

Datum
27 juni 2017

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/JPep/RBos/17-069



Aan
Eerste Kamer der Staten-Generaal
Vaste commissie voor BiZa/AZ

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 dinsdag 4 juli aanstaande debatteert u met minister Plasterk over het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen. Eerder op 22 maart jongstleden stuurden wij u een [brief namens een groot aantal maatschappelijke organisaties](#) om deze wet toch vooral in behandeling te nemen en onderbouwd met de argumenten waarom. We zijn dan ook tevreden met de voortvarende behandeling die uw Kamer dit wetsvoorstel geeft. Zo vlak voor de behandeling – en gelezen hebbende de schriftelijke voorbereiding - willen we u graag nog op een aantal zaken wijzen, aanvullend op de zaken die we u eerder onder de aandacht brachten.

Huidige praktijk niet goed

De huidige wet- en regelgeving met betrekking tot aansprakelijkheid en toezicht op de bouwkwiteit voldoet in de praktijk niet. Zoals de minister in zijn memorie van antwoord ook aangaf, zijn er onvoldoende prikkels voor aannemers om de optimale bouwkwiteit te leveren, waardoor het aantal gebreken bij de oplevering hoog is. Als gevolg daarvan ontstaat veel onduidelijkheid over de verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van bouwkwiteit. Hierdoor bestaat bij partijen de neiging om in geval van gebreken naar elkaar te wijzen en is het voor een bouwconsument/opdrachtgever niet eenvoudig om gebreken hersteld te krijgen.

Daarnaast bevat het huidige stelsel van toezicht tekortkomingen:

- Het gemeentelijk toezicht vindt in een groot aantal gemeenten vooral plaats aan de hand van bouwtekeningen en nauwelijks door controles op de bouwplaats;
- De bouw is steeds complexer geworden, waardoor het voor gemeenten lastiger is geworden om goed toezicht te houden;
- Gemeenten hebben in de loop van de jaren stevige bezuinigingen doorgevoerd op het bouwtoezicht, waardoor de kwaliteit achteruit is gegaan.

Jarenlang en onder verschillende ministers is geprobeerd het bestaande stelsel te verbeteren, maar dit heeft onvoldoende resultaat gehad.

Nieuw stelsel, grote verbetering

Vandaar dat het kabinet met dit wetsvoorstel een nieuw stelsel introduceert, waarbij wat de controle betreft sprake is van een gemengd stelsel, met een rol voor private partijen en de (rijks)overheid. En waarop door een nationale overheidstoezichthouder toezicht zal worden gehouden, waarbij ook deze toezichthouder op de bouwplaats controles zal uitvoeren. Daarbij is de aansprakelijkheid voor aannemers veel duidelijker geregeld, waardoor de opdrachtgevers en gebruikers beter beschermd zijn tegen (verborgen) gebreken.

Aansprakelijkheid

Aannemers worden er in het nieuwe stelsel ook feitelijk aansprakelijk voor dat ze opleveren wat ze hebben afgesproken met betrekking tot de kwaliteit van woningen en andere bouwwerken. Een logische en goede ontwikkeling. Overigens kunnen aannemers en opdrachtgevers er zelf nog wel voor kiezen om buiten deze verbeterde algemene regelgeving om afwijkende afspraken te maken met betrekking tot de aansprakelijkheid van partijen.

Bouwkwaliteit, veiligheid en toezicht

Het belang van een goede bouwkwaliteit en veiligheid van bouwwerken is in het wetsvoorstel op meerdere manieren geborgd. Het wetsvoorstel bevat voor alle partijen in het stelsel prikkels om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de bouwkwaliteit en elkaar daar zo nodig op aan te spreken. Zo wordt er bij de vergunningverlening niet langer door de gemeente op papier getoetst of het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, maar wordt door ter zake deskundige en onafhankelijke bureaus daadwerkelijk gecontroleerd of een bouwwerk wordt gebouwd dat voldoet aan de gestelde voorschriften, waarbij zij veel meer dan in het huidige stelsel op de bouwplaats aanwezig zijn om controles uit te voeren. Bovendien controleren zij ook het eindresultaat zodat ook wijzigingen tijdens de bouw – iets wat veelvuldig voorkomt – gecontroleerd worden.

Het toezicht op de naleving van het Bouwbesluit blijft bij het bevoegd gezag en zij kan, zo nodig, bijvoorbeeld naar aanleiding van informatie van de kwaliteitsborger of klachten van derden, handhavingsmaatregelen treffen of de ingebruikname van het bouwwerk verbieden. Ook de veiligheid van buurpanden en omwonenden is en blijft een taak van het bevoegd gezag en zo nodig kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de bouwveiligheid. Dat vervalt niet in het wetsvoorstel. Het overheidstoezicht krijgt hierin wel een andere rol, zodat het efficiënter en effectiever kan worden ingezet.

Kritiek op het wetsvoorstel dat de overheid met dit stelsel verantwoordelijkheid uit handen geeft, is ons inziens dan ook niet juist. Veel gemeenten huren bijvoorbeeld voor het toezicht nu al private partijen in. Verder blijkt uit proefprojecten dat het nieuwe stelsel stimuleert dat bouwbedrijven hun eigen kwaliteitscontroles verbeteren. Ten opzichte van het huidige stelsel is dit een belangrijke stap vooruit.

Ook wordt met striktere controles op de bouwplaats het toezicht versterkt. En wordt de overheidsrol ten opzichte van het huidige stelsel versterkt, door de landelijke overheidstoezichthouder. Wanneer een onafhankelijk bureau zijn taken onvoldoende goed uitvoert, dan zal deze uit het stelsel worden gehaald. Ten slotte blijft het nalevingstoezicht door het bevoegd gezag bestaan. Het stelsel voorziet in een informatieplicht voor private partijen zodat de informatiepositie van de gemeente voor eventueel handhavend optreden geborgd is.

Geleidelijke overgang naar nieuwe stelsel

Natuurlijk zullen er in de overgangperiode aan het begin van het nieuwe stelsel (ook n.a.v. de pilot projecten) weeffouten worden ontdekt en hersteld. Dit mag echter geen belemmering zijn om een nieuw, noodzakelijke stelsel voor kwaliteitsborging te introduceren. Partijen in het veld zitten er met smart op te wachten en zijn al ver in hun voorbereidingen om met deze nieuwe wet te gaan werken. En let wel, eerst zullen alleen de eenvoudige bouwwerken onder het nieuwe stelsel worden gebracht en later pas de complexere gebouwen, waaronder flatgebouwen. Dit geeft ook tijd om waar nodig nog aanpassingen door te voeren.

Conclusie

Al met al staat in dit nieuwe stelsel de verantwoordelijkheid van bouwpartijen voor de gerealiseerde kwaliteit van het bouwwerk centraal, gaan onafhankelijke private partijen de kwaliteit borgen tijdens het bouwen, houdt de overheid toezicht op het functioneren van het stelsel en wordt de positie van de bouwconsument versterkt. Doorslaggevende reden voor Aedes om dit wetsvoorstel te steunen, is dat er voor de markt eindelijk echte prikkels worden geïntroduceerd om hun verantwoordelijkheid te nemen. Wij vragen u dan ook om in te stemmen met het wetsvoorstel, zodat dit in werking kan treden per 2018.

Mocht u vragen hebben of meer informatie willen over de inhoud van deze brief, neemt u dan gerust contact op met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of 06-51926072.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties



Jeroen Pepers
Directeur

Bijlage:

- Brief van verschillende maatschappelijke organisaties d.d. 22 maart 2017