



**Schriftelijke inbreng van Vereniging Eigen Huis,
t.b.v. de hoorzitting in de Eerste Kamer over de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen,
op 23 maart 2021**

De overheveling van het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht naar een geheel nieuw systeem levert vooralsnog grote vraagtekens op. Vereniging Eigen Huis heeft er voor en tijdens het gehele wetstraject steeds op aangedrongen dat eerst moet worden aangetoond dat de bouwkwaliteit wordt verbeterd tegen aanvaardbare kosten, voordat de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in werking treedt. Gedurende het hele wetstraject zijn hier al steeds grote zorgen over geweest.

De resultaten van de eerste pilots van jaren geleden (Den Haag, Zeeburgereiland, Voorst) wezen allemaal de verkeerde kant op: hoge, dan wel onbekende kosten en problemen bij de kwaliteitscontrole.

Omdat dit grote zorgen opwierp bij meerdere partijen heeft de minister begin 2019 met de VNG een bestuursakkoord gesloten (VEH werd daarbij geconsulteerd). Daarin staat o.a.: “Vóór inwerkingtreding zal voldoende vertrouwen dienen te bestaan dat invoering van het stelsel leidt tot betere bouwkwaliteit tegen aanvaardbare kosten.” Proefprojecten zouden dit voldoende moeten aantonen: “Partijen streven naar een hoeveelheid uit te voeren proefprojecten per gemeente van 10% van alle vergunningen onder gevolgklasse”. Let wel: dat betekent dat er duizenden nieuwbouwwoningen en een veelvoud van vergunningplichtige verbouwingen bij een pilot betrokken moeten worden.

[https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2019/01/17/overeenkomst-
bestuursakkoord-implementatie-en-invoering-wetsvoorstel-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen](https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2019/01/17/overeenkomst-bestuursakkoord-implementatie-en-invoering-wetsvoorstel-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen)

In een ultieme poging om de Eerste Kamer de wet te laten aannemen heeft de minister op 10 mei 2019 beloofd dat de wet pas in werking treedt als pilots aantonen dat aan het voorgaande in voldoende mate wordt voldaan. Onder die strikte toezegging heeft de Eerste Kamer de wet op 14 mei 2020 aangenomen.

[https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20190510/brief_van_de_minister_van_bzk_over/docu-
ment3/f=/vkyddzidmys_opgemaakt.pdf](https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20190510/brief_van_de_minister_van_bzk_over/document3/f=/vkyddzidmys_opgemaakt.pdf)

Tot op heden is echter nog steeds onduidelijk wat de pilots opleveren en komen ze überhaupt maar moeizaam van de grond. De Eerste Kamer heeft onlangs aan de minister duidelijkheid gevraagd over o.a. de stand van zaken met betrekking tot de proefprojecten. Wat is de opbrengst daarvan?

Er liepen eind 2020 188 proefprojecten waarvan er slechts 37 een volledig (integraal) proefproject zijn. Het aantal pilots gericht op woningbouw is nog minder. En verbouwingen zitten daar al helemaal niet of nauwelijks tussen. Deze projecten moeten nog worden geëvalueerd het is nog onbekend wat hier uit gaat komen. De signalen die ons echter vanuit het werkveld bereiken – vanuit bijvoorbeeld de G4-gemeenten en Bouw- en Woningtoezicht Nederland - zijn echter allerminst positief.

Ook heeft de minister op verzoek van de EK de evaluaties over afgeronde pilotprojecten aangeleverd. Dat levert het volgende beeld op: het gaat deels om oude, reeds bekende pilots die juist de aanleiding waren tot de wens in 2019 om eerst aan te tonen dat het werkt voordat de wet wordt ingevoerd. Een korte kwalificatie:

1. Zeeburgereiland: een oude pilot uit 2016. Daarbij ging van alles mis
2. De bouw van 1 woning in Voorst: een oude pilot. Hier ging ook van alles mis



3. 'Architect aan zet' te Rotterdam: een oude pilot uit 2018. Conclusie: we hebben nog veel te leren
4. Een brandweerkazerne in 2020: Geen woningbouw
5. Een woning te Stiens, oktober 2020: levert veel vragen blijkens het verslag: waar begint/eindigt de verantwoordelijkheid van gemeente, de burger leverde geen verklaring op, hoe daarmee om te gaan als gemeente, kortom: nog veel te leren, niet klaar voor borging.
6. Een pilot met KIK (dat is een borgingsinstrument) met 11 projecten: echter slechts 1 is een volwaardig pilotproject: Uit het verslag: "De stelselwijziging is een enorme opgave voor de meeste partijen. Dit proces moet inslijten en dit krijg je alleen onder controle door het te doen. Het gaat niet vanzelf. Het is dus learning on the job. Oefenen betekent leren en verbeterpunten definiëren. Zonder de wil om te verbeteren vanuit een veranderende rol, zal het niet beter worden."
7. Een pilotproject in Den Bosch: geen woning, maar de uitbreiding van een magazijn. Bij wijze van evaluatie een tijdschriftartikel op hoofdlijnen.

Een consumentendossier, ook wel opleverdossier genoemd, zou bij oplevering door de aannemer aan de consument moeten worden verstrekt. Dit zou onder andere bouwtekeningen, onderhoudsvoorschriften en informatie over materiaalgebruik moeten bevatten. Dit is echter niet opgenomen in dwingend recht dus de aannemer mag daarvan afwijken. Het is dus nog afwachten wat daar straks van terecht komt in de praktijk. Ook is er destijds in de 'maatschappelijke kosten baten-analyse' (MKBA) een groot welvaartsvoordeel toegekend aan een representatief benchmarkingsysteem waarin de prestatie van bouwers vergeleken kunnen worden. Dat systeem is tot op heden niet van de grond gekomen.

https://www.eib.nl/pdf/mkba_wetsvoorstel_kwaliteitsborging_voor_het_bouwen.pdf

Ondertussen is de minister teruggekomen op haar eerdere toezegging. Uit haar brief van 25 november 2020 aan de Eerste Kamer: "Mede gelet op de behoefte van betrokken partijen aan duidelijkheid van een datum inwerkingtreding vind ik een nieuw go/nogo-moment onwenselijk."

Wij vinden het onbestaanbaar en niet acceptabel als er uiterlijk 1 juli nog geen duidelijk zicht is op een goed werkend en betaalbaar borgingsysteem. Het gaat immers om grote belangen, waarbij als het fout gaat de gevolgen van bouwfouten, vertraging en mogelijk hoge leges- en toezichtskosten uiteindelijk op de schouders van huizenkopers terecht komen. Gezien de enorme behoefte aan betaalbare en kwalitatief goede woningen maakt VEH maakt zich namens haar achterban bestaande uit (toekomstige) huiseigenaren grote zorgen.

Wat moet er gebeuren volgens VEH?

- Er moet alsnog een onafhankelijke eindevaluatie komen van voldoende projecten waarin duidelijk wordt of de bouwkwaliteit omhoog gaat, of de kosten binnen de perken blijven, of er voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar kunnen zijn en waarbij ook de gevolgen voor verbouwingen zijn meegenomen. Maar lukt dat allemaal nog voor 1 juli? De datum van 1 juli is belangrijk omdat voor bouwregelgeving de vaste afspraak geldt dat dit een half jaar voor inwerkingtreding in kunnen en kruiken is zodat een ieder zich daarop kan voorbereiden.
- De politiek en zeker u als Eerste Kamer moet op basis van die feiten in de gelegenheid worden gesteld om een afweging maken of inwerkingtreding verantwoord is.
- Lukt dit allemaal niet op tijd of zijn de resultaten onbevredigend dan zou de inwerkingtreding moeten worden opgeschort. Dit staat overigens de verdere uitrol van de Omgevingswet niet in de weg.



- De Wet kwaliteitsborging bevat een tweede belangrijk onderdeel. Een verbetering van de aansprakelijkheid die moet worden opgenomen in het BW. Deze verbetering van de aansprakelijkheid kan wat ons betreft per direct worden ingevoerd. Dat zou ervoor zorgen dat consumenten voortaan ook de aannemer kunnen aanspreken voor gebreken die tijdens de oplevering niet zijn opgemerkt. Daarmee wordt een onevenwichtige juridische positie opgeheven en dit zal gegarandeerd zorgen voor een prikkel tot het leveren van meer bouwkwiteit.

Met het voorgaande zijn hopelijk uw meeste vragen beantwoord. Op twee vragen die wat minder op onze weg liggen om te beantwoorden willen we u toch graag het volgende meegeven:

1. Waarom vrezen bouwers de grotere aansprakelijkheid in het nieuwe stelsel, en kunnen zij de kwaliteitsborger aansprakelijk stellen, of is die altijd gevrijwaard, en zo ja welke prikkel heeft die dan om goed werk af te leveren?

Antwoord:

VEH vindt het belangrijk dat de voorgestelde aansprakelijkheidsregeling wordt ingevoerd. Daarmee wordt een onevenwichtige regeling recht getrokken. En het zorgt voor een directe prikkel bij de bouwer tot het leveren van een hogere kwaliteit. De huidige praktijk is dat de consument bij oplevering de mogelijkheid krijgt om in korte tijd de woning te (laten) inspecteren. Binnen die korte tijd moet de consument alle zichtbare gebreken ontdekken. Gebreken die hij bij oplevering over het hoofd ziet, vallen niet meer onder de aansprakelijkheid van de aannemer (7:758 lid 3 BW). Dit plaatst de consument onder grote druk om alle zichtbare gebreken in tijd korte tijd te constateren op straffe van verlies van het recht op nakoming. Dit is onevenwichtig. Het gaat bij gebreken immers in beginsel om een wanprestatie van de aannemer. Hij is degene die de gebreken veroorzaakt heeft of in ieder geval de verantwoordelijkheid daarvoor draagt. Het valt niet te rechtvaardigen, dat het missen van het gebrek tijdens de oplevering door de consument, de aannemer ontslaat van diens aansprakelijkheid. Te meer niet omdat de aannemer z'n eigen product natuurlijk goed kent. Maar liefst 7 op de 10 nieuwbouwkopers krijgt ná oplevering nog te maken met gebreken, deze worden dus ontdekt na ingebruikname van de woning, zoals lekkages na een langere periode van regen.

Het is dus hoog nodig dat de aansprakelijkheid van bouwers wordt aangescherpt. In het wetsvoorstel wordt geregeld dat ook gebreken die tijdens de oplevering worden gemist, verhaald kunnen worden op de aannemer.

Voor wat betreft de vraag over mogelijk verhaal op de kwaliteitsborger:

De consument heeft verhaal op zijn contractspartij, de aannemer. Of de aannemer op zijn beurt verhaal kan zoeken op de kwaliteitsborger is nog niet helemaal duidelijk, het ontbreekt uiteraard nog aan jurisprudentie. Het zal dan in ieder geval wel zo moeten zijn dat de borger aantoonbaar wanprestatie heeft gepleegd. Bijv. als de kwaliteitsborger zaken ten onrechte heeft afgekeurd. Als dat leidt tot onnodige vertraging dan kan de aannemer de kwaliteitsborger daar mogelijk voor aansprakelijk stellen. Indien de consument eigenstandig een kwaliteitsborger inhuurt (bijv. voor een grote verbouwing of de eigenbouw van een woning) dan is VEH van mening dat ook in deze situatie de aannemer in eerste instantie op de bouwkwiteit kan worden aangesproken.

Memo

Datum: maart 2021

vereniging
eigen huis



-
2. Hoe lang kan het bevoegd gezag handhaven na gereedkomen van de bouw? Wanneer gaat de bouwfase over in bestaande bouw, en verjaart daarmee de handhaving op waarnemingen die pas jaren na gereedkomen aan het licht kunnen komen? Dit is ook van belang voor de rechtsopvolgers van de initiatiefnemer.

Antwoord:

Vanaf oplevering is er in sprake van een bestaand bouwwerk, maar bij oplevering moet de woning wel voldoen aan de nieuwbouweisen en vergunning. Is dat niet het geval dan kan het bevoegd gezag daar tegen optreden, ook na oplevering. Daar geldt geen vaste termijn voor dus dat kan ook nog na jaren.

De eigenaar-bewoner of zijn opvolger heeft overigens in eerste instantie "last" van bestuurlijke handhaving, in die zin dat het bevoegd gezag na oplevering bij de eigenaar aanklopt (middels dwangsom/bestuursdwang) als er iets mis is. De eigenaar moet vervolgens de aannemer maar in beweging zien te krijgen om het gebrek op te lossen. Een zelfde situatie ontstaat ook als bij oplevering bijvoorbeeld door de borger geen gereedmeldingsrapport is afgegeven en de gemeente daarom strikt genomen ingebruikname moet verbieden. Het is de eigenaar-koper die daar in eerste instantie de meeste last van heeft en zijn verhuizing moet uitstellen met alle bijkomende gevolgen.

Mochten er gedurende de verdere behandeling van dit wetsvoorstel nog vragen bij u opkomen, neemt u dan gerust contact op met onze dossierhouder mr. Steven Wayenberg, s.wayenberg@eigenhuis.nl, tel.: 06- 51 41 56 40