Bezuidenhout
STICHTING
WIJKBERAAD
Johannes Camphuijsstraat 25 2593 CH Den Haag
Telefoon +31 (0)70 315 09 02 www.bezuidenhout.nl
KvK nummer 411 52 032 ABN bank 262020

Toelichting op het bouwexploit

Als er in de omgeving van uw huis een bouwproject start, kan er schade aan uw huis ontstaan. Heiwerk kan leiden tot scheuren in de muren en schade aan uw fundering veroorzaken. Soms moet een bouwput eerst worden drooggemaakt via 'bemaling'. Dat kan leiden tot verzakking, met als gevolg funderingsschade en scheurvorming. Bij heiwerk lopen voornamelijk de woningen in de directe omgeving gevaar, bij bemaling ook de huizen die verderop staan. Als de aannemer de nodige voorzorgsmaatregelen treft en zorgvuldig te werk gaat, valt het risico wel mee. Helaas blijkt dat niet altijd zo te zijn.

Eigenlijk moet de bouwkundige staat van de huizen die risico lopen worden vastgelegd voordat het werk start. Later kan dan objectief de schade worden vastgesteld. Zo'n rapport is in het belang van zowel de huiseigenaar als de aannemer. Toch neemt de aannemer lang niet altijd het initiatief tot zo'n rapport. In die gevallen is het verstandig om de aannemer aan te schrijven. Dit kan met een zogenaamd bouwexploit. Hiermee dringt u bij de aannemer aan op het nemen van de nodige voorzorgsmaatregelen en op het vooraf vaststellen van de bouwkundige conditie van uw huis. Daarbij moet een onafhankelijk bureau worden ingeschakeld op kosten van de aannemer of zijn opdrachtgever. Vraag altijd een kopie van het rapport.

Vaak is het niet helemaal duidelijk wie u moet aanschrijven. Stuur het exploit daarom behalve naar de opdrachtgever, ook naar de aannemer en het heibedrijf. Wanneer u een opdracht geeft aan een aannemer, is die (meestal) aansprakelijk. Wanneer een professionele opdrachtgever, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, een opdracht geeft, is die in de regel samen met de aannemer aansprakelijk. Stuur ook een kopie naar de gemeente. De praktijk leert in een aantal gevallen dat de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht daardoor in actie komt. Met het bouwexploit stelt u de opdrachtgever en de aannemer tevens bij voorbaat aansprakelijk voor de schade die ontstaat als gevolg van de bouw.

Wie het versturen van een bouwexploit achterwege laat verspeelt overigens geen rechten. Uitzondering hierop vormt de situatie dat u risico's kent waarvan de opdrachtgever/aannemer redelijkerwijs niet op de hoogte kan zijn.

U kunt de opdrachtgever of de aannemer niet dwingen een bouwkundig rapport op te maken. Als hij weigert de bouwkundige conditie van uw huis op zijn kosten te laten vastleggen door een onafhankelijk bureau, maak dan in ieder geval (gedateerde) foto's van uw huis of leg het vast op een videofilm. U kunt foto's laten registreren bij de afdeling Inspectie Registratie en Successie van diverse belastingdiensten. De kosten bedragen slechts enkele euro’s. Het laten registreren van een videofilm is niet mogelijk. Dat kunt u wel bij een notaris laten doen. De ene notaris doet dat gratis, terwijl de andere er een vergoeding voor vraagt.

Schade als gevolg van de bouwactiviteiten kan zowel tijdens als na de bouw ontstaan (te denken valt bijvoorbeeld aan scheurvorming). Maak daarom ook enkele foto's tijdens de bouwwerkzaamheden. Zodra zich gebreken voordoen is het verstandig de opdrachtgever/aannemer hierop onmiddellijk schriftelijk te wijzen. Verzoek tegelijkertijd om herstelmaatregelen. Raadpleeg een deskundige (bijvoorbeeld een bouwkundige adviesbureau of een constructiebureau) als u twijfelt aan de voorgestelde maatregelen. Mocht zich tijdens de bouw ernstige schade voordoen neem dan contact op met de gemeente; zij kunnen zonodig besluiten een bouwstop op te leggen.

Verbouwing en de buren

Als uw buren gaan verbouwen, is het verstandig wanneer zij u vooraf informeren. In zo'n gesprek kunt u praktische punten aan de orde stellen. Bijvoorbeeld of de aannemer ten behoeve van bouwwerkzaamheden in uw tuin mag komen, hoelang de verbouwing gaat duren en welke werkzaamheden mogelijk overlast veroorzaken. In dat gesprek kan ook vooraf worden

aangegeven dat de aannemer die de verbouwing uitvoert een bouwexploit zal ontvangen waarin wordt aangedrongen een rapport op te maken en de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen. Daarnaast is het verstandig ook de buurman (opdrachtgever) een bouwexploit te sturen, bijvoorbeeld omdat niet duidelijk is wie de aannemer is of om de aannemer aan te sporen onderzoek te doen.

Buren die zélf hun huis gaan verbouwen, dus zonder aannemer, zijn ook zelf aansprakelijk voor eventuele schade aan uw huis. Hun kunt u in ieder geval een bouwexploit sturen.

Gebruiksaanwijzing

U treft bijgaand een voorbeeld van een bouwexploit aan. Het is een kant-en-klaar-model; u kunt de gegevens invullen. Wij adviseren het exploit aangetekend 'met bericht van ontvangst' te versturen. De hieronder vermelde nummers verwijzen naar de nummers in de tekst waar u de betreffende gegevens moet invullen.

1) In te vullen: appartement, vrijstaande woning, twee-onder-een-kap, hoekwoning, tussenwoning, enz.

2) Bij de meeste grote bouwprojecten staat de naam van de opdrachtgever en de aannemer vermeld op een bord op de bouwplaats. Zijn deze gegevens daar niet te vinden, dan kan de gemeente u deze informatie verstrekken. Is de opdrachtgever een particulier (bijvoorbeeld de bouw van een dakkapel op een bestaande woning) dan moet hier naam en adres worden vermeld.

3) De werkzaamheden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het afbreken van een bestaand gebouw, vervolgens het graven van een bouwput, uitvoeren van bronbemalingen en heiwerkzaamheden, optrekken van een nieuw bouwwerk. Ook kleinere werken zijn mogelijk, bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel. Probeer steeds om zo nauwkeurig mogelijk te omschrijven wat er gaat gebeuren. Wij adviseren u na invulling en ondertekening één exemplaar te behouden en exemplaren 'met bericht van ontvangst' aangetekend te versturen aan de opdrachtgever en/of de aannemer. Bovendien is het aan te bevelen om een kopie te sturen aan de gemeente.