

Drie petten, één aansprakelijkheid

Door Pieter de Vries

De bouwteamovereenkomst als tweefasenovereenkomst wordt steeds vaker gebruikt. In essentie is er een voorbereidende fase waarin partijen toewerken naar een bepaald, vooraf geformuleerd ontwerpniveau. Na de prijsvorming gaan dezelfde partijen vervolgens een realisatieovereenkomst aan.

In kort bestek wordt stilgestaan bij een uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 11 februari 2026 (ECLI:NL:RBNNE:2026:360). In dit kort geding stond de vraag centraal of een gemeente aansprakelijk was voor schade aan een woning die tijdens de uitvoering was ontstaan. Wat de zaak uniek maakt, is dat de betreffende gemeente meerdere petten op had: zij was opdrachtgever, bouwteamlid en tegelijkertijd bevoegd gezag.

De gemeente heeft met een aannemer gecontracteerd om in bouwteamverband, gezamenlijk en vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid, tot ontwerp en uitvoering van de werkzaamheden te komen. In het door de aannemer opgestelde Plan van Aanpak (PvA) waren adviezen van Haskoning opgenomen. Haskoning had al in een eerder stadium geadviseerd om trillingvrij te werken, met inzet van een zogenoemde 'silent piler'. Dit laatste omdat het metselwerk van de belende panden gevoelig is voor laagfrequente trillingen, en hoogfrequente trillingen tot verdichting van de grond zouden kunnen leiden.

Tijdens de uitvoering maakten eigen medewerkers van de gemeente deel uit van het bouwteam: een projectleider en een medewerker die belast was met het technisch-inhoudelijke deel en de kwaliteit tijdens de uitvoering. Gedurende de uitvoering werd onvoldoende gehandhaafd op een trillingsvrije uitvoering, toen bleek dat de door Haskoning geadviseerde maatregelen niet werden opgevolgd. Dit terwijl de gemeente al voorafgaand aan het contracteren van de aannemer bekend was met de bijzondere kwetsbaarheid.

Een tweede verwijt betreft het feit dat niet alle benodigde vergunningen zouden zijn aangevraagd. Bij gebrek



▲ Foto: Pexels/Kampus Production

aan een gemotiveerde betwisting hield de kortgedingrechter het erbij dat voor de verrichte activiteiten niet de vereiste vergunningen waren verleend. Dat is in beginsel onrechtmatig jegens degenen die aan het vergunningsvereiste bescherming kunnen ontlenuen.

Interessant is hier de dubbele hoedanigheid van de gemeente. Zij was opdrachtgever en deelnemer aan het bouwteam, en daarnaast bevoegd gezag. Op het bouwteam rustte de zorgplicht van artikel 1.7 Omgevingswet, die kort gezegd van toepassing is wanneer men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat een activiteit nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving kan hebben. Op de gemeente als bevoegd gezag rustte de verantwoordelijkheid om die zorgplicht te handhaven. Dat is niet gebeurd.

Het derde verwijt van de eisende partij betreft het feit dat de werkzaamheden zijn gestart zonder dekking onder de CAR-verzekering. De voorzieningenrechter houdt het er dan ook voor dat de gemeente gehouden was dit werk onder de dekking van een CAR-verzekering te brengen, maar heeft verzuimd dat te doen.

In rechtsoverweging 3.17 van het vonnis wordt een en ander nog eens beknopt samengevat:

“De cumulatie van het bovenstaande, dat wil zeggen (1) het aanvangen van de werkzaamheden zonder dat de vereiste vergunningen waren aangevraagd en verleend en daar niet op te handhaven, (2) het aanvangen van de werkzaamheden zonder dekking van de CAR-verzekering en (3) het gebrek aan handhaving op de door Haskoning geadviseerde werkwijze waarna de het risico op schade waarvoor was gewaarschuwd zich heeft verwezenlijkt, maakt dat de voorzieningenrechter het aannemelijk acht dat de rechter in de bodemzaak tot het oordeel zal komen dat de Gemeente zodanig onzorgvuldig heeft gehandeld jegens [eisers] dat zij (mede) aansprakelijk kan worden gesteld voor daaruit voortvloeiende schade”. Dat laatste op basis van een onrechtmatige daad, artikel 6:162 BW.

Belangrijke lessen voor het bouwteam:

- *Neem conditionerende onderzoeken in de bouwteamfase serieus;*
- *Neem voldoende geld mee voor de uitvoering van de onderzoeken in de realisatiefase;*
- *Leg een vergunningenregister aan met een goede taakverdeling welke partij welke vergunningen regelt;*
- *Zorg in de realisatie voor voldoende adequate monitoring;*
- *Check de voorwaarden van de CAR polis en meld het werk tijdig aan;*
- *Als de opdrachtgever in een bouwteam ook handhaver is, zullen de kaders daarvan binnen het bouwteam integraal besproken moeten worden. ■*

Over de auteur

Pieter de Vries is consultant bij Kpieto!