



Hoe de bouwsector een wet afzwakte  
die kopers zekerheid zou geven

# Kopers meer rechten? Doe maar niet, zei de bouw

# Veiliger nieuwbouw, meer zekerheid voor kopers. Dat had de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen moeten brengen. Maar het wetsvoorstel werd uitgekled door de bouwlobby.

TEKST GONNIE OUSSOREN ILLUSTRATIES MILO

**H**oe kon het gebeuren dat in Maastricht balkons afbraken van een appartementencomplex?

Dat woningen aan het Amsterdamse Bos en Lommerplein dreigden in te storten na scheuren in het beton? Dat wilde de Tweede Kamer in 2008 weten, en het was aan de onderzoekscommissie Dekker om met antwoorden te komen. De commissie bekeek hoe bouwprocessen in Nederland verliepen en concludeerde: het toezicht op de kwaliteit is niet goed genoeg. De gemeenten zijn daarvoor verantwoordelijk, maar die hebben er niet de kennis, noch de capaciteit voor. De commissie adviseerde: de verantwoordelijkheid voor veilige woningen moet bij de bouwwereld zelf komen te liggen.

Het advies werd de basis voor het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen, waar minister Blok (Woningmarkt) aan werkt. Hij wil twee dingen. Ten eerste 'private kwaliteitsborging': niet de gemeente, maar de bouwer zelf moet na oplevering de bouwkwaliteit aantonen. Met behulp van een soort opleverdossier, plus de verklaring van een 'kwaliteitsborger' – bijvoorbeeld een gecertificeerde architect of organisatie – dat het pand voldoet aan de bouwvoorschriften.

Ten tweede: extra bescherming voor de nieuwbouwkoper: in de eerste versie van het wetsvoorstel zou de bouwer aansprakelijk worden voor *alle* na oplevering ontdekte gebreken. Ook als die gebreken bij de oplevering zichtbaar waren, maar niet werden opgemerkt. Nu zijn bouwers nog alleen verantwoordelijk voor verborgen gebreken (zie kader).

Om de positie van woningkopers verder te versterken, pleitte het voorstel voor uitbreiding van het

## Hoe is aansprakelijkheid bouwbedrijven nu geregeld?

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

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

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



## Een van de lobbyisten pleitte er bij de minister voor het opschortingsrecht niet te verruimen naar vijftien maanden – met succes

opschortingsrecht: nieuwbouwkopers mochten altijd al vijf procent van de bouwsom in depot houden bij de notaris. Een stok achter de deur voor de bouwer om gebreken te herstellen. Het opschortingsrecht geldt nu maximaal drie maanden. In het voorstel werd het opgerekt naar vijftien maanden.

Ten slotte eiste de conceptwet van bouwers dat zij nieuwbouwkopers een verzekerde garantie zouden aanbieden tegen faillissement, en fouten na oplevering.

### Kritisch

Vereniging Eigen Huis was een van de organisaties die door minister Blok werd geraadpleegd bij het maken van het wetsvoorstel. Directeur Kennis & Belangenbehartiging Rob Mulder was en is kritisch over het idee van private kwaliteitsborging. ‘Pas in de praktijk kunnen we zien of de bouwkwaliteit verbetert als bouwers ervoor verantwoordelijk worden, en wat dat dan kost.’ Maar met de voorgestelde betere consumentenbescherming was Vereniging Eigen Huis tevreden.

Vlak voordat het wetsvoorstel voor advies werd aangeboden aan de Raad van State bleek het echter veranderd. Juist de voorstellen die de positie van de koper verbeteren, zijn afgezwakt.

Onder druk van een lobby van Nederlandse bouwbedrijven.

Jan Fokkema, directeur van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), was een van de lobbyisten. Hij pleitte er bij de minister onder andere voor het opschortingsrecht niet te verruimen naar vijftien maanden, maar het gewoon bij drie maanden te laten – met succes. Een verruimd opschortingsrecht is een aanslag op de liquiditeit en het investeringsvermogen van de bouwers, zegt hij. Een bouwer moet dan immers vijf procent van de bouwsom langer voorfinancieren. Zou dat zijn doorgegaan, dan hadden de bouwbedrijven het doorberekend

### Garantie- en waarborgregelingen

Een garantieregeling van SWK, Woningborg en Bouwgarant regelt:

- Afbouw zonder hoge meerkosten, bij faillissement van de aannemer tijdens de bouw en na oplevering.
- Garantie bij bouwfouten (in het algemeen zes jaar, bij ernstige fouten tien jaar)
- Een eenvoudige geschillenprocedure, mocht er een conflict met de bouwer ontstaan.

aan de klant. ‘Dat had geleid tot verhoging van de bouwkosten en daar wordt een nieuwbouwkoper uiteindelijk de dupe van.’

Ook Bob Gieskens, hoofd brancheontwikkeling bij Bouwend Nederland, voerde bij Blok een pleidooi tegen een verruiming van het opschortingsrecht. Dat is volgens hem helemaal niet zo’n stimulans voor bouwers om gebreken snel te herstellen. ‘Om zijn faalkosten te beperken, zou een bouwer niet voor elk gebrek meteen langskomen, maar liever tot na die vijftien maanden wachten. Dan blijft de consument langer met de gebreken zitten.’

Meer aansprakelijkheid voor de bouwers? Volgens Fokkema is de aansprakelijkheid van bouwers al goed geregeld in Nederland (zie kader op pagina 23). ‘We hebben een uitgebreid stelsel van garanties en verzekeringen.’ Gebreken die na oplevering worden gevonden, worden volgens hem sowieso opgelost. ‘En mocht een bouwer moeilijk doen, dan is er altijd nog een geschillencommissie.’

Ook de eis dat bouwers kopers een verzekerde garantie moeten aanbieden, werd uit het wetsvoorstel gestreept.

In de nieuwste versie van het voorstel volstaat het kopers te informeren over hoe bouwers zijn ■

‘In plaats van lobbyen had de bouwsector beter tijd en energie kunnen steken in het luisteren naar de klant’



verzekerd bij een faillissement en voor gebreken. Fokkema en Gieskens vinden dat voor 85 procent van de nieuwbouwwoningen de garantie al prima is geregeld. Die vallen namelijk onder bestaande waarborgregelingen (zie kader), die zelfs betere bescherming zouden bieden dan het wetsvoorstel wilde regelen.

### Blind varen

Volgens Fokkema kan de nieuwkoper ‘blind varen’ op de waarborgregelingen. ‘Ze hebben zich de afgelopen periode ruimschoots bewezen met de vele faillissementen van bouwers.’ In geen enkel geval is een consument daarvan de dupe geworden, zegt hij.

Volgens Gieskens is het hele idee van verzekerde garantie problematisch: als je niet voorschrijft wat het minimumniveau voor bescherming is, zet je de deur open voor niet-transparante verzekeringsproducten met weinig inhoud. ‘De

nieuwbouwkoper denkt goed verzekerd te zijn, maar is dat dan niet.’ Maar als je in de wet *wel* voorschrijft wat de minimale eisen zijn, is dat volgens Gieskens ook niet goed: ‘Dan ga je echt in detail en krijg je een onwerkbare wet.’

Vereniging Eigen Huis vindt het een slechte zaak dat het wetsvoorstel, door lobby van bouwbedrijven, zo is afgezwakt. ‘Onbegrijpelijk dat het zo is gegaan’, zegt Rob Mulder. Kopers worden er de dupe van. Zelfs als ‘maar’ vijftien procent van de nieuwbouwkopers is geholpen door de aanbiedingsplicht van een verzekering, is de vereniging er voor.

‘Want als een bouwer failliet gaat, zijn de gevolgen voor een nieuw-

bouwkoper groot’, zegt Mulder. ‘Daarvan hebben we genoeg voorbeelden meegemaakt.’

Mulder blijft ook voor het opschortingsrecht van vijftien maanden. Een koper kan dan zijn huis tijdens alle seizoenen meemaken en mogelijke gebreken ontdekken. Bovendien staat hij juridisch sterker. ‘Als de bouwer zijn geld al binnen heeft, wordt het moeilijker om bij een conflict je gelijk te halen’. Hij gelooft dat een bouwer geneigd is beter werk te leveren, als een deel van zijn geld langer in depot blijft.

‘In plaats van lobbyen had de bouwsector beter tijd en energie kunnen steken in het luisteren naar de klant en het verbeteren van de bouwkwiteit’, zegt Mulder. De vereniging laat het er niet bij zitten. Rob Mulder zit in de Stuurgroep Kwaliteitsborging bouw van het ministerie. ‘Ik zal daar blijven pleiten voor betere consumentenbescherming tot de wet definitief wordt aangenomen.’

Het wetsvoorstel ligt nu bij de Raad van State. Deze of volgende maand wordt het behandeld in de Tweede Kamer. Naar alle waarschijnlijkheid wordt het voorstel gefaseerd ingevoerd per 1 januari 2017.

### Dit doet de vereniging voor nieuwbouwkopers:

- Een onafhankelijke deskundige voert een opleveringskeuring uit ([eigenhuis.nl/opleveringskeuring](http://eigenhuis.nl/opleveringskeuring))
- De advocaten van Eigen Huis Rechtsbijstand helpen bij een geschil met de bouwer ([eigenhuis.nl/rechtsbijstand](http://eigenhuis.nl/rechtsbijstand))
- Het Informatie & Adviescentrum beantwoordt vragen ([eigenhuis.nl/contact](http://eigenhuis.nl/contact))