

Datum

11 januari 2017

Kenmerk

S&P/MNor/MGeo/17-001

vereniging van
woningcorporaties

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst

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

Onderwerp

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

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

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Op 18 januari aanstaande bespreekt uw Kamer het Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen. Graag brengen wij u middels deze brief op de hoogte van onze opvatting over het wetsvoorstel. Aedes is in algemene zin positief over het wetsvoorstel en ziet kansen om hiermee tot een beter functionerend stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen te komen.

Woningcorporaties vervullen een belangrijke rol als grote opdrachtgever in de bouwsector. Corporaties en hun huurders hebben er alle belang bij dat de woningen kwalitatief goed zijn. Woningcorporaties stellen in het algemeen hogere eisen aan hun woningen dan de minimum eisen van het Bouwbesluit voorschrijven en verwachten van hun bouwpartners dan ook dat zij de overeengekomen kwaliteit leveren.

Ondanks dat de Nederlandse bouw in het algemeen goede kwaliteit levert, lijden corporaties veel schade omdat veel woningbouwprojecten worden opgeleverd met gebreken. In de bouwsector worden de hiermee gemoeide kosten wel aangeduid als faalkosten. Volgens deskundigen bedragen deze zo'n 11% van de totale omzet in de bouw.

Verborgene gebreken en aansprakelijkheid

Het huidige systeem van de wet (en van de geldende standaardvoorwaarden in de bouw) houdt in dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken in het gebouw, tenzij er sprake is van een verborgen gebrek. Het Instituut voor Bouwrecht (IBR) concludeert in haar rapport 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw', dat "verborgen gebrek een relatief begrip is, dat abstract en daarmee vaag is".

De verdeling van aansprakelijkheid geldt al geruime tijd als knelpunt in het bouwproces. Corporaties lijden schade omdat veel woningbouwprojecten worden opgeleverd met – doorgaans verborgen - gebreken. Het huidige systeem, waarin de aannemer op basis van de standaardvoorwaarden in de bouw (UAV 2012, UAV GC 2005) 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 prestaties. Ook de TU Delft concludeert dat risico en aansprakelijkheid onvoldoende liggen bij de partij die in gebreke blijft.

Volgens de geldende standaardvoorwaarden kan een bouwer die woningen met gebreken oplevert, zijn aansprakelijkheid voor de door hem gepleegde wanprestatie afwenden, door de opdrachtgever te verwijten onvoldoende nauwlettend toezicht te hebben gehouden. Dit heeft onder meer een fors aantal gerechtelijke en arbitrale procedures tot gevolg. Dat kan en moet anders.

Het wetsvoorstel regelt dit door artikel 7:758 (BW) op dit punt aan te passen. Aedes is dan ook verheugd met de voorstellen van de minister om verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid te verhelderen. De voorgestelde aanpassing heeft belangrijke voordelen. De aansprakelijkheid van de aannemer verandert niet, met uitzondering van de aansprakelijkheid voor verborgen gebreken. Het begrip verborgen gebrek wordt verduidelijkt. Dit zal naar verwachting leiden tot een aanmerkelijke vermindering van het aantal juridische procedures.

Verantwoordelijkheden

Essentieel voor het slagen van het nieuwe stelsel is een duidelijke rol- en verantwoordelijkheidsverdeling. Wat dat betreft deelt Aedes de opvatting van de Vereniging van Bouw en Woningtoezicht: '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.

Opdrachtgever en eindgebruiker beschermd

Met het wetsvoorstel wordt beoogd opdrachtgevers beter te beschermen; hierbij worden particuliere opdrachtgevers en professionele opdrachtgevers gelijk aan elkaar gesteld. Aedes meent dat dit terecht is. Huurders van sociale huurwoningen, die met gebreken na oplevering van de nieuwbouw worden geconfronteerd hebben daar immers net zo veel - zo niet meer - last van als de consument die zo'n nieuwbouwwoning heeft gekocht. De corporatie als opdrachtgever is in dit verband een tussenschakel, waarbij huurders als eindgebruikers of consumenten feitelijk bescherming verdienen, evenzeer als de eigenaar die zijn nieuwbouwwoning bewoont. We zijn dan ook content dat alle opdrachtgevers en daarmee eindgebruikers beter beschermd worden met deze wet.

Bouwleges omlaag

Kwaliteit wordt op basis van de nieuwe wet privaat geborgd. De herijking van de verantwoordelijkheidsverdeling in het toezicht dient ook tot uitdrukking te komen in de aan de opdrachtgever in rekening te brengen kosten. Wij menen dan ook dat de leges van gemeenten navenant verlaagd dienen te worden bij de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. We realiseren ons dat dit niet via deze wet geregeld kan worden. Wel vragen wij u er bij de minister op aan te dringen dat recht gedaan wordt aan de nieuwe verantwoordelijkheidsverdeling en er zorg voor te dragen dat diegenen die een omgevingsvergunning aanvragen niet worden opgezadeld met nodeloos hoge kosten. Onze leden maken zich hier grote zorgen over.

Transparante markt; Aedes denkt graag mee

In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel valt te lezen dat er gewerkt wordt aan niet wettelijke instrumenten zoals een benchmark voor bouwbedrijven en een consumentendossier. In het nieuwe stelsel worden de verantwoordelijkheden van de markt groter. Het is daarmee van des te groter belang dat de markt optimaal transparant is ten behoeve van zowel consument als opdrachtgever. Aedes meent dat het op de weg van de Rijksoverheid ligt het noodzakelijke instrumentarium hiervoor te (doen) ontwikkelen. Wij denken hierover desgewenst graag mee.

11 januari 2017

Wij zijn uiteraard bereid een nadere mondelinge toelichting te geven. Neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of r.bos@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by several horizontal strokes.

M. Norder
Voorzitter