



Wateroverlast: wie is verantwoordelijk?

Getouwtrek tussen opdrachtgever en aannemer: antwoord op een vraag uit het congrespubliek

Dat opdrachtgevers zoals gemeenten en voetbalclubs moeten zorgen voor een goed bestek of programma van eisen en dat de opsteller (in beginsel) voor de inhoud verantwoordelijk is, mag geen verrassing zijn. Zorgt de opdrachtgever niet voor correcte informatie, dan kan er bijvoorbeeld tijdens de uitvoering van de werkzaamheden discussie ontstaan over de inhoud van het contract en de kosten.

Auteur: Anja van den Borne

Tijdens het Nationale Sportveldencongres dat plaatsvond in het stadion van FC Zwolle op 24 november 2011 ben ik hier op ingegaan. Het was buitengewoon interessant te horen van mensen uit de praktijk wat er leeft bij het aanleggen en onderhouden van sportvelden. Gedurende het congres en daarna heb ik meerdere opdrachtgevers en opdrachtnemers gesproken over onderwerpen zoals garanties, onderhoud en de inhoud van contracten en bestekken. Uiteraard allemaal in de juridische context. Een zeer interessante casus werd mij naar aanleiding van het congres voorgelegd en deze wil ik met u bespreken.

Geïntegreerd contract: aanleg en onderhoud

Een gemeente die het recreatief sporten hoog in het vaandel heeft staan, heeft enkele jaren geleden besloten om alle sportvelden in een gebied aan te leggen. Er zijn vervolgens enkele kunstgras sportvelden en natuurgras sportvelden aangelegd in een nieuw sportpark met multifunctioneel complex voor alle clubs. De gemeente heeft voor het sportcomplex inclusief sportvelden destijds een aanbestedingsprocedure gehouden. Daarna is een contract gesloten met een aannemer voor het ontwerpen en realiseren van het totale sportcomplex. Dit was inclusief aanleg en het onderhoud van alle

sportvelden voor de duur van vijf jaar. Tijdens de onderhoudsperiode van vijf jaar is er een probleem ontstaan ten aanzien van de afwatering van de sportvelden. Er blijkt sprake te zijn van zeer ernstige wateroverlast ten aanzien van de kunstgras sportvelden, waardoor er nog nauwelijks kan worden gespeeld. Na onderzoek blijkt dat er twee oorzaken zijn aan te wijzen voor de wateroverlast: ten eerste blijkt de grond onder de sportvelden leemhoudend te zijn, waardoor het water niet kan wegzakken. Er is sprake van een zogenoemde 'harde laag' volgens het rapport. Ten tweede zijn de drainagebuizen dichtgeslibd. De vraag die mij

gesteld werd is: wie is nu voor deze wateroverlast verantwoordelijk? Het onderhouden van de drainagebuizen valt op basis van het contract in dit geval binnen het onderhoud dat moet worden uitgevoerd. Dus daarvoor is de aannemer verantwoordelijk. De aannemer zal ervoor moeten zorgdragen dat de drainage weer werkt. Voor wat betreft de wateroverlast die veroorzaakt is door de 'harde laag' kan het antwoord minder snel worden gegeven. Het antwoord is ten eerste afhankelijk van hetgeen in het contract is vermeld en wat er van de aannemer had mogen worden verwacht voordat hij de sportvelden zou aanleggen. In ieder geval is het niet zo dat bij ieder geïntegreerd contract de aannemer automatisch verantwoordelijk is voor (o.a. de waterdoorlatendheid) van de grond. Het hangt geheel af wat er ten aanzien van dit onderdeel in het contract is vermeld.

Mocht deze zaak aan de rechter of Raad van Arbitrage voor de Bouw worden voorgelegd, dan zal worden beoordeeld of op basis van het contract de aannemer verplicht was om grondonderzoek te verrichten.

Ongetwijfeld zal worden beoordeeld of tijdens de aanbesteding en in ieder geval voorafgaand aan de aanleg van de sportvelden de aannemer bekend had moeten zijn met de 'harde laag' en dat er later mogelijk wateroverlast zou optreden. Als geoordeeld wordt dat het bij de aannemer bekend had moeten zijn, dan kan de aannemer verantwoordelijk zijn voor de schade.

Vooraf bekend met toekomstige wateroverlast

Of de aannemer vooraf bekend moet zijn met het ontstaan van wateroverlast in de toekomst hangt af van wat hij als aannemer voorafgaand aan het aangaan van het contract had kunnen waarnemen ten aanzien van de grond. Mogelijk speelt daarbij ook een rol of in een gebied vaker leemhoudende grond voorkomt of niet. Als dat niet het geval is, dan ligt het meer voor de hand dat een aannemer niet hoeft te weten dat er sprake zou kunnen zijn van een harde laag. Als het direct zichtbaar is dat er sprake is van leemhoudende grond en extra maatregelen zijn vereist om te zorgen voor een goed bespeelbaar sportveld, dan moet de aannemer op zijn minst dat aan de opdrachtgever mededelen. Doet de aannemer dat niet, dan heeft hij grote kans dat de kosten als gevolg van het verhelpen van de wateroverlast voor zijn rekening komen.

Wat nu als in het programma van eisen staat dat de aannemer zelf de benodigde onderzoeken

moet uitvoeren ten behoeve van de realisatie?

In dat geval is het zeer aannemelijk dat de aannemer zelf vooraf uitgebreid grondonderzoek had moeten laten verrichten.

Een scenario kan zijn dat er door de aannemer grondonderzoek is gedaan door middel steekproeven op enkele locaties. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bijzonderheden zijn waargenomen en dus geen rekening hoeft te worden gehouden met het afgraven van extra grond. Later blijkt dit tijdens de uitvoering toch anders te zijn en is verdere afgraving van de grond noodzakelijk. Als de aannemer zelf heeft gekozen voor het onderzoek binnen het geïntegreerde contract, dan is hij daar zelf voor verantwoordelijk.

Voor wat betreft het voorgaande is het voor opdrachtgevers nuttig om bij het aangaan van een geïntegreerd contract te beoordelen tot in hoeverre de aannemer verantwoordelijk is op basis van de bepalingen in het te sluiten contract. Een analyse van de risico's voorafgaand aan de aanbesteding van een concreet project zou daarbij kunnen helpen. Er zou voor kunnen worden gekozen om de verantwoordelijkheden en risico's te benoemen en duidelijk op te nemen wie waarvoor verantwoordelijk is.

Als daarover vragen zijn, kan een aannemer daarover bij de aanbesteding (en dus tijdens de inlichtingenronde) al vragen stellen. Zo kan in mijn optiek beter sturing worden gegeven aan de realisatie binnen de kaders van het beschikbare budget.

Verplichtingen vooraf beseffen

Aannemers zullen vooraf goed moeten realiseren welke verplichtingen zij hebben op basis van het contract en wat van hen wordt verwacht op grond van hun expertise. Hierbij wordt opgemerkt dat in mijn optiek in de sportveldenbranche met name een aantal vaste partijen actief is. Die partijen hebben in algemene zin veel ervaring op het gebied van aanleg en onderhoud van sportvelden. Een rechter of arbiter zou bij beoordeling van een geschil rekening kunnen houden met deze specifieke expertise, waardoor zou kunnen worden geoordeeld dat op basis van deze expertise de aannemer eerder aan de bel moet trekken bij mogelijke wateroverlast.



Anja van den Borne is advocaat en verbonden aan het kantoor Deterink Advocaten en Notarissen in Eindhoven. Zij is gespecialiseerd in het bouw- en aanbestedingsrecht en treedt voor zowel aanbesteders als inschrijvers op bij geschillen over o.a. aanbesteden en samenwerkingen in de bouw en meer in het bijzonder over kunstgras sportvelden en onderhoud. Tevens is Anja als promovendus verbonden aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Haar onderzoek richt zich op het onderwerp 'Onderzoek- en mededelingsplichten tijdens de aanbestedingsverhouding'. Vragen? Anja.van.den.Borne@deterink.com/ 040 – 2626648.