

Archieffoto inplanten Daktuin BSH Groep in Park 2020 Amsterdam



Aansprakelijkheid begint bij de contracttafel: Investeer vooraf en voorkom conflicten achteraf

Waarom duidelijke afspraken met onderaannemers steeds belangrijker worden

Bij de aanleg van een klimaatadaptief park, een groen dak of een stadspark zijn zelden twee partijen betrokken. Een hoofdaannemer schakelt specialisten in: voor boomaanplant, irrigatie, verlichting, waterberging of speeltoestellen. Dat is logisch en efficiënt. Maar zodra iets misgaat - een boom die aanslaat op de verkeerde plek, een drainagesysteem dat terugslaat, een opleverdatum die niet wordt gehaald - ontstaat onvermijdelijk de vraag: wie is er nu eigenlijk verantwoordelijk?

Auteur: Nyree van Heel (advocaat bij AK Advocaten)

Het antwoord is op die vraag is juridisch duidelijk: de hoofdaannemer. Een opdrachtgever, of dat nu een gemeente, een woningcorporatie of een projectontwikkelaar is, heeft een overeenkomst met de hoofdaannemer en spreekt die aan. Wat er intern tussen hoofd- en onderaannemer is afgesproken, of misschien níet is afgesproken, is het probleem van de hoofdaannemer.

Verplichtingen werken niet automatisch door

Eén van de meest hardnekkige misverstanden in de praktijk is dat verplichtingen die in het

BELEID & JURIDISCH

Ontwerp, inmeting en goedkeuring: leg het vast

Specialistische werkzaamheden roepen extra vragen op over de verdeling van verantwoordelijkheid. Wie heeft de groeiplaatsconstructie ontworpen? Wie heeft de inmeting goedgekeurd? Wie was verantwoordelijk voor de technische installatie van het irrigatiesysteem?

Als die vragen achteraf niet eenduidig te beantwoorden zijn, is verhaal halen op de uitvoerende partij lastig. In procedures draait het dan al snel om de vraag of de onderaannemer de tekening heeft ontvangen, of hij had moeten waarschuwen, of de opdrachtgever toestemming heeft gegeven voor een gewijzigde uitvoering. Stuk voor stuk vragen die eenvoudig te voorkomen zijn met heldere schriftelijke afspraken.

Concreet: leg in de onderaannemingsovereenkomst uitdrukkelijk vast welke voorschriften van toepassing zijn, wie verantwoordelijk is voor ontwerp en/of uitvoering en hoe goedkeuringen en wijzigingen worden gedocumenteerd.

Deadlines

Projecten kennen vrijwel altijd afhankelijkheden: beplanting volgt op grondwerk, verlichting op fundering en inzaai op drainage. Wanneer één schakel vertraging oploopt, heeft dat vaak gevolgen voor het gehele project. Daarom is het van belang om contractueel vast te leggen welke termijnen gelden en wat de gevolgen zijn bij niet-nakoming daarvan, om te voorkomen dat de hoofdaannemer in een vervelende positie komt te verkeren.

Een contractueel vastgelegde termijn is, mits deze voldoende duidelijk is bepaald, in beginsel een fatale termijn. Dit is het geval wanneer een specifieke opleverdatum is overeengekomen. Wordt het werk niet binnen deze termijn opgeleverd, dan is de aannemer van rechtswege in verzuim. Dit betekent dat geen voorafgaande ingebrekestelling of sommatie vereist is.

Het intreden van verzuim is een vereiste voor ontbinding van de overeenkomst (artikel 6:265 BW) en voor het recht op schadevergoeding (artikel 6:74 BW). Daarnaast kan de verbintenis tot nakoming worden omgezet in een verplichting tot schadevergoeding.

Binnen het bouwrecht kan overschrijding van

een fatale oplevertermijn bovendien leiden tot een contractuele boete voor de (onder)aan-nemer. Dit volgt doorgaans uit de algemene voorwaarden of uit de aannemingsovereenkomst zelf.

Garanties: stem de keten op elkaar af

Niet alleen tijdens de uitvoering, maar ook na oplevering kunnen risico's opduiken. Een gemeente die na twee jaar aanklopt omdat bomen niet aanslaan of drainage tekortschiet, verwacht dat de hoofdaannemer dit oplost - ongeacht of het werk door een onderaannemer is uitgevoerd.

Het is daarom essentieel dat garantieafspraken in de onderaannemingsovereenkomst minstens gelijkwaardig zijn aan die in de hoofdaannemingsovereenkomst. Als de opdrachtgever recht heeft op vijf jaar garantie en herstel, moet de hoofdaannemer dat recht ook kunnen uitoefenen jegens zijn uitvoerende onderaannemer. Een kortere garantieperiode in de onderaannemingsovereenkomst - iets wat in de praktijk regelmatig voorkomt - betekent in beginsel dat de hoofdaannemer restkosten uit eigen zak moet betalen.

Investeer vooraf en voorkom conflicten achteraf

De projecten in de groen- en infrasector worden complexer: klimaatadaptatie, biodiversiteitsmaatregelen en technische installaties in de openbare ruimte. Dat vraagt om specialisten - en dus om meer schakels in de keten.

Juist daarom loont het om bij de voorbereiding tijd te investeren in duidelijke afspraken. Niet als juridisch formalisme, maar als praktisch fundament voor een goede samenwerking.

Wie verantwoordelijkheden vooraf helder vastlegt, voorkomt niet alleen juridische discussies achteraf, maar geeft ook alle betrokken partijen - opdrachtgever, hoofdaannemer én onderaannemer - de zekerheid dat ze weten waar ze aan toe zijn.

Aansprakelijkheid begint bij de contracttafel. Wie daar zorgvuldig te werk gaat, hoeft er later zelden op terug te komen.



Nyree van Heel

hoofdcontract staan - kwaliteitseisen, bestek, planningsvereisten en garanties - automatisch doorwerken naar onderaannemers. Dat is niet zo.

De rechtspraak laat regelmatig zien dat een algemene verwijzing naar het bestek of de overeenkomst met de opdrachtgever onvoldoende is om een onderaannemer aan concrete verplichtingen te houden. Pas wanneer partijen uitdrukkelijk hebben vastgelegd welke eisen gelden, op welke momenten er wordt opgeleverd en welke kwaliteitsstandaarden van toepassing zijn, kan de hoofdaannemer bij een geschil ook daadwerkelijk iets van de onderaannemer vorderen.

Dit principe heeft een naam: het *back-to-back*-beginsel. De gedachte is eenvoudig: wat je richting je opdrachtgever hebt beloofd, moet je ook kunnen doorleggen naar de partij die het werk feitelijk uitvoert. Dat vereist maatwerk per overeenkomst. Een standaardclausule volstaat niet.



BE SOCIAL
Scan, lees & deel!