



Juridische aansprakelijkheid woningcorporaties

Versie: 26 maart 2020

Corona grijpt om zich heen en overheidsmaatregelen om besmettingen in te dammen worden steeds verstrekkender. Ook voor de juridische positie van woningcorporaties zal dit gevolgen hebben. Hierbij een korte beschrijving van de gevolgen die de Corona-epidemie kan hebben voor woningcorporaties in de rol van werkgever, opdrachtgever en verhuurder.

Overheidsmaatregelen (dd. 26 maart 2020)

De regie voor het bestrijden van infectieziektes ligt bij de Rijksoverheid. De minister wordt bijgestaan door het RIVM. De minister is bevoegd maatregelen te nemen en draagt vervolgens de voorzitters van de lokale veiligheidsregio's op die uit te voeren. De voorzitters van de veiligheidsregio's hebben de maatregelen opgenomen in een noodverordening. In de noodverordeningen wordt tevens opgenomen op welke wijze de handhaving plaats kan vinden.

Op maandag 23 maart 2020 heeft het kabinet aanvullende maatregelen genomen. Die hebben als doel de verspreiding van het virus zoveel mogelijk te voorkomen om de zorgcapaciteit niet te overbelasten en de mensen te kunnen helpen die het meest kwetsbaar zijn. De aangescherpte en nieuwe maatregelen zijn onder meer:

- Blijf zoveel mogelijk thuis.
- Ga alleen naar buiten voor werk wanneer u niet thuis kunt werken, voor boodschappen, of om voor anderen te zorgen. Een frisse neus halen kan, maar doe dit niet in een groep.
- Houd altijd afstand van anderen (minimaal 1,5 meter) en vermijd sociale activiteiten en groepen mensen.
- Alle bijeenkomsten worden verboden tot 1 juni (in plaats van 6 april), ook met minder dan 100 mensen.
- Burgemeesters krijgen de mogelijkheid om via een noodverordening makkelijker en sneller op te kunnen treden. Burgemeesters kunnen specifieke locaties sluiten, zoals parken, stranden en campings.
- Er kunnen ook boetes worden opgelegd.

De corporatie als werkgever

Als werkgever is de corporatie verantwoordelijk voor het bieden van een gezonde en veilige werkomgeving voor haar werknemers. In dit verband is het advies van de overheid aan werkgevers relevant om werknemers tot en met 6 april 2020 zo veel mogelijk thuis te laten werken. Dat geldt ook voor werknemers die bij klanten thuis komen zoals woonconsulenten en onderhoudspersoneel. Als fysieke contacten met derden echt noodzakelijk zijn, dan is het zaak voldoende voorzorgsmaatregelen te nemen zoals niet handen schudden, handschoenen gebruiken, extra schoonhouden van gereedschappen, 1 ½ meter afstand houden e.d.)

Zie de aanwijzingen van de Rijksoverheid op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/veelgestelde-vragen-over-coronavirus-en-gezondheid>

Zie ook de handreiking van VNO-NCW en MKB: <https://www.awvn.nl/topics/coronavirus-werkgevers/>



De corporatie als opdrachtgever

Verantwoordelijkheid voor gezond en veilig werken

Naast werkgevers hebben ook opdrachtgevers een verantwoordelijkheid voor een gezonde en veilige werkomgeving. Zij dienen goede randvoorwaarden te creëren om gezond en veilig te werken. De Arbeidsomstandighedenwet kent voor opdrachtgevers in de bouw specifieke bepalingen. Deze zijn uitgewerkt in de bouwprocesbepalingen van het Arbobesluit (Hoofdstuk 2, afdeling 5). De bouwprocesbepalingen richten zich op de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de coördinatie en samenwerking.

Elke opdrachtgever moet ervoor zorgen dat in de ontwerpfase van een bouwproject voldoende rekening wordt gehouden met de verplichtingen voor de arbeidsomstandigheden die gelden in de uitvoeringsfase. Dit betekent dat in de contractfase afspraken moeten worden gemaakt in een zogenaamd Veiligheids- en Gezondheidsplan (zie V&G-plan) over de verdeling van verantwoordelijkheden ten aanzien van de veiligheid op de bouwplaats en het toezicht daarop door een coördinator.

Voor nieuwbouw en werkzaamheden in onbewoonde woningen of buitenwerkzaamheden, waarbij geen risico op besmetting tussen werklui en bewoners wordt gelopen, ligt de verantwoordelijkheid vooral bij de werkgever/aannemer. In die gevallen volstaat dat de opdrachtgever/corporatie checkt bij de aannemer dat hij zijn personeel juist informeert en instrueert over de aanbevelingen van het RIVM.

Aansprakelijkheid jegens bewoners

Daarnaast kent de wet een regeling voor de aansprakelijkheid van een opdrachtgever voor aan derden toegebrachte schade. Als de opdrachtgever iemand inhuurt om werkzaamheden te verrichten en die ingehuurde kracht veroorzaakt schade aan een derde, is de opdrachtgever aansprakelijk. Anders gezegd: als de corporatie iemand inhuurt om in een woning werkzaamheden te verrichten en de aannemer stuurt iemand die besmet is met het virus, kan de corporatie verweten worden onzorgvuldig te hebben gehandeld. De corporatie is dan naast de veroorzaker zelf aansprakelijk voor schade.

Zowel de aannemer in zijn rol als werkgever als de corporatie in zijn rol als opdrachtgever/verhuurder hebben de wettelijke verplichting om onnodige risico's op besmetting te voorkomen. Maar wanneer werkzaamheden in bewoonde woningen moeten plaatsvinden is contact tussen onderhoudsmensen en soms kwetsbare bewoners moeilijk te voorkomen. Dan kunnen beiden door werknemers en bewoners aangesproken worden als zij onnodig aan het risico van besmetting worden blootgesteld en/of wanneer onvoldoende voorzorgsmaatregelen zijn genomen.

In sommige niet dringend noodzakelijke omstandigheden kan het zo zijn dat voortzetting van voorgenomen onderhoudswerkzaamheden in bewoonde woningen dus eigenlijk niet te rechtvaardigen is. Bij werkzaamheden waarbij geen werkzaamheden in de woning worden verricht of bij werkzaamheden in onbewoonde woningen, is er geen reden om besmetting te vrezen en hoeven deze werkzaamheden niet om deze reden te worden stopgezet.



Aansprakelijkheid vertragingschade

De ontwikkelingen omtrent het coronavirus kunnen voor vertraging in de bouw leiden. Bouwend Nederland heeft een modelbrief gemaakt voor het geval dat opdrachtgevers opdrachten intrekken of uitstellen. Daarbij worden de opdrachtgevers aansprakelijk gehouden voor de (vertragings)schade. Dat is niet in alle gevallen juist en is mede afhankelijk van de contractvoorwaarden die zijn overeengekomen. Bovendien kunnen corporaties een beroep doen op overmacht.

Maar ook de aannemer kan redenen hebben om de werkzaamheden te willen opschorten. De afgekondigde overheidsmaatregelen of overige consequenties die voortvloeien uit de uitbraak van het coronavirus kunnen ertoe leiden dat contractuele verplichtingen niet of heel moeilijk kunnen worden nagekomen. Denk bijvoorbeeld aan grondstoffen die niet meer geleverd kunnen worden, personeel dat in quarantaine moet of een verplichte sluiting vanuit overheidswege.

Zowel aannemer als opdrachtgever kunnen met een beroep op overmacht verlangen dat de werkzaamheden worden uitgesteld. Het besluit om opdrachten op te schorten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Omdat opschorting van de opdracht in beider belang is dient zo'n beslissing gezamenlijk te worden genomen, waarbij partijen afspraken maken over verdeling van de schade die voortvloeit uit de vertraging. Treed eerst in overleg over de minst schadevolle oplossing. En waarschuw zo nodig alle partijen dat ze alles doen om de schade zo beperkt mogelijk te houden.

De corporatie als verhuurder

Recht om onderhoud uit te voeren en de gedoogplicht van de huurder

De verhuurder heeft de plicht om op verlangen van de huurder gebreken in een woning zo spoedig mogelijk te verrichten. Dat behoort hij te doen op de voor de huurder minst bezwaarlijke wijze. De verhuurder is niet verplicht gebreken te verhelpen als herstel niet mogelijk is of als herstel in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet is te vergen.

De huurder heeft de verplichting om de verhuurder in de gelegenheid te stellen noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Maar de wet geeft ook aan dat de huurder het recht heeft om geen medewerking te verlenen als de werkzaamheden niet noodzakelijk en dringend zijn (artikel 7:220 lid 1 BW). Er moet dus een afweging gemaakt worden tussen het risico dat huurders besmet raken door de aanwezigheid van onderhoudsmensen enerzijds en de mogelijkheden tot uitstel en de noodzaak om de werkzaamheden nu uit te voeren anderzijds.

Voorts is de huurder verplicht medewerking te geven aan verbeteringen, mits de verhuurder eerst een redelijk voorstel heeft gedaan waarin de aard, duur en impact van de werkzaamheden is omschreven. Wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat de feitelijke werkzaamheden of omstandigheden anders zijn dan eerder in het voorstel zijn voorgesteld, dan kun je de huurder in redelijkheid niet meer houden aan zijn eerder gegeven instemming. Dan moet opnieuw gekeken worden of het onder de huidige omstandigheden nog steeds redelijk is om huurders bloot te stellen aan besmettingsrisico door de aanwezigheid in de woning van onderhoudspersoneel.



Aansprakelijkheid jegens huurders

De verhuurder is jegens de huurder aansprakelijk voor schade wanneer werkzaamheden niet worden uitgevoerd op de minst bezwaarlijke wijze. Onnodige risico's moeten voorkomen worden. De verhuurder kan aansprakelijk worden gehouden als onvoldoende voorzorgsmaatregelen zijn genomen. Daarom is het van belang de huurder te betrekken in een besluit om werkzaamheden toch door te laten gaan.