

Vertraging van de oplevering, diverse gebreken en eindafrekening

Publicatiedatum: 13-11-2025

Gemeente en aannemer raken in geschil over de realisatie van een waterplein met steiger. In dit geschil komen onder andere de (vertraging van de) oplevering van het werk, diverse door de gemeente gestelde gebreken en de financiële eindafrekening aan de orde. De vorderingen van aannemer (strekking onder andere tot betaling van de laatste termijn en meerwerk) worden in eerste aanleg gedeeltelijk toegewezen. Beide partijen gaan in hoger beroep.

Vonnis in eerste aanleg

In eerste aanleg oordeelde de rechtbank dat de gemeente gerechtigd was een boete in mindering te brengen op het aan aannemer te betalen bedrag. De vordering van aannemer die strekt tot betaling van meerwerk is gedeeltelijk toegewezen. De vorderingen strekkend tot vergoeding van stagnatieschade en afgifte van de bankgarantie zijn door de rechtbank afgewezen. De rechtbank heeft de gemeente veroordeeld tot betaling van een (restant) bedrag aan de aannemer en de vorderingen over en weer voor het overige afgewezen. De gemeente komt in principaal hoger beroep met 26 grieven op tegen het vonnis en aannemer in incidenteel hoger beroep met zeven grieven.^[1]

De datum van oplevering, bouwtijdverlenging?

Het hof stelt allereerst de overeengekomen datum van oplevering vast. Die datum is 1 oktober 2019. De mogelijkheid van oplevering van de steiger voor kerst 2019 is weliswaar genoemd, maar doet daar volgens het hof niet aan af, omdat aannemer onvoldoende heeft betwist dat aan verschuiving naar die datum door de gemeente de voorwaarde is gesteld dat de overige werkzaamheden dan op 1 oktober 2019 zouden zijn afgerond (hetgeen niet is gebeurd).

Niet in geschil is dat de daadwerkelijke oplevering van het werk pas op 27 maart 2020 heeft plaatsgevonden. Aannemer stelt dat die datum tijdig was, vanwege omstandigheden die voor rekening en risico van de gemeente kwamen. Aannemer verwijst daarbij naar een rapport, waarin negen 'events' worden genoemd die nader uitstel zouden rechtvaardigen.

Ten aanzien van die eerste vier events stelt de gemeente volgens het hof terecht dat deze de reden waren dat de opleverdatum werd verschoven naar 1 oktober 2019. Ter zake de andere events is volgens het hof onvoldoende toegelicht dat deze een beroep op bouwtijdverlenging na 1 oktober 2019 rechtvaardigen. Omdat de vertraging in de oplevering van het werk voor rekening van aannemer zelf komt, kan aannemer jegens de gemeente ook geen aanspraak maken op stagnatieschade, aldus het hof.

Gebreken die na 27 maart 2020 zijn opgeworpen: opleverpunten?

Tijdens de oplevering van 27 maart 2020 is een opleveringsrapport gemaakt, waarop de gemeente bij brief van

22 april 2020 heeft gereageerd. Het hof kwalificeert deze brief als een aanvaarding van de oplevering zonder enig voorbehoud. De na 27 maart 2020 door de gemeente nog genoemde gebreken zijn daarom volgens het hof niet als opleverpunten te beschouwen. Anders dan de gemeente betoogt, is het volgens het hof naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar dat aannemer zich op de gevolgen van de oplevering beroept. De gemeente heeft er zelf voor gekozen om het werk op 22 april 2020 met terugwerkende kracht per 27 maart 2020 als opgeleverd aan te merken. Van de gemeente mag worden verwacht dat zij beschikt over de kennis en ervaring die vereist is om de rechtsgevolgen van deze keuze te voorzien, aldus het hof.

Boete

Het werk is opgeleverd en de laatste termijn is daarom opeisbaar. Aannemer heeft geen recht op bouwtijdverlenging. De gemeente kan dus de contractuele boete verrekenen (totaal EUR 120.500,-).

Houten planken: beroep garantieverklaring, werkelijke schade is uitgangspunt

De gemeente heeft gegriefd tegen het oordeel van de rechtbank dat de gemeente niet gerechtigd was om op de laatste termijnbetaling een bedrag in mindering te brengen in verband met gebreken aan de op de pasroosters aangebrachte houten planken. De gemeente heeft in dit verband een beroep op de garantiebepaling gedaan.

Partijen verschillen van mening over de uitleg van de garantiebepaling, die dient te geschieden aan de hand van de Haviltex-maatstaf. Het hof stelt in dit verband voorop dat de garantiebepaling, gelet op haar redactie en plaats in de bestekstukken, klaarblijkelijk is bedoeld om het risico van gebreken ten aanzien van de kwaliteit en sterkte van de houten delen van het werk gedurende een periode van tien jaar na oplevering bij aannemer te leggen. Met de gemeente is het hof van oordeel dat een redelijke uitleg van de garantiebepaling meebrengt dat onder het bereik van de garantiebepaling ook gebreken vallen die samenhangen met het feit dat hout een natuurproduct is, zoals spontaan optredende scheuren.

De hiervoor beschreven risicoverdeling brengt mee dat voor de beantwoording van de vraag of de gemeente een beroep op de garantiebepaling kan doen, niet relevant is of de desbetreffende gebreken al of niet verborgen zijn. Evenmin is relevant of de gebreken bij oplevering als opleverpunten zijn aangemerkt. De garantiebepaling ziet juist op de periode na oplevering en legt het risico op inbreuken op het gegarandeerde bij aannemer. Dat zou anders kunnen zijn als de gemeente ten aanzien van de desbetreffende gebreken bij of na oplevering expliciet afstand zou hebben gedaan van het invoeren van de garantiebepaling, maar van een dergelijke afstand is niet gebleken, aldus steeds het hof.

De gemeente heeft volgens het hof voldoende onderbouwd dat de gebreken aan de houten delen (in grote mate) moeten worden toegeschreven aan een minder goede hoedanigheid van het materiaal of gebrekkige uitvoering. Het hof overweegt dat in de stellingen van aannemer zelf besloten ligt dat de gebreken het gevolg zijn van spontaan optredende variaties die inherent zijn aan het gebruik van een natuurproduct. Dat deze gebreken zich zo spoedig na toepassing hebben voorgedaan is volgens het hof een duidelijke aanwijzing dat het hout van een minder goede hoedanigheid was. De stelling van een deskundige van aannemer dat het aantal geconstateerde gebreken valt binnen de marge die bij een steekproef als acceptabel moet worden beschouwd verwerpt het hof; alleen al omdat uit de tekst en strekking van de garantiebepaling volgt dat aannemer ieder gebrek dient te herstellen, niet slechts de gebreken die buiten een bepaalde marge vallen.

Het hof oordeelt dat aannemer toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van de garantiebepaling. Aannemer heeft ondanks verschillende sommaties nagelaten zijn verplichtingen na te komen, terwijl uit de betwisting van gehoudenheid daartoe door de gemeente kon worden afgeleid dat aannemer zou tekortschieten.

Voor wat betreft de hoogte van de schadevergoedingsverplichting overweegt het hof dat het de stelling van aannemer dat moet worden uitgegaan van de oorspronkelijke tussen partijen overeengekomen prijzen onjuist is. Artikel 6:87 BW strekt tot vergoeding van de werkelijke schade die de schuldeiser lijdt doordat niet de schuldenaar maar een derde de oorspronkelijke prestatie van de schuldenaar uitvoert. Daarom zijn de door die derde in rekening gebrachte kosten het uitgangspunt bij de begroting van vervangende schadevergoeding, aldus het hof.

Pasroosters: wijze van herstel

Met grieven 8 tot en met 14 komt de gemeente op tegen het oordeel van de rechtbank dat de gemeente niet gerechtigd was om de betaling van een bedrag op te schorten gelijk aan de kosten van herstel van de door aannemer geleverde roosters. Het hof oordeelt dat partijen die punt als opleverpunt hebben willen aanmerken. Een door aannemer voorgestelde (maar van het bestek afwijkende) oplossing voor het gebrek aan de roosters is volgens het hof niet (voor alle roosters) door de gemeente aanvaard, aldus het hof. De gemeente voert volgens het hof voorts terecht aan dat aannemer niet met een beroep op artikel 7:759 BW zonder toestemming van de gemeente *eenzijdig* kon bepalen hoe aannemer de gebreken zou herstellen. Artikel 7:759 BW heeft betrekking op gebreken die zich na oplevering voordoen. De gebreken aan de roosters waren echter al voor oplevering bekend en ten aanzien van deze gebreken mocht de gemeente oplevering conform het bestek verlangen. De gebreken aan de pasroosters zijn dus opleverpunten die door aannemer hadden moeten worden vervangen. De gemeente heeft aanspraak op vervangende schadevergoeding.

Inspectieluiken: gebreken voor rekening gemeente

Met grief 15 komt de gemeente op tegen het oordeel dat de gemeente was gehouden om een factuur te voldoen in verband met inspectieluiken. De gemeente betwist niet dat van meerwerk sprake is, maar stelt dat de werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd (te klein). Het hof oordeelt evenwel dat deze gebreken voor rekening van de gemeente blijven; de inspectieluiken zijn conform de door de gemeente goedgekeurde tekeningen gerealiseerd en de gemeente heeft de luiken bij oplevering niet als opleverpunt laten opnemen en de factuur zonder protest voldaan.

Staalstrips: geen schuldeisersverzuim

De gemeente wilde het herstel van de staalstrips laten samenvallen met het herstel van de houten planken en pasroosters, omdat de gemeente zo min mogelijk hinder wenste voor de gebruikers van het plein. Het hof acht dat redelijk; van schuldeisersverzuim is geen sprake.

Bankgarantie

De rechtbank heeft de vordering tot retournering van de bankgarantie terecht afgewezen, nu aannemer nog niet aan alle verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst heeft voldaan.

Conclusie

De grieven in principaal hoger beroep van de gemeente slagen ten dele en de grieven in incidenteel hoger beroep niet. Het hof maakt in r.o. 5.49 de balans op voor wat betreft de over en weer ingestelde vorderingen.

mr. H.P.C. (Hugo) Goedegebure

[Lexence advocaten & notarissen](#)

Voor de volledige tekst van het arrest klik [hier](#).

[1] Gelet op de hoeveelheid komen niet alle grieven aan de orde in deze bewerking.

Bron: Gerechtshof Amsterdam 28 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2856

28-10-2025