**Bouwexploit / aansprakelijkstelling**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ondergetekende ………………………………………………………………………………………. eigenaar van het onroerend goed gelegen aan de ……………………………………………….. nr. ……….. te ………………………………………………., postcode ………………, bestaande uit\* ………………………………………………………………………………………………………,

deelt mede aan\*\* ……………………………………………………………………………………… opdrachtgever, kantoor houdend / wonend te ……………………………………………………... (hierna te noemen: “opdrachtgever”)

en/of ..…………………………………………………………………………………...... aannemer, kantoor houdend te ………..…………………………………………………………………………. (hierna te noemen: “aannemer”)

dat:

* hij/zij vernomen heeft dat opdrachtgever en/of aannemer voornemens zijn om de volgende werkzaamheden uit te voeren:\*\*\* ……………………………………………………...…
………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………...….......
* de kans aanwezig is dat ten gevolge van bovengenoemde werkzaamheden schade aan het pand van ondergetekende zal optreden.

Ondergetekende verzoekt opdrachtgever en/of aannemer dringend, zo nodig sommeert hij, om bij de te verrichten werkzaamheden de nodige voorzichtigheid in acht te nemen en de nodige maatregelen en voorzieningen te treffen teneinde schade aan de eigendommen van ondergetekende te voorkomen, alles in opdracht en voor rekening van opdrachtgever of diens aannemer.

Ondergetekende stelt bij voorbaat de opdrachtgever en/of aannemer aansprakelijk voor de schade die zal kunnen ontstaan tijdens en als gevolg van voornoemde werkzaamheden, ook al zal deze schade pas na beëindiging van de werkzaamheden aan het licht komen.

Ondergetekende verzoekt opdrachtgever en/of aannemer dringend per omgaande schriftelijk mede te delen of hij bereid is op korte termijn, in ieder geval voor de aanvang van de werkzaamheden, in tegenwoordigheid van een onafhankelijke derde/deskundige, gezamenlijk de toestand van de opstallen op te nemen, in een schouwrapport vast te leggen en controlemaatregelen overeen te komen, alles in opdracht en voor rekening van opdrachtgever of diens aannemer.

Datum: …………………………………….

Handtekening: ………………………….…

**Toelichting op het bouwexploit**

Als er in de omgeving een bouwproject start, kan er schade aan je woning ontstaan. Heiwerk kan leiden tot scheuren in de muren en kan schade aan de fundering veroorzaken. Soms moet een bouwput eerst worden drooggemaakt via bemaling. Dat kan leiden tot verzakking, met als gevolg funderingsschade en scheurvorming. Bij bemaling lopen voornamelijk de woningen in de directe omgeving gevaar, bij heiwerk 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.

Het is raadzaam om de bouwkundige staat van de huizen die risico lopen vast te leggen voordat het werk start. Later kan dan vrij 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 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.

Met het bouwexploit stel je de opdrachtgever en/of 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.

Vaak is het niet helemaal duidelijk wie je moet aanschrijven. Uitgangspunt is dat je het bouwexploit stuurt naar degene die de werkzaamheden daadwerkelijk uitvoert en dus schade aan jouw eigendommen kan veroorzaken. Vaak is dat de aannemer. Soms zijn er meerdere bedrijven aan het werk, bijvoorbeeld ook een heibedrijf. Stuur het exploit dan ook naar dat heibedrijf. Wanneer een professionele opdrachtgever, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, een opdracht geeft, is die in de regel samen met de aannemer aansprakelijk. Stuur in dat geval ook de projectontwikkelaar het bouwexploit. Stuur ook een kopie naar de gemeente. De praktijk leert in een aantal gevallen dat de afdeling Bouw- en Woningtoezicht daardoor in actie komt.

Je kunt de opdrachtgever of de aannemer niet dwingen een bouwkundig rapport op te maken. Als hij weigert de bouwkundige conditie van je woning op zijn kosten te laten vastleggen door een onafhankelijk bureau, maak dan in ieder geval (samen met de aannemer) foto’s van je woning. Van belang hierbij is dat de aannemer schriftelijk erkent dat de foto’s de situatie vóór aanvang van de werkzaamheden weergeven, zodat duidelijk is dat eventuele gebreken die later ontstaan het gevolg zijn van de werkzaamheden.

Zodra zich gebreken voordoen is het verstandig de opdrachtgever/aannemer hierop onmiddellijk schriftelijk te wijzen. Verzoek tegelijkertijd om herstelmaatregelen. Raadpleeg een deskundige (bijvoorbeeld een bouwkundig adviesbureau) als je twijfelt aan de voorgestelde maatregelen. Mocht zich tijdens de bouw ernstige schade voordoen neem dan contact op met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente; zij kunnen zo nodig besluiten een bouwstop op te leggen.

**Verbouwing en de buren**

Als de buren gaan verbouwen, is het verstandig wanneer zij je vooraf informeren. In zo'n gesprek kunnen praktische punten aan de orde worden gesteld. Bijvoorbeeld of de aannemer ten behoeve van bouwwerkzaamheden in je tuin wil 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. Soms kan het verstandig zijn om ook de buurman (opdrachtgever) een (kopie van het) 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 jouw woning. Aan hen kan een bouwexploit gestuurd worden.

**Gebruiksaanwijzing bouwexploit**

Aan het begin van dit document staat een voorbeeld van een bouwexploit. Het is een kant-en-klaar-model; de gegevens kunnen ingevuld worden. Wij adviseren om het exploit aangetekend (met handtekening van ontvangst) te versturen. De hieronder vermelde punten verwijzen naar de punten in de tekst waar de betreffende gegevens ingevuld moeten worden.

\* In te vullen: appartement, vrijstaande woning, twee-onder-een-kap, hoekwoning, tussenwoning, berging, garage, enz.

\*\* 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 kun je de informatie opvragen bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

\*\*\* 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 zo nauwkeurig mogelijk te omschrijven wat er gaat gebeuren.