

Met een pas opgeleverd huis is vaak nog van alles mis

Gloednieuw met maar 15 gebreken

Uit een nieuwe database die Vereniging Eigen Huis aanlegt, blijkt dat nieuwbouwhuizen vaak worden opgeleverd met defecten. Wat staat de koper dan te doen? ‘Van de koper wordt verwacht dat hij in een uur tijd alle gebreken ontdekt. Dat is van de zotte.’

TEKST GONNIE OUSSOREN ILLUSTRATIES MILO

U heeft een nieuwe auto gekocht, maar bij de garage ontdekt u een kras op het portier en een deuk in de bumper. Neemt u de auto gewoon mee? Nee, hij blijft bij de dealer staan, want zo had u hem niet gekocht.

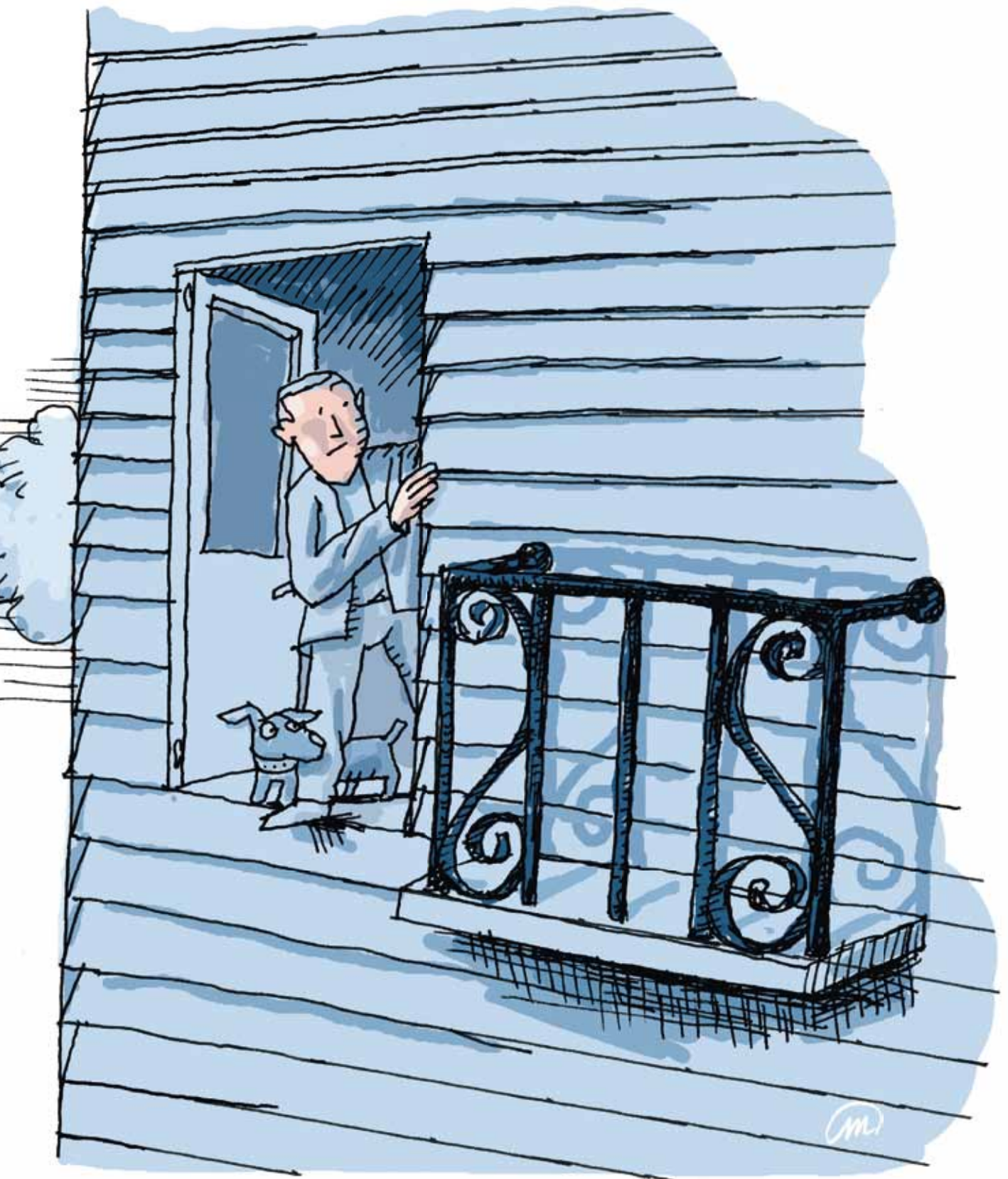
Wat staat de koper van een nieuwbouwwoning te doen, als kachels ontbreken, apparatuur niet werkt, de ramen beschadigd zijn? Want nieuwbouwwoningen worden evengoed opgeleverd met schade en tekortkomingen. Een gemiddelde nieuwe woning kampt met vijftien opleveringsgebreken, blijkt uit een database die Vereniging Eigen Huis

aanlegt (zie kader **pagina 53**) om op termijn tegen huizenkopers te kunnen zeggen: ‘Bij deze bouwer, in deze provincie bent u goed af, bij die niet.’

Die vijftien, dat is een hoog aantal. Zo hoog dat het Tom Krouwels, directeur van BAM Woningbouw – één van de grootste woningbouwers van Nederland – verbaast. ‘Wij registreren gebreken bij onze bouwprojecten ook en merken dat die de afgelopen paar jaar juist enorm zijn gedaald, tot twee, drie per woning.’

Dat verschil kan voor een deel verklaard worden door een andere manier van tellen. BAM noteert alle krassen in een raam bijvoorbeeld als één gebrek.





(m)



En gebreken die tijdens de oplevering direct opgelost kunnen worden, worden niet genoteerd.

En drie of vijftien, de crux is volgens Krouwels dat 'gebreken op zich niet erg zijn, als een bouwer de koper maar serieus neemt en de gebreken verhelpt'.

Verborgen gebreken

Dan moet de koper de gebreken wel eerst opmerken. Een opleveringskeuring kan daartoe helpen. Daarbij worden alle zichtbare gebreken genoteerd. Die moet de bouwer herstellen, meestal binnen drie maanden.

Maar na de oplevering is de koper – behoudens verborgen gebreken – zelf verantwoordelijk. En een deel van de gebreken komt pas aan het licht na oplevering. Uit de databank van Vereniging Eigen Huis blijkt dat bij 7 op de 10 nieuwbouwwoningen na de oplevering nog mankementen geconstateerd worden. Meestal zijn dit verborgen gebreken die niet eerder ontdekt hadden kunnen worden, zoals een lekkage.

De bouwer is daarvoor nog aan-

sprakelijk (zie kader 51), maar in de praktijk blijkt het moeilijk voor de huiseigenaar om z'n recht te halen. Bij het Informatie & Adviescentrum van Vereniging Eigen Huis komen hierover dagelijks klachten binnen. Ook de advocaten van de vereniging

Wat de vereniging doet

Wordt uw huis opgeleverd? Laat een opleveringskeuring uitvoeren door een onafhankelijke bouwkundige: eigenhuismagazine.nl/opleveringskeuring.

► **Geschil met de bouwer? De advocaten van de Eigen Huis Rechtsbijstand helpen: eigenhuismagazine.nl/rechtsbijstand**

► **Voor al uw bouwkundige, juridische en financiële vragen: bel het Informatie & Adviescentrum: eigenhuismagazine.nl/contact**

staan vaak mensen bij in geschillen met bouwers, over later opgemerkte gebreken.

Anne en Frans van Enschoot uit Goirle hadden zo'n conflict. Vijf jaar geleden werd hun bungalow opgeleverd. Gaandeweg ontdekten ze allerlei gebreken. Vier jaar lang hebben ze moeten knokken om alles opgelost te krijgen. De bouwer kwam bij elke klacht wel poolshoogte nemen, maar ging telkens onverrichter zake weg. 'Hij praatte mankementen goed of bestempelde ze als niet op te lossen', zegt Frans. 'Ik moest bij alle gebreken aantonen dat er daadwerkelijk iets mis was, door testen en metingen te doen.' Zo hadden de analoge kamerthermostaten een afwijking van ruim 3,5 graden. Dit bleek te komen doordat ze waren aangesloten met een drieadelige in plaats van een vieraderige kabel. De bouwer bood uiteindelijk aan de analoge thermostaten te vervangen met digitale, tegen een meerprijs van 15 euro per stuk. Anne en Frans vonden het vreemd dat ze hiervoor moesten betalen. Omdat ze hun woning hadden gekocht met de garantie- en waarborgregeling Stiwoga, besloten ze de kwestie daar voor te leggen. Maar Stiwoga gaf, tot verbijstering van het stel, de bouwer gelijk. Directeur Peter van Noord van Woningborg, waarmee Stiwoga nu gefuseerd is, zegt: 'Wij passen gewoon de regelgeving toe. Dat paste blijkbaar niet in het verwachtingspatroon van de heer en mevrouw Van Enschoot.'

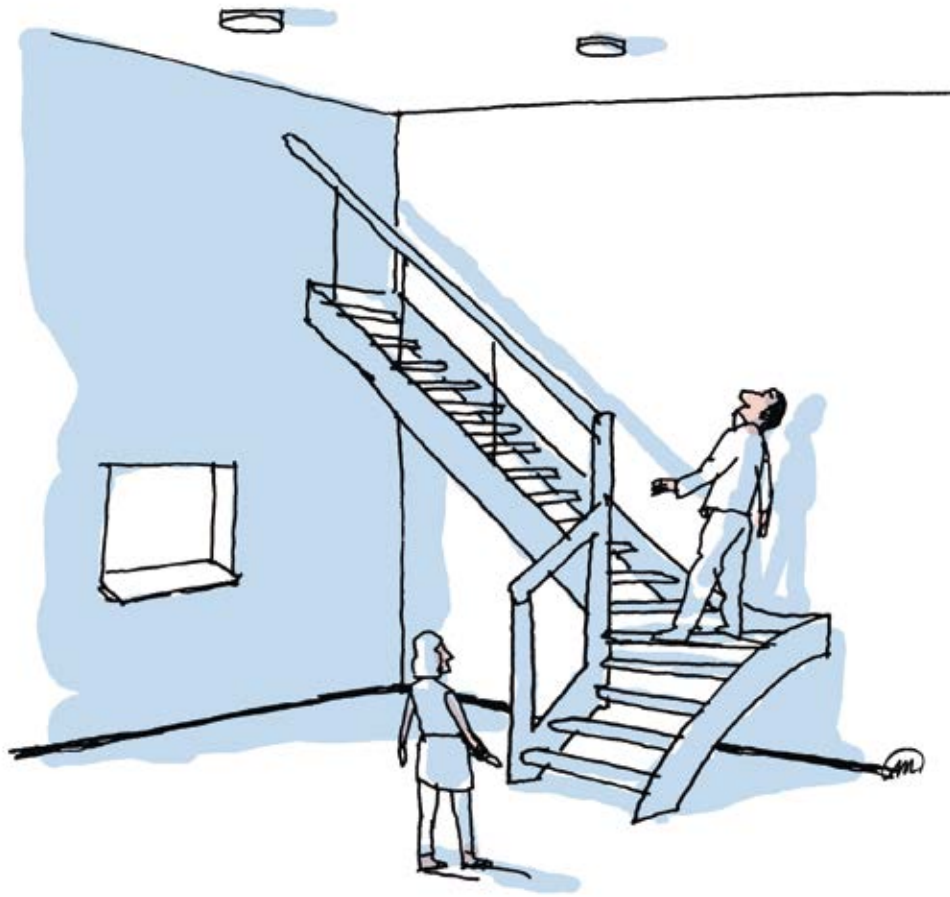
Anne en Frans merkten ook dat de vloerverwarming op sommige plekken koud aanvoelde. De bouwer kon niets ontdekken, maar Frans consta-

teerde dat er een verwarmingsgroep was verwisseld met die van de berging. Verder vertoonde de warmteterugwininstallatie zestien mankementen. Zo maakte de installatie veel herrie. Er bleken geen geluidsdempers geplaatst. Ook waren verkeerde buizen gebruikt voor de inblaas- en retourlucht. 'De bouw gaf de onderaannemer de schuld. Die had het systeem aangelegd. Hij vertelde er direct bij dat hij niets meer aan de gebreken kon doen.'

Dit is slechts een greep uit de problemen waarmee het stel te maken kreeg. Frans trekt de conclusie: 'Voor de oplevering wordt niets gecontroleerd of getest door een bouwverzorger. Hij gaat er vanuit dat bewoners zelf wel aan de bel trekken als er iets mis is.' Krouwels (BAM Woningbouw) – overigens niet de bouwverzorger van het huis – stelt dat het lastig is alles van tevoren te controleren. 'Iets kan op moment van keuring goed functioneren, maar dan weet je nog niet hoe het in de praktijk in een bewoond huis werkt.' Controle blijft ook vaak achterwege door tijdsdruk en kosten, zegt John Kersemakers, bouwkundig specialist bij Vereniging Eigen Huis. 'Ik heb vaak gezien dat bouwverzorger niet moeilijk doen over het oplossen van kleine gebreken. Maar bij ingewikkelde tekortkomingen, die meer geld kosten om te herstellen, proberen ze de dans te ontspringen.'

Niet gezien, niet verholpen

Het blijkt dus soms een hele klus om een bouwverzorger na oplevering gebreken te laten herstellen. En wat als de garantietermijn is verstreken? De standaard koop-/aannemingsover-



Hoe is de aansprakelijkheid geregeld?

Constateert u gebreken na de oplevering? Dan kunt u vaak nog een beroep doen op de aansprakelijkheid van de bouwverzorger.

De meeste contracten kennen een onderhoudsperiode die begint bij de oplevering en zes maanden later eindigt. **Gebreken die in deze periode zichtbaar worden**, moet de aannemer herstellen.

Na de onderhoudsperiode blijft hij meestal nog vijf jaar aansprakelijk voor verborgen gebreken. Dit zijn gebreken die u redelijkerwijs niet eerder had kunnen ontdekken.

Voor **ernstige gebreken** – die waardoor de constructie (gedeeltelijk) dreigt te vergaan, zoals een verzakking – is de aannemer nog twintig jaar na de onderhoudsperiode aansprakelijk.

Is uw woning gebouwd op basis van een garantie- en waarborgregeling (SWK, Stiwoga, Woningborg en GIW) dan geldt naast deze contractuele aansprakelijkheid een **garantie van in beginsel zes jaar** op de kwaliteit van de woning na oplevering.

Voor sommige onderdelen geldt een kortere garantietermijn en sommige onderdelen vallen **buiten de garantie** (zie hiervoor uw waarborgregeling). Gaat het om een ernstig gebrek, dan heeft u nog **tien jaar garantie**.



eenkomst, mede opgesteld door Vereniging Eigen Huis, kent een onderhoudsperiode die tot zes maanden na oplevering geldt. In die periode moet de bouwer eigenlijk alle gebreken die dan worden ontdekt herstellen. Ongeacht of ze bij de oplevering gezien hadden kunnen worden.

Maar voor de rechter houdt dat niet altijd stand, blijkt uit jurisprudentie. 'Ik vind het van de zotte dat van een nieuwbouwkoper wordt verwacht dat hij tijdens de oplevering in een uur tijd alle gebreken ontdekt', zegt Steven Wayenberg, beleidsmedewerker bij Vereniging Eigen Huis. 'Terwijl de bouwer zo'n anderhalf jaar met het bouwproces bezig is geweest.' Wordt een gebrek tijdens de oplevering gemist, dan komt de bouwer er nu gewoon mee weg. De omgekeerde wereld vindt Wayenberg. De vereniging juicht het daarom toe dat minister Blok (Wonen) de aansprakelijkheid van bouwers in het Burgerlijk Wetboek wil verscherpen. Eerder maakte de minister al bekend dat hij in 2015 private kwaliteitsborging wil invoeren. Hierdoor wordt de controle op de kwaliteit van bouwwerken bij de private partijen in de bouwsector zelf gelegd in plaats van, zoals nu, bij een gemeente. Verder gaat de minister onderzoeken of het zinvol is als de nieuwbouwkoper 5 procent van de aanneemsom gedurende vijf jaar mag achterhouden.

Ervaringen in Duitsland laten zien dat dit retentierecht de positie van de nieuwbouwkoper kan versterken. Het Instituut voor Bouwrecht adviseerde de minister alle gebreken die na oplevering worden opgemerkt te betitelen als 'verborgen gebrek'. Ook mankementen die tijdens de oplevering zijn gemist, kunnen dan eenvoudig worden verhaald op de bouwer.

Hoewel bouwers wel voelen voor private kwaliteitsborging, zijn ze minder te spreken over het verscherpen van de aansprakelijkheid. De NVB Vereniging voor ontwikkelaars

& bouwondernemers vreest dat dit tot extra kosten leidt voor de al zwaar geplaagde bouwsector. Neprom, de vereniging van projectontwikkelaars, meent dat de aansprakelijkheid al voldoende geregeld is in Nederland. BAM Woningbouw vindt het een drukmiddel, en zegt daarin niet te geloven. 'Draai het om. Laat ons de garanties afgeven. Houden wij er ons niet aan? Spreek ons er dan op aan.' BAM zegt veel te verwachten van 'conceptueel bouwen': samenwerking tussen een bouwer en vaste onderaannemers en leveranciers die ook in de toekomst met elkaar blijven samenwerken. 'Onze ervaring hiermee leert dat het aantal oplevergebreken daardoor aanzienlijk lager is.'

Herstel van gebreken moet echter geen coulance zijn, maar een keihard recht, zegt Steven Wayenberg. Daarom spreekt het idee van het Instituut voor Bouwrecht Vereniging Eigen Huis aan. 'Maar de rechtspositie van de nieuwbouwkoper kan nog meer

'Herstel van gebreken moet geen coulance zijn, maar een keihard recht'

'Wordt een gebrek tijdens de oplevering gemist, dan komt de bouwer er nu gewoon mee weg'

Database van Vereniging Eigen Huis

Vereniging Eigen Huis legt een database aan met de oplevergebreken die aan het licht komen bij opleveringskeuringen. Op termijn kunnen we gebreken sorteren per projectontwikkelaar, bouwer en gemeente, en op soort mankement, aantal en ernst. De volgende gegevens zijn nu al uit de database te halen:

Bij de oplevering van een gemiddelde woning waren dit de meestvoorkomende gebreken (2012-2013):

➤ Schilderwerk	2,6 (fouten of defecten per woning)
➤ Kozijnen	1,6
➤ Glas	1,0

'Dat de meeste oplevergebreken in het schilderwerk zitten is niet zo vreemd', zegt John Kersemakers, bouwkundig specialist bij Vereniging Eigen Huis. Hij heeft veel opleveringskeuringen uitgevoerd. 'Werklui stoten er per ongeluk tegenaan. En zeker voor buitenschilderwerk is een schilder afhankelijk van het weer. Wind en regen kunnen eenvoudig voor schade zorgen.' Gebreken aan kozijnen hebben vooral te maken met het niet goed sluiten of het klemmen van ramen en deuren. 'Mankementen zie je meestal bij driepuntssluitingen en draaikiepramen.' Glas neemt de derde plaats in op de oplevergebrekenlijst. Er zitten bijvoorbeeld vaak krassen in de ramen. Oorzaak: 'Een schilder raakt het glas bij het schuren van de kozijnen of bij het transport komen steentjes tussen het glas terecht.'

Meeste gebreken per discipline, per oplevering (2012-2013):

➤ De schilder	2,6
➤ De timmerman	1,3
➤ De installateur	1,0
➤ De stucadoor	0,7
➤ De kitter	0,5

(BRON: VERENIGING EIGEN HUIS)

worden verbeterd. Hij moet sneller en makkelijker zijn recht kunnen halen. En niet zoals Anne en Frans vier jaar wachten op herstel van de gebreken', stelt Steven Wayenberg. Hij denkt aan een verplichte, aangescherpte verzekering die verder gaat dan de huidige garantie- en waarborgregelingen. Hiermee kan een nieuwbouwkoper direct aanspraak maken op herstel door de verzekeraar als de bouwer dit weigert. 'Nu moet je in de meeste gevallen een procedure voeren voor je aanspraak kunt maken op de garantieregeling.'

Nederland zou een voorbeeld kunnen nemen aan onze zuiderburen. In België wordt de nieuwbouwwoning in gebruik genomen door de koper met een vooroplevering. Na een jaar volgt de officiële oplevering. In zo'n jaar zijn alle seizoenen eroverheen gegaan en heeft de koper de woning echt leren kennen. Alle gebreken die in dat jaar worden ontdekt, worden genoteerd in het opleverrapport. Dat wordt ondertekend door zowel koper als bouwer. Daarmee staat een koper sterker. Vereniging Eigen Huis gaat er bij de Tweede Kamer voor pleiten dat bouwers vaker aansprakelijk kunnen worden gehouden voor gebreken. Wayenberg: 'Als bouwers hun verantwoordelijkheid willen nemen, zouden ze daar geen enkele moeite mee moeten hebben.'