

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Woordvoerders Wonen en Rijksdienst

Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG



Zilverstraat 69
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
t +31 (0)79 3 252 252
f +31 (0)79 3 252 290
e info@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 30 mei 2016
Ons kenmerk: 1605-49143/Hdg
Uw kenmerk:

Behandeld door: Han de Groot
Telefoon: +31 (0)79 3 252 128
E-mail: h.degroot@bouwendnederland.nl

Betreft: Wetsvoorstel "Kwaliteitsborging voor het bouwen"

Geachte leden,

Binnenkort spreekt u met minister Blok van Wonen en Rijksdienst over het Wetsvoorstel "Kwaliteitsborging voor het bouwen" (hierna wetsvoorstel Kwaliteitsborging). Een wetsvoorstel met een lange voorgeschiedenis en een voorstel met verstrekkende gevolgen voor de bouwsector. Mede gezien deze vergaande gevolgen willen wij u vragen de behandeling van dit wetsvoorstel in samenhang met bijbehorende AMvB (voorhang procedure) met grote zorgvuldigheid op te pakken.

Graag brengt Bouwend Nederland haar zienswijze op het wetsvoorstel Kwaliteitsborging onder uw aandacht. Onze 4500 leden zijn als hoofdaannemer actief in alle deelsegmenten van de Nederlandse bouw- en infrasector. Het ledenbestand is divers, van groot tot klein, werkzaam in opdracht van particuliere opdrachtgevers, bedrijven en professionele opdrachtgevers. De leden van Bouwend Nederland zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor ruim 80% van de Nederlandse bouwproductie

Wij willen u vragen onze zienswijze bij uw beraadslagingen te betrekken. Onze reactie hebben we in 10 punten voor u samengevat:

1. De aanleiding van het wetsvoorstel en de huidige situatie.
2. De doelstellingen van het wetsvoorstel.
3. De rollen, taken en verantwoordelijkheden van partijen.
4. De toelatingsorganisatie en kwaliteitsborgers.
5. Kosten, baten en bouwleges.
6. Voorgenomen wijziging van het BW door artikel III sub A: noodzaak van focus op de echte consument.
7. Relatie met Omgevingswet en Crisis en Herstelwet.
8. Uitwerking wetsvoorstel in Algemene Maatregel van Bestuur.
9. Planning en fasering.
10. Invoeringsbegeleiding en communicatie.

1. Aanleiding en huidige situatie

De leden van Bouwend Nederland staan voor kwaliteit. Centraal staat dat de klant krijgt waarvoor hij heeft betaald:

- Een bouwwerk dat aan de wettelijke en contractuele eisen voldoet.
- Dat in één keer goed is.
- Bij eventuele kwaliteitsproblemen weet de klant waar hij terecht moet en wordt het probleem snel en adequaat opgelost.

De kwaliteit in de bouw in ons land is in algemene zin goed. De afgelopen jaren zijn daarin ook grote stappen gezet. Het overgrote deel van de leden van Bouwend Nederland geeft structureel aandacht aan kwaliteit en kwaliteitsborging. Dit gebeurt o.a. door deelname aan een keurmerk of benchmark zoals BouwGarant en Stichting Klantgericht Bouwen. Bouwend Nederland is daarnaast mede initiatiefnemer van de Stichting Garantiewoning.

Het recent verschenen onderzoek onder klanten van SKB-leden, "Dienstverlening door bouwbedrijven" uit maart 2016, geeft een goed en positief beeld van de klanttevredenheid van kopers van nieuwbouwwoningen. Uit dit onderzoek blijkt dat vooral in de informatievoorziening en communicatie tussen bouwonderneming en klant verbetering mogelijk is. Dit heeft dus niet zozeer met de kwaliteit van het geleverde eindproduct (de doelstelling van het wetsvoorstel) te maken maar vooral met de wijze waarop klant en opdrachtgever omgaan met vragen, de afhandeling van klachten en het meedenken in oplossingen.

Een eerder onderzoek van Team 4 adviseurs, "Verbouwen door de kleine aannemer" uit mei 2014, laat een nog hogere klanttevredenheid zien. Dit onafhankelijk onderzoek heeft betrekking op een representatieve steekproef van 500 consumenten die een kleinere verbouwing hebben laten uitvoeren. Voor de klus zelf geven deze consumenten een cijfer van maar liefst 8,5.

Maar vanzelfsprekend blijft een verdere verbetering mogelijk. Bouwend Nederland en haar leden staan in de basis dan ook positief ten opzichte van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging. Het aangehaalde onderzoek onder kopers van nieuwbouwwoningen (SKB) laat in ieder geval zien dat de sector er qua woningbouw/verbouwingen in de particuliere sector klaar voor is.

Kortom: De Nederlandse bouwsector levert kwaliteit maar staat open voor een verdere kwaliteitsimpuls die het gevolg kan zijn van het wetsvoorstel. Bouwend Nederland pleit bij de implementie voor focus op nieuwbouwwoningen en de echte consument: de particuliere opdrachtgever.

2. De doelstellingen wetsvoorstel

In de kern regelt het wetsvoorstel een verschuiving van de kwaliteitsborging van publiek (gemeenten, BWT) naar privaat (bouwkolom). De papieren toetsing van de bouwtechnische voorschriften vooraf door bouw- en woningtoezicht (bouwplantoets) wordt vervangen door de toetsing van een private kwaliteitsborger die werkt met een toegelaten kwaliteitsinstrument. De verantwoordelijkheid komt daarmee ook in de praktijk te liggen bij de partijen in de bouwkolom. Bouwend Nederland kan zich vinden in deze hoofdlijn van het wetsvoorstel. Leg de verantwoordelijkheid voor kwaliteit nog éénduidiger neer waar deze hoort te liggen.

Belangrijk is wel dat ook echt sprake is van een verschuiving en niet van een dubbeling van taken en werkzaamheden. De toetsing op bouwkwaliiteit en daarbij horende inzet en kosten gaat van publiek naar privaat. In dit verband is het dan ook van belang dat daar waar gemeenten minder taken krijgen ook sprake zal moeten zijn van een reductie van de apparaatskosten van gemeenten. (zie ook paragraaf 5 bouwleges).

Ter versterking van de positie van de bouwconsument wordt voorgesteld het Burgerlijk Wetboek aan te passen. In dit kader wordt de particuliere consument en de professionele opdrachtgever voor een belangrijk deel gelijk gesteld. Bouwend Nederland pleit ervoor in het wetsvoorstel in te zetten op de versterking van enkel de positie van de echte consument: de particuliere opdrachtgever (zie ook paragraaf 6 van deze brief).

Kortom: zorg voor een éénduidig wetsvoorstel waarbij duidelijk is welke taken van publiek naar privaat gaan en voorkom dubbeling in taken en verantwoordelijkheden.

3. Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven staat het succes van het nieuwe stelsel bij een éénduidige verdeling van rollen, taken en verantwoordelijkheden. Die dient ook praktisch uitvoerbaar te zijn en krijgt een nadere uitwerking in een AMvB en MR (paragraaf 8).

Voor alle partijen is het cruciaal dat in de uitwerking in de AMvB en MR zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de huidige bouwpraktijk. Dit geldt dan vanzelfsprekend voor gehele traject van het formuleren van de bouwopgave, het aanbestedings- en/of contracteringsproces, het ontwerp, de uitvoering en de nazorg.

Belangrijk is dat het bevoegd gezag straks niet meer de toetsende instantie is als het gaat om het voldoen aan het Bouwbesluit maar zij behoudt wel haar toezichthoudende taak op omgevingsveiligheid tijdens de bouw en na gereedmelding. Het toezicht zal derhalve op een andere wijze ingericht moeten worden. Aandacht dient te worden besteed aan het voorkomen dat het bevoegd gezag in de praktijk blijft vasthouden aan de manier van werken tot op heden.

Kortom: Sluit bij de uitwerking van het wetsvoorstel nadrukkelijk aan bij de huidige bouwpraktijk.

4. De toelatingsorganisatie en kwaliteitsborgers

De rol en vormgeving van de toelatingsorganisatie wordt op hoofdlijnen in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel beschreven. Op basis daarvan is het nog niet mogelijk een goed beeld krijgen hoe dit er in de praktijk uit gaat zien en hoe deze organisatie gaat werken.

Het succes van het gehele nieuwe stelsel wordt sterk bepaald door de effectiviteit en efficiëntie van deze toelatingsorganisatie. Van belang is dat de toelatingsorganisatie goed aansluit bij de praktijk zoals die geldt in de bouwsector. Voor de opzet en uitwerking van de toelatingsorganisatie is het dan ook cruciaal om de bouwsector (en andere stakeholders) intensief te betrekken. Het gaat er ook om dat de toelatingsorganisatie gaat handelen vanuit de vraag die marktpartijen (kwaliteitsborgers, instrumentbeheerder, bouwbedrijven etc.) hebben. Vanzelfsprekend binnen de kaders van het wetsvoorstel en vanuit een onafhankelijke rol.

Bouwend Nederland constateert dat aangaande de toelatingsorganisatie de focus tot op heden vooral heeft gelegen op de relatie met de overheid en nog te weinig op de relatie met het bouwende bedrijfsleven en de consument.

Kortom: Bouwend Nederland pleit ervoor in de verdere opzet en uitwerking van de toelatingsorganisatie de bouwpraktijk nadrukkelijk te betrekken en hierbij te handelen vanuit de vraag.

5. Kosten, baten en bouwleges

MKBA

De afgelopen periode is een groot aantal onderzoeken uitgevoerd naar de maatschappelijke kosten en baten van het nieuwe stelsel. Bouwend Nederland heeft tot op heden regelmatig haar zorgen over de proportionaliteit en kosten van het wetsvoorstel naar buiten gebracht.

Op basis van de geactualiseerde Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA), EIB december 2015, is een beter beeld ontstaan van de maatschappelijke kosten en baten. De uitkomsten van het onderzoek laten een positief maatschappelijk voordeel van ongeveer € 1,5 miljard zien waarbij de grootste voordelen worden berekend voor gemeenten. Netto contant gemaakt komt dit neer op een voordeel van ongeveer € 100 miljoen per jaar. Voor private partijen wordt een totaal voordeel van € 380 miljoen berekend.

Ook laat de MKBA zien dat de grootste winst wordt verwacht bij gevolgklasse 3. Het beeld voor gevolgklasse 1 is helaas duidelijk minder gunstig.

Mede op basis van deze MKBA trekt Bouwend Nederland de conclusie dat het wetsvoorstel naast de kwaliteitswinst die het moet opleveren ook vanuit financieel perspectief succesvol moet kunnen worden. Dit vraagt dan wel om een efficiënte organisatie van het stelsel en een forse kostenreductie bij gemeenten die wordt doorvertaald naar lagere bouwleges.

Bouwleges

Bouwend Nederland is bijzonder kritisch over het aspect van de bouwleges. Tot op heden zijn er geen garanties dat gemeenten de leges voor de toetsing van de bouwkwaliteit niet meer in rekening brengen bij de klant. Dit is een logische voorwaarde omdat private partijen (uiteindelijk de consument) kosten gaan maken voor deze toetsing en niet dubbel willen betalen.

Doordat het uitgangspunt voor bouwleges kostendekkendheid is, houden gemeenten nauwelijks gegevens bij over de bouwleges en is het systeem niet transparant. Hierbij speelt ook nog eens de problematiek van de kruissubidiëring waardoor geen enkel inzicht gegeven kan worden in de reductie van de bouwleges na invoering van het wetsvoorstel.

Belangrijk is dat er vanuit de wetgever (BZK) en VNG duidelijkheid komt over:

- Hoe het gebrek aan transparantie over de bouwleges weggenomen kan worden.
- De reductie van de hoogte van de bouwleges. Bouwend Nederland pleit voor een legeskorting van minimaal 50%.

Kortom: het wetsvoorstel Kwaliteitsborging kan zorgen voor een reductie van de maatschappelijke kosten, maar alleen als ook de bouwleges significant worden teruggebracht.

6. Voorgenomen wijziging van het BW door artikel III sub A: noodzaak van focus op de echte consument

Artikel III A van het wetsvoorstel brengt wijziging in de bestaande regeling van de aansprakelijkheid na oplevering van - uitsluitend - de aannemer van bouwwerken. Dit door toevoeging van een vierde lid aan artikel 7:758 BW.

Bouwend Nederland heeft grote bezwaren tegen de voorgestelde veranderingen. Zij zijn ongenueanceerd en onredelijk. Verder worden de veranderingen onvoldoende gemotiveerd en sluiten deze niet aan bij andere bepalingen uit het BW, zoals de regeling van koop. Bovendien is het zeer de vraag of door deze bepalingen beter gebouwd zal worden.

Na toevoeging van het vierde lid luidt artikel 7:758 in zijn geheel:

- 1. Indien de aannemer te kennen heeft gegeven dat het werk klaar is om te worden opgeleverd en de opdrachtgever het werk niet binnen een redelijke termijn keurt en al dan niet onder voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert, wordt de opdrachtgever geacht het werk stilzwijgend te hebben aanvaard. Na de aanvaarding wordt het werk als opgeleverd beschouwd.*
- 2. Na oplevering is het werk voor risico van de opdrachtgever. Derhalve blijft hij de prijs verschuldigd, ongeacht tenietgaan of achteruitgang van het werk door een oorzaak die niet aan de aannemer kan worden toegerekend.*
- 3. De aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken.*
- 4. In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.*

De drie eerste leden van dit artikel gelden eigenlijk al sinds de eerste versie van ons Burgerlijk Wetboek, en zijn in 2003 herbevestigd bij het opnieuw - in moderner bewoordingen - regelen van de aannemingsovereenkomst in het huidige BW. De drie eerste leden van artikel 7.758 BW vormen een gebalanceerd geheel, dat evenwel bij de aanneming van bouwwerken verstoord wordt door de toevoeging van het vierde lid.

Bouwend Nederland heeft er bezwaar tegen dat, door de komst van het vierde lid, bij de aanneming van alle bouwwerken:

- a. voor de vraag of een gebrek verborgen is, voortaan alleen het feitelijke criterium geldt of het gebrek al dan niet daadwerkelijk ontdekt is, en niet langer het normatieve begrip of opdrachtgever het gebrek bij oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken, alsmede dat
- b. in geval van verborgen gebreken, voortaan wordt uitgegaan van een vooronderstelde aansprakelijkheid van aannemer, dus van een aansprakelijkheid behoudens tegenbewijs door aannemer.

Het is volstrekt onbegrijpelijk om voor de aanneming van bouwwerken ten aanzien van de oplevering een verzaamd aansprakelijkheidsregime te introduceren dat bovendien geen enkele steun vindt en niet aansluit bij de regeling van de koop in het BW.

Voordat wij hierna onze bezwaren toelichten, wijzen wij erop dat bouwopdrachten door zeer uiteenlopende soorten opdrachtgevers gegeven worden. Het voorstel houdt daar onvoldoende rekening mee.

Een zeer groot deel van de bouwproductie wordt gerealiseerd voor opdrachtgevers die relevante invloed op de bouw uitoefenen. Die bestaat daarin dat de opdrachtgever het uit te voeren werk ontwerpt (of dat laat doen door een ingeschakelde deskundige) en/of in enigerlei vorm toezicht of controle uitoefent (of laat uitoefenen) gedurende de bouw, of bij de oplevering. Bouwend Nederland meent dat dit type opdrachtgevers, gelet op hun positie in het bouwproces, de met het voorstel beoogde extra bescherming niet behoort toe te komen.

Probleem is dat het wetsvoorstel de extra bescherming van het vierde lid ook aan dit type opdrachtgevers biedt. Het vierde lid bepaalt wel dat daarvan bij contract ten nadele van de opdrachtgever kan worden afgeweken. Maar aannemers zijn in de regel helemaal niet in de gelegenheid om opdrachtgevers te bewegen met minder genoegen te nemen – hoe reëel die wens ook is – en zeker niet in de aanbestedingsmarkt. En opdrachtgevers zullen dat uit zichzelf niet doen omdat zij zelf geen belang hebben bij minder bescherming.

Waar het daarentegen gaat om de ondeskundige opdrachtgever die leek is op het gebied van de bouw en ook geen relevante invloed op de bouw uitoefent, ligt het anders. Bouwend Nederland heeft er geen moeite mee wanneer de bescherming beperkt wordt tot de opdrachtgever die consument is, dus wanneer het gaat om een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Waarmee Bouwend Nederland overigens niet wil zeggen dat die opdrachtgever onder het huidige recht onvoldoende beschermd zou zijn.

Ad a. verborgen gebrek

De oplevering is in de bouw het moment waarop – zie het eerste lid – de opdrachtgever het werk keurt (opneemt) en al dan niet aanvaardt. Met de aanvaarding komt vast te staan dat de aannemer aan zijn verplichtingen heeft voldaan, gaat het risico op verlies en/of beschadiging van het werk over op de opdrachtgever en is de aannemer alleen nog aansprakelijk voor verborgen gebreken.

De Memorie van Toelichting (MvT) stelt in 4.3 dat op deze manier ten gunste van de aannemer is afgeweken van artikel 6:74, lid 1 BW.

De MvT vervolgt, met erop te wijzen dat de achterliggende gedachte bij de huidige aansprakelijkheidsverdeling is dat de aannemer na oplevering een gerechtvaardigd vertrouwen mag hebben dat de opdrachtgever de niet verborgen gebreken heeft aanvaard en ervan afziet zijn recht op herstel uit te voeren. De MvT wijst er daarbij op dat dit uitgangspunt is uitgewerkt in artikel 6:89 BW, waarin is bepaald dat de schuldeiser op een gebrek in de prestatie geen beroep meer kan doen, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken, bij de schuldenaar ter zake heeft geprotesteerd.

De MvT zegt dat het onderhavige voorstel niet afdoet aan de klachtplicht van de opdrachtgever zoals die voortvloeit uit 6:89 BW. Waar die bepaling een klachtplicht inhoudt en rechtsverlies ook verbindt aan het geval waarin de schuldeiser redelijkerwijs had moeten ontdekken (een normatief criterium), is het voorgestelde artikel 7:758, lid 4 daarmee niet in overeenstemming.

Ook de kooptitel in het BW bevat een klachtplicht (art. 7:23 BW) en ook daarin wordt, voor de vraag ten aanzien van welke tekortkomingen de klachtplicht geldt, weldegelijk met een normatief criterium gewerkt, dus niet slechts een feitelijk criterium¹; "De koper kan eer geen beroep meer op doen dat hetgeen is afgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt, indien hij de verkoper daarvan niet binnen bekwame tijd nadat hij dit heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, kennis heeft gegeven".

Er is geen enkele reden te bedenken waarom een (particuliere) opdrachtgever voor een nieuw te bouwen woning of appartement op grond van de wet anders of beter beschermd moet worden dan een (particuliere) koper van een bestaande woning of appartement.

Doordat het voorgestelde vierde lid van artikel 7:758 BW een feitelijk criterium hanteert, wordt niet alleen de betekenis van de oplevering uitgehold. Ook bevordert het dat opdrachtgevers de neiging zullen hebben het werk bij de oplevering minder nauwkeurig te keuren. Want hoe minder een opdrachtgever ontdekt, des te meer er verborgen is en des te omvangrijker de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering is².

Het mooie van het in de huidige wettelijke regeling hanteren van een normatief criterium (in plaats van uitsluitend een feitelijk criterium) is, dat rekening kan worden gehouden met alle omstandigheden van het geval bij de bepaling of een opdrachtgever een gebrek redelijkerwijs had moeten ontdekken. Dat kan voor de ene opdrachtgever wat anders zijn dan voor de andere

¹ Niet voor niets bevat ook art. 7:17, lid 5 BW een dergelijk normatief criterium.

² Deze benadering verdraagt zich ook niet met de algemene regel in ons verbintenissenrecht als opgenomen in artikel 6:89 BW. Die bepaling luidt:

"De schuldeiser kan op een gebrek in de prestatie geen beroep meer doen, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijze had moeten ontdekken, bij de schuldenaar terzake heeft geprotesteerd."

opdrachtgever. Zo mag van een deskundige opdrachtgever worden verwacht dat hem bij de keuring in het kader van de oplevering meer opvalt³ dan wanneer het gaat om een opdrachtgever die leek is op het gebied van de bouw. Door het normatieve criterium zal juist met die verschillende situaties rekening worden gehouden.

Nogmaals wijst Bouwend Nederland erop dat het feitelijke criterium van het voorgestelde vierde lid een vreemde eend in de bijt is. Het past niet bij de algemene klachtplicht en is evenmin in lijn met de vergelijkbare bepalingen uit de kooptitel van het BW.

Ad b. vooronderstelde aansprakelijkheid van aannemer behoudens tegenbewijs

Volgens het voorstel geldt een omgekeerde bewijslast in die zin dat, wanneer zich na oplevering een gebrek voordoet dat eerder niet is ontdekt, de aannemer op voorhand geacht wordt daarvoor aansprakelijk te zijn. De aannemer ontkomt daaraan als hij aannemelijk maakt dat het gebrek niet aan hem is toe te rekenen.

Zo zal hij bijvoorbeeld aan aansprakelijkheid kunnen ontkomen door te bewijzen dat het gebrek is terug te voeren op een fout in het van opdrachtgever afkomstige ontwerp, op het werk van een door opdrachtgever voorgeschreven onderaannemer, dan wel op de manier waarop opdrachtgever het werk gebruikt of onderhoudt.

Bouwend Nederland kan nog begrijpen dat voor een omgekeerde bewijslast iets te zeggen is in situaties waarin de opdrachtgever geen relevante invloed op het bouwproces uitoefent. Maar dat is niet zo in die gevallen, waarin de opdrachtgever wel relevante invloed op het eindresultaat heeft uitgevoerd. Het is dan immers heel goed mogelijk dat het gebrek aan het werk het gevolg is van die door opdrachtgever uitgeoefende relevante invloed⁴. Daarbij past het niet uit te gaan van een vooronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer.

Het is tekenend dat geen der door het Instituut voor Bouwrecht in het kader van dit wetsvoorstel aan het ministerie gegeven adviezen inhield om uit te gaan van een vooronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer zoals het wetsvoorstel doet. Het is evenzeer tekenend dat deze vooronderstelde aansprakelijkheid niet in de MvT wordt beargumenteerd⁵.

Dwingendrechtelijk karakter; reële mogelijkheden tot afwijken?

Lid 4 van artikel 7:758 heeft een dwingendrechtelijk karakter waar het gaat om de aanneming van bouwwerken voor consumenten.

³ Hetzelfde geldt voor de opdrachtgever die zich bij de oplevering van deskundige bijstand voorziet.

⁴ Tekenend is dat geen der door het Instituut voor Bouwrecht aan het ministerie gegeven adviezen in het kader van deze wet bestond uit het voorstel om de bewijslast om te keren zoals het geconsulteerde wetsvoorstel deed.

⁵ Helemaal onbegrijpelijk is in dat licht hetgeen wordt gesteld aan het einde van paragraaf 4.3 van de MvT onder de kop *Alternatieven*.

Bij andere typen opdrachtgevers kan bij contract van de regeling worden afgeweken. Bijvoorbeeld door overeen te komen dat, wat betreft de aansprakelijkheid voor verborgen gebreken, alleen het derde lid van artikel 7:758 van toepassing is.

Bouwend Nederland denkt dat van dergelijke afwijkingen maar hoogstzelden sprake zal zijn.

Opdrachtgevers die in de uitoefening van hun beroep of bedrijf een aannemingsovereenkomst sluiten, zullen in de regel het initiatief nemen tot de bouw en daarbij vrijwel altijd de contractuele voorwaarden bepalen waaronder het bouwwerk tot stand wordt gebracht. Zij zullen geen behoefte hebben om af te wijken van het vierde lid van 7:758. Zeker bij aanbestedingen waar zij eenzijdig te contractvoorwaarden aan de markt kunnen dicteren.

Wanneer die bouwopdracht wordt aanbesteed staat het de aannemer sowieso niet vrij om in zijn aanbieding als voorwaarde op te nemen dat het vierde lid van artikel 7:758 BW niet geldt. Een dergelijke voorwaarde maakt die inschrijving ongeldig, omdat die niet aansluit op wat gevraagd was. En wanneer over de bouwopdracht één op één wordt onderhandeld, kan de bouwer wel de wens uitspreken dat wordt afgeweken van het vierde lid, maar de kans is heel klein dat een opdrachtgever hem daarin tegemoet komt. Het is dan aan aannemer om te beslissen dat hem dit alles zo veel waard is dat hij afziet van de opdracht. Dat besluit zal gauw genomen zijn. Indien bij die bouwopdracht sprake is van een relevante mate van invloed en controle op het bouwproces door of namens de opdrachtgever, blijft deze aannemer zitten met een ongenueanceerde en dus onredelijke aansprakelijkheidsregeling.

Anders dan de minister meent, zal van afwijkingen op dit punt dus niet of nauwelijks sprake zijn. Bij bouw voor een opdrachtgever die handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf zijn de economische verhoudingen er gewoonweg niet naar om dat als aannemer te kunnen bewerkstelligen.

Conclusie op dit onderdeel

Om al deze redenen bepleit Bouwend Nederland de bescherming van het vierde lid van artikel 7:758 BW uitsluitend te geven aan opdrachtgevers die niet handelen in de uitoefening van hun beroep of bedrijf: de particuliere opdrachtgever. Andere opdrachtgevers zijn met het derde lid van die bepaling – al jaren – op een bij hen passende wijze bediend.

Kortom: Voor Bouwend Nederland is het cruciaal dat in het wetsvoorstel de reikwijdte van artikel 7:758 BW wordt beperkt en deze bescherming alleen geldt voor de echte consument: de particuliere opdrachtgever.

7. Relatie met Omgevingswet en Crisis en Herstelwet.

Omgevingswet

Diverse stakeholders hebben aangegeven dat de implementatie van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging veel raakvlakken heeft met de invoering van de nieuwe Omgevingswet. Bouwend Nederland pleit er dan ook voor beide implementatietrajecten zo goed mogelijk met elkaar af te stemmen zodat de invoering zo efficiënt mogelijk kan plaatsvinden. Hierbij gaat het

Bouwend Nederland nadrukkelijk niet om verdere vertraging in de invoering maar wel om een efficiënt en effectief invoeringsproces.

Crisis- en Herstelwet

Om te komen tot een succesvolle invoering van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging is het van belang dat vooraf al zoveel mogelijk praktijkervaring wordt opgedaan. De Crisis- en Herstelwet biedt de nodige mogelijkheden om te experimenteren met het nieuwe stelsel, de instrumenten, de reductie van bouwleges en dergelijke. Bouwend Nederland vraagt dan ook om voldoende ruimte voor deze experimenten onder het regime van de Crisis- en Herstelwet.

Kortom: Kies bij de invoering van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging zoveel mogelijk de aansluiting met de invoering van de nieuwe Omgevingswet en zorg tot de invoering van de wet voor voldoende experimenteerterruimte onder de Crisis- en Herstelwet.

8. Uitwerking wetsvoorstel in Algemene Maatregel van Bestuur.

Het wetsvoorstel geeft aan dat een groot aantal zaken in een Algemene Maatregel van Bestuur uitgewerkt gaan worden. Deze AMvB is derhalve cruciaal voor de uitvoerbaarheid en gevolgen voor alle betrokken stakeholders, en bepaalt in hoge mate of de in de MKBA en de regeldrukonderzoeken opgenomen resultaten, ook in de praktijk kunnen worden bereikt.

Zoals aangegeven pleit Bouwend Nederland voor een éénduidige uitwerking die aansluit bij de huidige bouwpraktijk.

Het is dan ook van belang dat de uitwerking van de AMvB in samenspraak met relevante stakeholders, waaronder niet in de laatste plaats de bouwsector, gaat plaatsvinden.

Bij voorkeur wordt de AMvB daarom op korte termijn openbaar en gelijktijdig met het wetsvoorstel in de Tweede Kamer behandeld (voorhang procedure).

Kortom: het succes van het wetsvoorstel hangt voor een belangrijk deel af van de uitwerking in de AMvB. Deze uitwerking dient met de relevante stakeholders plaats te vinden. Bouwend Nederland pleit voor een gelijktijdige behandeling van wetsvoorstel en AMvB.

9. Planning en fasering

Planning en fasering

In het wetsvoorstel wordt uitgegaan van een planning en invoering van de wet in globaal 3 fasen:

2017

In 2017 moet de wet in werking treden voor de toelatingsorganisatie kwaliteitsborging. Dit is van belang om het stelsel van toegelaten instrumenten en kwaliteitsborgers te hebben staan voordat deze moeten gelden voor bepaalde categorieën bouwwerken.

Ook moet in 2017 per AMvB de aanwijzing van Bouwbesluittoetsvrije bouwwerken in werking treden. Deze categorie betreft bouwwerken ten aanzien waarvan geoordeeld wordt dat het bevoegd gezag geen preventieve toets hoeft uit te voeren vanwege de beperkte risico's.

2018

De wet wordt voor gevolgsklasse 1 van toepassing. Hierbij valt te overwegen de focus te leggen op de nieuwbouw van woningen omdat uit de onderzoeken blijkt dat deze ondernemingen voorop lopen in private kwaliteitsborging. Hiertoe is dan een splitsing in de fasering van gevolgsklasse 1 nodig.

Tevens worden in 2018 de wijzigingen in het BW van kracht. Bouwend Nederland ziet de wet Kwaliteitsborging als een integraal, samenhangend geheel van maatregelen. De invoering van de bij voorkeur aangepaste BW-maatregelen moet derhalve gelijktijdig plaatsvinden met de invoering van het stelsel, en niet eerder of later.

2021

Op basis van een grondige evaluatie zouden in 2021 gevolgsklasse 2 en 3 kunnen volgen.

Belang van monitoring en evaluatie

Bouwend Nederland pleit voor een degelijke monitoring bij de gefaseerde invoering van het wetsvoorstel en tussentijdse evaluatie. In de jaarlijkse tussenevaluatie dient er in ieder geval aandacht te zijn voor:

- De gevolgen voor de bouwkwaliteit
- De effecten van het wegvallen van de gemeentelijke toetsing.
- De ervaringen vanuit de bouwsector met betrekking tot effectiviteit en efficiëntie van het bouwproces.
- De betaalbaarheid van het stelsel en de reductie van bouwleges.

Kortom: Bouwend Nederland kan zich op hoofdlijnen vinden in de gekozen fasering maar pleit ervoor in 2018 te beginnen met nieuwbouwwoningen door een knip te leggen in gevolgsklasse 1. Op basis van een goede monitoring en jaarlijkse evaluatie kan vervolgens besloten worden welke vervolgstappen worden gezet.

10. Invoeringsbegeleiding en communicatie

Het wetsvoorstel Kwaliteitsborging heeft verstrekkende gevolgen voor alle betrokken partijen, zowel publiek als privaat. De invoering van het wetsvoorstel vraagt daarom om een goede voorbereiding, goede communicatie en goede invoeringsbegeleiding.

Bouwend Nederland pleit ervoor te komen met een vergaand uitgewerkt implementatieplan en bijbehorende communicatie. Het is van belang dat dit plan met inbreng van alle stakeholders tot stand komt zodat sprake is van een zo breed mogelijk gedragen plan.

Gezien de huidige rol die het Instituut voor Bouwkwaliteit nu al speelt bij de voorbereiding van het wetsvoorstel en de communicatie hierover lijkt het logisch deze rol in aangepaste vorm te continueren. Wel zal aanvullende expertise en voldoende capaciteit nodig zijn om tot een goede implementatie van het wetsvoorstel te komen.

Bouwend Nederland zal vanzelfsprekend haar verantwoordelijkheid nemen als het gaat om het tijdig informeren van haar achterban. Op basis van de behoefte van de aangesloten bedrijven zal Bouwend Nederland kijken welke ondersteuning de bedrijven nodig hebben om op tijd klaar te zijn voor de uitvoering van de wet Kwaliteitsborging.

Kortom: Bouwend Nederland pleit voor een gedegen implementatieplan, nadrukkelijke aandacht voor de communicatie naar de sector en voldoende financiële middelen.

Wij zijn vanzelfsprekend beschikbaar voor een nadere toelichting op onze reactie.

Hoogachtend,
Bouwend Nederland



Maxime Verhagen
Voorzitter

C.c.: De minister voor Wonen en Rijksdienst, de heer S.A. Blok