



Aan de leden van de Vaste  
Commissie BZK van de Tweede  
Kamer  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

<b>Datum</b>	<b>Onderwerp</b>		
13 januari 2017	wetsvoorstel Kwaliteitsborging in de bouw		
<b>Contactpersoon</b>	<b>Doorkiesnummer</b>	<b>E-mail</b>	<b>Pagina</b>
mr. Steven L. Wayenberg	(06) 51 41 56 40	s.wayenberg@eigenhuis.nl	1/4

Geachte heer, mevrouw,

Aanstaande woensdag 18 januari staat de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging in de bouw geagendeerd. Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft de minister steeds ondersteund bij de gedachte dat de kwaliteitsborging in de bouw omhoog moet. Dat is namelijk hard nodig in tegenstelling tot wat de bouwsector ons wil laten geloven. Woningen worden praktisch nooit zonder gebreken opgeleverd. Veel gebreken worden later nog ontdekt omdat zij niet direct zichtbaar zijn maar na verloop van tijd wel voor veel problemen zorgen, zoals slechte ventilatie met alle gevolgen van dien voor de gezondheid of een te hoog energieverbruik.

VEH heeft de voorstellen steeds pragmatisch beoordeeld. Met als hoofdvraag: leidt dit in de praktijk tot verbetering van de kwaliteit tegen aanvaardbare kosten?

Met die vraag in het achterhoofd heeft VEH de volgende opmerkingen en bedenkingen:

**Aanscherping van de aansprakelijkheid heft onrechtvaardigheid op**

In de huidige wet is geregeld dat de aannemer niet aansprakelijk is voor gebreken die de consument bij oplevering over het hoofd heeft gezien. Dit is een onrechtvaardige regeling. Het wetsvoorstel biedt hiervoor een passende oplossing. De aannemer wordt na oplevering ook aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering zijn gemist en krijgt daarmee meer belang bij het vermijden van oplevergebreken en het leveren van goed en deugdelijk werk.



Datum	Onderwerp	Pagina
13 januari 2017	wetsvoorstel Kwaliteitsborging in de bouw	2/4

### **Informatieplicht verzekering is onvoldoende**

Het wetsvoorstel verplicht de aannemer om de consument te informeren of, en zo ja, op welke wijze de uitvoering van het werk en de aansprakelijkheid voor gebreken verzekerd is. Vereniging Eigen Huis vindt een informatieplicht onvoldoende. Als de aannemer aangeeft dat er geen verzekering is, kan de consument dit risico alleen vermijden door de woning niet te kopen. Door de aanhoudende krapte op de woningmarkt is dat vaak geen optie. Bovendien kan de aannemer de informatieplicht straffeloos niet nakomen, omdat daarop geen sanctie is gesteld. Vereniging Eigen Huis vindt dat de consument beschermd moet worden door het aanbieden van zekerheid door de aannemer verplicht te stellen, inclusief passende sanctie op het nalaten daarvan.

### **Informatieplicht 5%- regeling is onvoldoende**

De consument heeft het wettelijke recht om 5% van de aanneemsom bij oplevering in depot te storten bij de notaris. Veel consumenten zijn zich niet bewust van de mogelijkheid om betaling van dit bedrag langer op te schorten, als na 3 maanden na oplevering nog niet alle geconstateerde gebreken zijn hersteld. Hierdoor kan het gebeuren dat het depot vrijvalt aan de aannemer, terwijl er nog gebreken openstaan. Het wetsvoorstel verplicht de aannemer om de consument schriftelijk in de gelegenheid te stellen om gebruik te maken van opschorting van het depot. De notaris ontvangt een afschrift van die brief en moet het uitkeren van het depot weigeren als hij geen afschrift heeft ontvangen. Het feit dat de notaris een afschrift van de brief heeft ontvangen betekent echter nog niet dat de consument het origineel heeft ontvangen. De voorgestelde regeling is dus kwetsbaar. Daarbij is het veel effectiever als de consument eerst expliciet toestemming moet geven, voordat het depot aan de aannemer kan vrijvallen.

### **Resultaten van de pilots geven geen vertrouwen in ingrijpende stelselwijziging**

De overheveling van het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht naar een geheel nieuwe bedrijfstak van private kwaliteitsborgers levert vooralsnog grote vraagtekens op. VEH is dan ook blij met toezegging van de minister dat de stelselwijziging fasegewijs zal worden ingevoerd. Daarbij is heel belangrijk hoe de experimenten uitpakken. De resultaten van de pilots die in de loop van vorig jaar bekend werden (Den Haag, Zeeburgereiland, Voorst) wijzen allemaal de verkeerde kant op: hoge, dan wel onbekende kosten en problemen bij de kwaliteitscontrole. In het Haagse rapport wordt bijvoorbeeld geconcludeerd dat de kwaliteitsborging in het experiment nadelig is gebleken voor de uiteindelijke bewoners. Verder maakt de gemeente melding van verschillende situaties waarin de gemeente heeft moeten bijsturen en het werk heeft stil gelegd wegens constructieve problemen.



Datum	Onderwerp	Pagina
13 januari 2017	wetsvoorstel Kwaliteitsborging in de bouw	3/4

In het rapport van de gemeente Voorst wordt onder andere geconcludeerd dat bij de bouw van een individuele woning en bij gelijkblijvende legeskosten (€ 3.917,-) de bijkomende kosten van private kwaliteitsborging (€ 3.751,-) een verdubbeling van de kosten voor de opdrachtgever inhouden. Tijdens de pilot op het Zeeburgereiland verliep de communicatie moeizaam. Bij controle bleek de stort van de fundering een dag vervroegd zodat de wapening niet meer te controleren was. Toch werden er zoveel gebreken gesignaleerd dat de bouw werd stilgelegd door de gemeentelijk toezichthouder.

Uit de officiële tussenevaluatie in opdracht van het ministerie wordt de verrassende conclusie getrokken dat – juist omdat er zoveel verkeerd ging – er sprake is van geslaagde pilots; de betrokken partijen konden er daarom veel van leren. Dat moge zo zijn. Maar voor een verantwoorde eerste stap naar een geheel nieuw stelsel, zal dan toch eerst uit nadere experimenten moeten blijken dat van de fouten daadwerkelijk is geleerd, waardoor in de praktijk hogere kwaliteit is gerealiseerd en niet alleen een hoger prijskaartje. Totdat ook beschikt kan worden over goed verlopen experimenten moet volgens Vereniging Eigen Huis een pas op de plaats worden gemaakt. De stelselwijziging nu doorzetten is een sprong in het diepe, in de wetenschap dat er tot nu toe geen water in het zwembad zat, en zonder te controleren of dat inmiddels wel het geval is.

#### **De maatschappelijke kosten zijn hard, maar de baten boterzacht**

Voor wat betreft de positieve MKBA merken wij op dat de kosten hard zijn maar de baten zacht. Wij vrezen dat het – net zoals bij veel ZBO's - allemaal veel duurder zal worden. Dat terwijl de baten in hoge mate gedragen moeten worden door een benchmark waarbij bouwers vergeleken kunnen worden op hun prestaties. Een dergelijke benchmark is echter op dit moment nog toekomstmuziek.

#### **Systeemwijziging uitstellen, maar verbetering aansprakelijkheid en toetsing 'as built' invoeren**

Duidelijk moge zijn dat Vereniging Eigen Huis, namens haar achterban, niet in het diepe wil duiken zonder te weten of er water in het zwembad zit. Dit heeft de vereniging bij herhaling laten weten, zowel in de richting van de minister voor Wonen en zijn ambtenaren als tijdens de laatste hoorzitting hierover van uw Kamer. Wat VEH betreft betekent dit nadrukkelijk niet dat het gehele wetsvoorstel in de ijskast gaat. De vereniging bepleit, zoals al bij de rondetafelbijeenkomst aangekondigd, een knip in het wetsvoorstel, waarbij de ongewisse stelselwijziging wordt opgeschort, maar de onderdelen die onomstotelijk voor meer kwaliteit zullen zorgen, zo spoedig mogelijk worden ingevoerd.



Datum	Onderwerp	Pagina
13 januari 2017	wetsvoorstel Kwaliteitsborging in de bouw	4/4

Hierbij wordt bedoeld op de verbetering van de aansprakelijkheid en de overgang van 'as planned' naar 'as built'. Dat zijn elementen die de consument sowieso gaan helpen. Bouwers kunnen dan minder makkelijk weggelaten met het leveren van slechte kwaliteit.

Daarbij moeten overigens wel op korte termijn nadere regels worden gesteld voor een consumentvriendelijk opleverdossier. Uitstel van de systeemwijziging levert bovendien ruimte op om nader te bezien of het beleggen van de kwaliteitsborging bij de omgevingsdiensten tot verbetering van de kwaliteitsborging leidt, zonder dat een ingrijpende systeemwijziging noodzakelijk is.

#### Samenvattend is VEH:

- 👍 positief over de politieke aandacht voor verbetering van bouwkwiteit;
- 👍 positief over de voorgestelde aansprakelijkheidsverbetering: z.s.m. invoeren;
- 👍 positief over verschuiving van toetsing op papier naar 'as built', met een consumentvriendelijk opleverdossier;
- 👎 negatief over de informatieplicht m.b.t. de verzekering en het 5%-depot; dit moet harder worden geregeld;
- 👎 negatief over de resultaten van de pilots. Stel de systeemwijziging voor kwaliteitsborging uit tot aanpassingen in het ontwerpsysteem leiden tot positieve uitkomsten;
- 👎 negatief over de maatschappelijke kosten van een systeemwijziging: voor een positieve MKBA wordt zwaar geleund op een benchmark die echter op dit moment nog heel onzeker is.

Met vriendelijke groet,  
Vereniging Eigen Huis

dr. Rob J. Mulder  
directeur Kennis & Belangenbehartiging