."

Wat is het advies aan de dakaannemer om problemen te voorkomen? "Maak de oplevering zo transparant mogelijk. Wanneer je afwijkingen constateert die geen problemen opleveren voor de kwaliteit van het dak, bespreek die

dan ook met de opdrachtgever en leg in het procesverbaal vast dat de opdrachtgever hiermee bekend is. Denk aan kleurverschillen of details die anders zijn uitgevoerd dan voorgeschreven in het bestek. Neem in het procesverbaal van oplevering niet alleen de opleverpunten op, maar ook de goedgekeurde onderdelen van het werk. En laat een opdrachtgever ook het procesverbaal van oplevering tekenen. Hiermee wordt de kans verkleind dat je

aansprakelijk wordt gesteld voor gebreken die tijdens de oplevering zichtbaar zijn", adviseert Schuurman.

Bij een professionele opdrachtgever, zoals een hoofdaannemer, wordt er vaak niet eens een procesverbaal van oplevering gemaakt. "Dat is uiterst onverstandig, omdat je dan niet beschermd bent tegen latere claims van de principaal opdrachtgever, jegens de hoofdaannemer. Die claim komt dan hoogstwaarschijnlijk via de hoofdaannemer bij de dakaannemer terecht, indien het gebreken aan het dak betreft. Dat kunnen ook gebreken zijn die ontstaan door onjuist gebruik van het zojuist aangelegde dak door de hoofdaannemer. Of een onjuist gebruik door de gebruiker van een gebouw. Maak daarom indien contractueel mogelijk en geen gelijktijdige oplevering tussen de principaal opdrachtgever en de hoofdaannemer is overeengekomen, bij oplevering van het dak aan een hoofdaannemer ook een procesverbaal van oplevering. Onder de nieuwe Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen worden die risico's waarschijnlijk alleen maar groter.

Wees pro-actief naar de opdrachtgever!"

