

**Datum**

10 september 2014

vereniging van  
woningcorporaties

**Kenmerk**

BBPZ/MCal/MGeo/14-161



Ministerie van Binnenlandse Zaken  
aan de minister voor Wonen en Rijksdienst,  
de heer S.A. Blok  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www.aedes.nl

**Onderwerp**

Consultatie wetsvoorstel 'Kwaliteitsborging voor het bouwen'

KvK 40478218

Geachte heer Blok,

Op 25 juni jongstleden heeft u het wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen ter consultatie aangeboden. Graag brengen wij u middels deze brief op de hoogte van onze opvattingen en standpunten met betrekking tot het wetsvoorstel.

Aedes is positief over de wet kwaliteitsborging voor het bouwen en ziet kansen in een stelselwijziging om tot een beter functionerend stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen te komen.

Corporaties ontwikkelen en beheren woningen met als doel om betaalbare huisvesting te bieden voor haar huurders en toekomstige huurders. Huurders verwachten van de corporatie dat zij gebreken vrij kunnen wonen en mogen van de verhuurder verwachten dat de woningen voldoen aan de landelijk gestelde kwaliteitseisen. Als vaste contractpartner voor de woonconsument voelen corporaties zich vanzelfsprekend verantwoordelijk voor de gevraagde woonkwaliteit. Kwaliteitsborging is daarmee voor corporaties een continu proces wat zich niet alleen beperkt tot te vergunnen nieuwbouw- en renovatieprojecten. Veel corporaties zien het Bouwbesluit 2012 dan ook als minimum eisen en vragen en verwachten bij het bouwen en verbouwen van woningen dan ook meer kwaliteit van de markt dan de gestelde minimum eisen zoals geformuleerd in het Bouwbesluit.

Het huidige stelsel van publieke kwaliteitsborging schiet op meerdere fronten te kort. Het geeft schijnzekerheid, duurt lang en kost onevenredig veel aan leges. Ook voor de bouwkwaliteit schiet het huidige stelsel vaak te kort<sup>1</sup>, veel woningen worden door de bouwers opgeleverd zonder dat ze voldoen aan het Bouwbesluit. Dit alles leidt er uiteindelijk toe dat huurders geen waar voor hun geld krijgen en corporaties onnodige worden opgezadeld met extra kosten. Dit kan en moet beter.

De voorstellen van het Kabinet om te komen tot een private kwaliteitsborging voor het bouwen met als doel om onder andere de bouwkwaliteit te verhogen is dan ook logischerwijs een belangrijk onderwerp voor de corporatiesector en sluit goed aan bij het kwaliteitsbesef van corporaties.

---

<sup>1</sup> Uit onderzoek van de voormalige VROM Inspectie in het jaar 2007 en een vervolgonderzoek in 2011 in opdracht van VROM/I&M blijkt dat meer dan 50% van de nieuwbouwwoningen niet aan het Bouwbesluit voldoet.

Aedes is voorstander van een helder nieuw stelsel waarbij:

- 1) De wettelijke voorwaarden beperkt worden in het belang van en met oog op reële risico's voor de woonconsument. Met andere woorden, regel niet meer dan nodig;
- 2) In de wettelijke voorwaarden verschil wordt gemaakt tussen eenvoudige en complexe bouwopgaven. De bouw van huurwoningen is een eenvoudige bouwopgave waar volstaan kan worden met minimale borgingsvoorwaarden. Zeker bij corporaties die op basis van hun taakstelling als vanzelf sturen op een goede kwaliteitsborging;
- 3) Het stelsel voldoende flexibel moet zijn, zodat passend bij het vraagstuk en passend bij de bedrijfsrisico's per bouwopgave de borging kan worden geoptimaliseerd;
- 4) De betaalbaarheid van het stelsel wettelijk wordt geborgd;
- 5) De verdeling van aansprakelijkheid in de bouw beter geregeld gaat worden voor zowel de zakelijke als niet zakelijke opdrachtgever.

Achtereenvolgens gaan wij nog kort in op een aantal van bovenstaande onderdelen.

### **Verantwoordelijkheden**

Essentieel voor het slagen van het nieuwe stelsel is een duidelijke rol- en verantwoordelijkheidsverdeling. Wat dat betreft is Aedes het volledig eens met de opvattingen van de Vereniging van Bouw en Woningtoezicht over `je bent er van of je bent er niet meer van`. Wij hechten eraan dat het nieuwe stelsel zo ingericht wordt dat geen onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag waar de verantwoordelijkheid van de markt ophoudt en waar die van de overheid begint.

### **Verdeling van aansprakelijkheid**

De verdeling van aansprakelijkheid geldt al geruime tijd als knelpunt in het bouwproces. Corporaties lijden schade omdat veel woningbouwprojecten worden opgeleverd met gebreken. Het huidige systeem, waarin de aannemer na de oplevering slechts beperkt aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken in het gebouw, vormt aantoonbaar een onvoldoende stimulans om te komen tot een verbetering van zijn prestaties.

Wij verwijzen naar een onderzoek naar bouwschade van de TU Delft zoals gepubliceerd in het Tijdschrift voor Bouwrecht<sup>2</sup>. De conclusie luidt dat risico en aansprakelijkheid onvoldoende liggen bij de partij die de fout heeft gemaakt. Aedes is dan ook verheugd met de voorstellen van de minister om het Burgerlijk Wetboek op dit onderdeel aan te passen.

### **Bouwleges**

Randvoorwaardelijk voor het slagen van het nieuwe stelsel is dat het huidige bouwleges stelsel op de schop gaat. In lijn met de bovenstaande alinea is het standpunt van Aedes, als je er niet meer verantwoordelijk voor bent dan mag je er ook geen leges meer voor in rekening brengen. Ook hier hechten wij er aan dat het nieuwe stelsel zo ingericht wordt dat er geen onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag waar de verantwoordelijkheid van de markt ophoudt en waar die van de overheid begint.

---

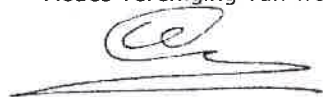
<sup>2</sup> Dit onderzoek beschrijft de uitkomst van arbitrage procedures waarin vast stond dat er sprake was van bouwschade. De resultaten van dit onderzoek zijn voor opdrachtgevers niet bemoedigend. Bij de constructieve schade was in 32% van de gevallen sprake van een uitvoeringsfout en in 20% sprake van een gecombineerde uitvoerings- en ontwerpfout. In al deze zaken werd de aannemer aangesproken maar slechts in 48% van die gevallen werd de aannemer uiteindelijk ook aansprakelijk gehouden voor de schade.

Pag. 3 van 3

10 september 2014

Wij zijn graag bereid een nadere mondelinge toelichting te geven. Voor vragen over deze brief kunt u terecht bij Maarten Georgius, op 06-30167796 of [m.georgius@aedes.nl](mailto:m.georgius@aedes.nl).

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.A.E. Calon', written over a horizontal line.

ir. M.A.E. Calon  
voorzitter