

Leden van de Tweede Kamer
Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Behandeld door:

Onze referentie: PvN/kt/04.14

Onderwerp: Verbetering kwaliteitsborging
In de bouw

Direct tel.:

Directe email:

Gouda, 20 februari 2014

Geachte dames en heren,

Bij brief van 27 november 2013 heeft minister drs. S.A. Blok aan uw Kamer zijn voornemens beschreven om de kwaliteitsborging van woningen en andere gebouwen te verbeteren, gekoppeld aan een versterking van de positie van de consument en een vermindering van regeldruk.

Woningborg N.V. is één van de waarborginstellingen waar de minister in zijn brief naar verwijst. In haar 33-jarig bestaan heeft Woningborg veel ervaring opgedaan omtrent de kwaliteit van woningbouw in Nederland en de gewaarborgde garantie. Daarnaast is Woningborg op dit moment nauw betrokken bij het opstellen van een instrument voor de private kwaliteitsborging en voert zij samen met een aantal gemeenten een experiment uit op het gebied van het door de minister beoogde stelsel van de private toetsing en toezicht tijdens de bouw.

Vanuit deze achtergrond wenst Woningborg een reactie te geven op een aantal aspecten uit de brief van de minister.

Verbetering positie consument: eisen van goed en deugdelijk werk

Eén van deze aspecten betreft de verbetering van de positie van de bouwconsument.

Hoewel de minister van mening is dat de garantieregeling voor afwijkingen van de vereisten en afspraken voor de woningbouw momenteel goed geregeld is, wil hij ten aanzien van de garantieregeling de mogelijkheden tot verbetering verkennen, gericht op de mogelijkheid van aanvullende waarborgen voor de consument, zodat deze krijgt wat hij mag verwachten, namelijk in aanvulling op het voldoen aan het Bouwbesluit en de gesloten contracten ook het voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

Woningborg is van mening dat de minister zich op dit vlak de moeite van het nader laten onderzoeken kan besparen. Daar waar een bouwconsument (een particuliere koper) een nieuwbouwwoning koopt met toepassing van een garantie- en waarborgregeling waarop ook nog eens het Keurmerk GarantieWoning is verleend, krijgt deze namelijk al wat de minister nog aanvullend geregeld zou willen zien.

Woningborg en de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voeren sinds de beëindiging van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) eind 2009 elk een eigen garantie- en waarborgregeling, waarbij beide instellingen de bij hen aangesloten ondernemers verplichten om bij het contracteren met particuliere kopers gebruik te maken van één van de vastgestelde modelovereenkomsten. Zowel in de garantie- en waarborgregelingen als de modelovereenkomsten van Woningborg en SWK wordt al bepaald dat de ondernemer zich er jegens de koper toe verplicht een woning te bouwen dat zowel voldoet aan de wettelijke eisen (Bouwbesluit) als aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Op dit moment wordt ca. 85% van de nieuwbouwoopwoningen in Nederland gebouwd onder toepassing van de overeenkomsten en regelingen van Woningborg en SWK.

In 2010 is het Keurmerk GarantieWoning van de Stichting GarantieWoning geïntroduceerd. Een garantie- en waarborgregeling die voldoet aan de criteria van de Stichting, welke Stichting overigens, anders dan de minister stelt, géén opvolger is van het Garantie Instituut Woningbouw, kan in aanmerking komen voor het Keurmerk. Ook in de criteria voor het verkrijgen van het Keurmerk wordt zowel ten aanzien van de te hanteren modelovereenkomsten als ten aanzien van de garantie- en waarborgregeling bepaald dat de gekochte woning niet alleen moet voldoen aan het Bouwbesluit, maar ook aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een ander belangrijk onderdeel voor het verkrijgen van het Keurmerk, is dat de consument een laagdrempelige en consumentvriendelijke geschillenregeling wordt geboden. Aan de garantie- en waarborgregelingen van Woningborg voor zowel nieuwbouw- als voor transformatieprojecten is het Keurmerk verleend. Om in aanmerking te komen voor een financiering met Nationale Hypotheekgarantie (NHG), maar ook voor steeds meer financieringen zonder NHG, wordt van de koper van een nieuwbouwwoning verlangd dat deze in het bezit is van een waarborgcertificaat waarbij een garantie- en waarborgregeling van toepassing is waarop het Keurmerk is verleend.

Door dit samenspel van overeenkomst, garantie- en waarborgregeling, Keurmerk en financieringsvoorwaarden, worden de door de minister beoogde doelen, namelijk dat de consument goed beschermd wordt en een woning krijgt die zowel voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit als aan de eisen van goed en deugdelijk werk, al geregeld. Bovendien worden hiermee ook de kaders van de aansprakelijkheid van de contractuele wederpartij van de koper al voor een groot deel bepaald, doordat deze aan de koper garandeert dat de woning conform voornoemde eisen zal worden gebouwd en de koper hem gedurende de in de garantieregeling benoemde garantietermijnen aan kan spreken als de woning onverhoopt niet aan de eisen voldoet. Voldoet de ondernemer in de ogen van de consument niet aan zijn contractuele verplichtingen, dan kan de consument zonder noemenswaardige procesrisico's en kosten gebruik maken van de laagdrempelige geschillenregeling om het een en ander te laten beoordelen en, zo nodig, te laten veroordelen. Daar bovenop ontvangt de koper dan ook nog eens de twee waarborgen van de waarborgende instelling: 1) de afbouwwaarborg gedurende de bouw in het geval de ondernemer tijdens de bouw failliet gaat; 2) de herstel- c.q. gebrekenwaarborg in het geval de ondernemer zijn garantieverplichtingen jegens de

koper niet nakomt of niet meer na kan komen. Deze waarborg wordt vanaf 3 maanden na de oplevering gedurende 6 respectievelijk 10 jaar (in geval van ernstige gebreken) verstrekt.

Verbetering positie consument: 5% opschortingsrecht

Een ander aspect dat de minister wil laten onderzoeken in het kader van de verbetering van de positie van de consument betreft het retentierecht, of beter gezegd het wettelijk 5% opschortingsrecht. Hiertoe verwijst de minister naar het systeem in Duitsland waar dit recht op meer betrekking heeft dan alleen de opleverpunten en langer van duur is (5 jaar).

De minister gaat hiermee voorbij aan het gegeven dat er al een dergelijke consumentenregeling bestaat in Nederland.

Met de invoering van de wet 'Koop van grond en aanneming van werk' in september 2003 is, juist ter bescherming van de particuliere koper die een woning laat realiseren, een aantal dwingendrechtelijke bepalingen in de wet opgenomen. Eén van deze dwingendrechtelijke bepalingen betreft het wettelijk opschortingsrecht van artikel 7:768 BW. Deze bepaling geeft de koper van een nieuwbouwwoning het recht om bij oplevering van de woning 5% van de aanneemsom in depot te stellen bij de notaris. Dit 5%-depot staat vervolgens gedurende 3 maanden vast bij de notaris, ongeacht of er bij oplevering tekortkomingen worden geconstateerd. Na de 3 maanden moet de notaris het depot vrij laten vallen aan de ondernemer, tenzij de koper voortijdig kenbaar maakt gebruik te maken van zijn opschortingsrecht. Dit recht heeft hij zowel ten aanzien van eventuele opleverpunten die op dat moment nog niet zijn opgelost, maar óók ten aanzien van tekortkomingen die na de oplevering zijn geconstateerd en die op dat moment nog niet zijn verholpen door de ondernemer. Heeft de koper tijdig gebruik gemaakt van zijn opschortingsrecht, dan geeft de wet slechts 2 mogelijkheden waarop het depot vrij kan vallen aan de ondernemer: of de koper stemt in met vrijval, of in een partijen bindende uitspraak is bepaald dat opschorting niet langer gerechtvaardigd is.

Het doel van de toenmalige minister van Justitie bij deze wettelijke bepaling was, dat de koper hiermee een 'financiële stok achter de deur' kreeg waarmee een betere kwaliteit zou worden bewerkstelligd en klachten sneller zouden worden opgelost door de ondernemer.

Op verzoek van de toenmalige minister heeft het Molengraaff instituut van de Universiteit Utrecht in 2009 de bepalingen uit de wet 'Koop en aanneming van werk', waaronder dus ook artikel 7:768 BW, geëvalueerd. De conclusie bij deze bepaling was, dat het beoogde doel niet was bereikt. Doordat het depot sowieso gedurende 3 maanden vast staat, is er voor de ondernemer geen stimulans om de bij oplevering geconstateerde tekortkomingen sneller te verhelpen. Het leidt immers toch niet tot een snellere vrijval van het depot. Dit effect wordt nog eens versterkt, juist door het aspect dat het depot ook kan worden opgeschort voor ná oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen.

Onderzoek naar uitbreiding van de reikwijdte van het opschortingsrecht door minister Blok is derhalve niet nodig, nu dit al voorzien is in de huidige regelgeving. Oprekking van de termijn, naar bijvoorbeeld de 5 jaar zoals deze in Duitsland wordt gehanteerd, zal naar de mening van Woningborg niet bijdragen aan de beoogde betere bescherming van de koper. Integendeel zelfs. Nu uit de evaluatie van artikel 7:768 BW al blijkt dat van de huidige 3 maanden al geen stimulerende werking uitgaat om klachten sneller op te lossen, zal dat met

een termijn van 5 jaar zeker niet gebeuren. Bovendien verwacht Woningborg dat een oprekking van de termijn een averechts effect zal hebben op de door de consument te betalen aanneemsom. Doordat een langere depotstelling een onnodig liquiditeitsbeslag voor de ondernemer op zal leveren, zal deze, zeker in de huidige tijd waarin de bouwkosten toch al onder spanning staan, de aanneemsom met minimaal 5% gaan verhogen.

Zoals eerder in deze brief al werd aangegeven, wordt 85% van de nieuwboukoopwoningen in Nederland gebouwd onder toepassing van een gewaarborgde garantie. Dit impliceert, dat een zeer ruime meerderheid van de particuliere kopers op dit moment niet alleen wordt beschermd door de huidige wettelijke 5%-regeling, maar ook nog eens aanvullende bescherming geniet in geval van een onwillige ondernemer middels de laagdrempelige geschillenregeling en de herstelwaarborg na oplevering van de woning.

Private kwaliteitsborging

Onder het mom 'voorkomen is beter dan genezen' ziet Woningborg dan ook meer heil in de door de minister beoogde private toetsing en toezicht tijdens de bouw, mits dit op een juiste wijze wordt ingevoerd en toegepast. Als dit traject goed wordt aangepakt, zal dit uiteindelijk leiden tot een verbetering c.q. verhoging van de kwaliteit bij en na oplevering.

Binnen het kader van de private kwaliteitsborging wil de minister bij de indeling in risicoklassen aansluiten bij de indeling uit de Europese regels voor constructieve veiligheid (de Eurocodes). Woningborg is van mening dat de indeling in risicoklassen nader dient te worden vastgesteld. In de brief van de minister staat dat zeker 80% van de vergunningplichtige bouwwerken (onder meer woningen en bedrijfspanden) in de laagste risicoklasse zal vallen. Naar onze mening is het plaatsen van woningen en bedrijfspanden in de laagste risicoklasse een brug te ver. De dagelijkse praktijk leert dat juist in deze risicoklasse nog een stap naar aantoonbare kwaliteit gemaakt moet worden. Het indelen in een risicoklasse mag niet alleen bepaald worden op basis van de constructieve veiligheid. Woningborg is van mening dat naast constructieve veiligheid in ieder geval ook de energiezuinigheid, luchtdichtheid en inbraakveiligheid voor deze doelgroep (de consument) moeten worden meegewogen.

Hoogachtend,



drs. M. Smit
algemeen directeur