



'Groen' molensteen om nek van VvE

Overdracht van dak- en gevelgroen naar Vereniging van Eigenaren leidt meer dan eens tot problemen en ergernis

Bij de aankoop van een nieuw appartement beloven de ontwerptekeningen, en zeker ook de artist impression met daarop prachtige groenvoorzieningen, veel woongenot. Het nieuwe complex met het rijkelijke groen ziet er prachtig uit. Op papier, want de praktijk blijkt - zeker na verloop van tijd - vaak zoveel anders. Groenvoorzieningen in gemeenschappelijk bezit van een Vereniging van Eigenaren veranderen na vertrek van projectontwikkelaar en groenaannemer meer dan eens in een grote bron van ergernis.

Auteur: Ruud Jacobs

Wij schrijven 2009. In Goirle wordt langs de A58 het project Kijk... Boschkens gerealiseerd. Een fantastisch mooi project, waarbij levensgrote pinussen tegen een geluidswal annex gevel van een wooncomplex zijn geplaatst. De bomen in de bakken symboliseren, of beter gezegd symboliseerden, de groene verbinding met het achter de wal gelegen bos. Amper een jaar later is van de pr-waarde van het project voor dak- en gevelbegroening weinig over. Veel pinussen zijn inmiddels bruin of zelfs al gekapt. Kijk... Boschkens lijkt jammer genoeg geen uitzondering. De oplevering van dak- en gevelgroen in gemeenschappelijk bezit zorgt vaker voor onduidelijkheid over met name de verantwoording van het onderhoud. Hoe is dit soort problemen in de toekomst te voorkomen? Vakblad Dak&Gevel Groen legde betrokkenen/deskundigen onderstaande stellingen voor.

- Projectontwikkelaars en architecten hebben geen verstand van groen en al helemaal niet op daken en gevels. Voor blijvend mooie groene

hoogstandjes is een vroege betrokkenheid van erkende groenaanemers een must.

- In veel bestekken voor het planten van bomen wordt standaard ook een aantal jaar onderhoud opgenomen. Aannemers geven gedurende die periode inboetgarantie. Zoiets moet ook in daktuinbestekken worden geïntegreerd.
- Gemeenschappelijke groenvoorzieningen, onder beheer van een Vereniging van Eigenaren (VvE), hebben door gedeelde verantwoordelijkheid en een gebrek aan kennis op voorhand al geen kans van slagen.
- Om juridisch getouwtrek te voorkomen, moet gedurende de eerste jaren niet de VvE maar de projectontwikkelaar/bouwer verantwoordelijk blijven.

Mr. Jilles van Zinderen (Advocaat, gespecialiseerd in recht voor ondernemers. Specifieke kennis op het gebied van bomen en wet):

"De planten gaan dood, het dak gaat lekken, de constructie kan het gewicht niet aan. Allemaal voorstelbare problemen die zich voor

kunnen doen bij dak- en gevelgroen. Maar wie moet de schade dragen die daardoor ontstaat? Vooropgesteld geldt voor de vier aan mij voorgelegde stellingen, dat de verdeling van risico's en aansprakelijkheid bepaald wordt door de wet en de jurisprudentie. Hebben de betrokken partijen aan hun verplichtingen voldaan? Zijn



Mr. Jilles van Zinderen.

“Juist groenaanemers moeten goed stilstaan bij de risico’s van dak- en gevelgroen en ervoor zorgen dat daarover duidelijke afspraken worden gemaakt”

er fouten gemaakt? Had een partij voor risico’s moeten waarschuwen? Is er goed onderzoek gedaan? Zijn er verkeerde of gebrekkige materialen gebruikt? Dat zijn allemaal vragen die kunnen gaan spelen en de beantwoording ervan kan bepalen wie (of wiens verzekering) in de buidel moet tasten voor de schade. Van erkende groenaanemers mag je verwachten dat juist zij de kennis in huis hebben om veel problemen te voorkomen, kennis die veel projectontwikkelaars, architecten en VvE’s ontberen. In dat licht is het dus aan de groenaanemers om hun meerwaarde te bewijzen bij de partijen die overwegen om groene daken of gevels aan te laten brengen. Het staat partijen vrij om afspraken te maken die (voor zover wettelijk geoorloofd) afwijken van de wettelijke regelingen. Er kunnen bijvoorbeeld garanties worden afgesproken (zoals bij inboet), maar ook beperking of uitsluiting van aansprakelijkheden. Wat groenaanemers, ontwikkelaars, architecten en VvE’s met elkaar afspreken, valt onder de contractsvrijheid. Juist groenaanemers moeten goed stilstaan bij de risico’s van dak- en gevelgroen en ervoor zorgen dat daarover duidelijke afspraken worden gemaakt. Dat duidelijke vastleggen is de allerbeste manier om in de toekomst juridisch getouwtrek te voorkomen. Het hebben van expertise brengt ook een zeker risico

voor de groenaanemers met zich mee. Als een van de betrokkenen tijdens de voorbereiding, het aanlegtraject of de onderhoudsperiode een keuze maakt waarvan je als groenaanemer, betrokken bij aanleg en onderhoud, weet of behoort te weten dat die keuze tot schade gaat leiden, waarschuw daar dan voor. Doe dat ook schriftelijk, zodat die waarschuwing later zo nodig kan worden aangetoond. Mocht de groenaanemer bijvoorbeeld constateren dat in een bouwtekening onjuistheden voorkomen of wordt er door de bouwaanemer gebruikgemaakt van gebrekkige materialen, dan moet de groenaanemer daarvoor waarschuwen. Voor de geïnteresseerden: zie ook artikel 7:754 Burgerlijk Wetboek, waarin de waarschuwingsplicht van opdrachtnemers is voorgeschreven. Verder is het van groot belang, dat een VvE die aangeeft zelf het onderhoud te willen gaan doen, goed wordt geïnformeerd over de wijze van onderhoud en wordt gewaarschuwd voor de risico’s. Als groenaanemer heb je immers de expertise die bij de VvE ontbreekt.”

“Deze VvE’s moeten beter en opener geadviseerd worden door de specialisten”

Lot Riemers (Beleidsadviseur kwaliteit van de Vereniging Eigen Huis):

Veel groenspecialisten, hoveniers en tuincentra geven een inboetgarantie voor een groeiseizoen of voor één jaar. Het lijkt ons vanzelfsprekend dat dit ook voor dak- en geveltuinen geldt. Dat aanemers een aantal jaar onderhoud voor bomen standaard in het bestek opnemen, komt ons niet bekend voor.

De stelling dat gemeenschappelijke groenvoorzieningen die onder het beheer van een VvE vallen, door de gedeelde verantwoordelijkheid en het gebrek aan kennis op voorhand al geen kans van slagen hebben, delen wij niet. Wij kennen voorbeelden van gezamenlijke tuinen van (de tuincommissie van) VvE’s die goed onderhouden worden en veel plezier opleveren. Zij maken gebruik van elkaars kennis.

Ook in de stelling dat de eerste jaren niet de VvE maar de projectontwikkelaar of bouwer verantwoordelijk moet blijven om juridisch getouwtrek te voorkomen, zien wij niet veel heil. Net als bij een privétuin is de eigenaar verantwoordelijk. En

wat gebeurt er na die 'eerste jaren'?

Het kan zijn dat projectontwikkelaars en architecten geen verstand van groen hebben, maar er zijn er ongetwijfeld die dat wel hebben. Een vroege betrokkenheid van erkende groenaanemers kan helpen bij het ontwerpen van kwalitatief groen. Wij staan achter het stimuleren van (dak- en gevel-) groen in nieuwe woonwijken en een stedelijke omgeving vanwege de opvang van regenwater, de isolerende werking, het verbeterde uitzicht voor de omgeving, mogelijk extra leefruimte voor mens en dier etc.

Victor Dijkshoorn (Commercieel directeur BSI Bomenservice):

“Persoonlijk vind ik de stellingen behoorlijk zwart-wit, omdat hier in de praktijk al jaren goed mee wordt omgegaan. Al zijn er natuurlijk uitzonderingen. Wat de eerste stelling betreft: helemaal mee eens. Ik denk dat momenteel alleen de gespecialiseerde bedrijven echte kennis hebben door hun ervaringen, waar ook groeningenieurs nog niet aan kunnen tippen. Ook deze architecten en adviseurs doen er goed aan om in hun planfase een gespecialiseerde groenaanemer te benaderen. Stelling 2: door nazorg en inboet op te nemen, wordt het eindbeeld eerder gehaald. Door deze onderdelen vast mee te nemen, zal de aannemer zijn verantwoordelijkheden ook beter nemen en de zaken met een grotere nauwkeurigheid uitvoeren. Deze projecten worden natuurlijk al heel veel aangeboden met een nazorgperiode en garantie, maar dat is weer sterk afhankelijk van de opdrachtgever. Met stelling 3 ben ik het niet eens. Deze VvE’s moeten beter en opener geadviseerd worden door de specialisten, en de werkzaamheden die wij als specialisten uitvoeren, moeten voldoen aan de gecreëerde verwachtingen. Door dit vanaf het begin helder te communiceren, ontstaat er een vertrouwensband van waaruit op een goede manier gewerkt kan worden met een goed product als resultaat. Stelling 4: de garantie- en nazorgverplichtingen van de bouwer/ontwikkelaar moeten voor eenzelfde periode ook gelden voor het groen. Dit wordt overigens al jaren op veel plaatsen zo gedaan, maar dit is wel sterk afhankelijk van de opdrachtgever.”



Victor Dijkshoorn.