

## Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen) ( 34453 ).**

De **voorzitter**:

Ik heet wederom de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom. Het woord is aan de heer Albert de Vries.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Voorzitter. Het hoofddoel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is het vergroten van de kwaliteit van bouwwerken. De naam kwaliteitsborging zegt dat al. Meer kwaliteit is ook hard nodig, want er gaat in de bouwpraktijk nog te veel fout en dat kost miljarden. De Partij van de Arbeid is vooral blij dat er oorspronkelijke idee, naar onze mening een idee van een botte privatiseringsoperatie, is omgebogen naar een wetsvoorstel dat zich richt op meer rechtsbescherming van de consument. De rechtsbescherming wordt in het wetsvoorstel geregeld door het aanscherpen van de aansprakelijkheid van de aannemer, maar dat kan wat ons betreft nog best wat steviger. Die aansprakelijkheid moet in ieder geval ook volledig betrekking hebben op vergunningvrije bouwwerken. Kan de minister bevestigen dat dit ook zijn bedoeling is en kan hij precies aangeven hoe dit dan in het wetsvoorstel verankerd is?

De aansprakelijkheid van de aannemer moet wat de Partij van de Arbeid betreft gepaard gaan met het middels waarborg of zekerstelling volledig ontzorgen van de eigenaar en de gebruiker van bouwwerken, als er gedurende een ruime garantietermijn toch gebreken blijken te zijn. Als er fouten worden gemaakt, moet geregeld zijn dat de aannemer daarvan ook de gevolgen ondervindt. Hij moet het daadwerkelijk in zijn portemonnee voelen. Vindt de minister dat deze prikkel voldoende in het wetsvoorstel zit ingebakken?

De Partij van de Arbeid wil tot slot ook dat deze wet gaat bijdragen aan het goedkoper maken van bouwwerken. Goedkoper kan door het aantal bouwfouten terug te dringen. Goedkoper kan ook door standaardisering en industrialisering. De Wet kwaliteitsborging moet daar de aanzet en stimulans voor zijn. Hoe denkt de minister dat te bevorderen?

Op dit moment gaat er nog steeds heel veel fout op de bouwplaats. We kennen allemaal de voorbeelden: daken die lekken, gestucte gevels die groen of vies worden, kozijnen die rotten, constructiefouten, scheurvorming, isolatie die niet werkt, koudebruggen, slordige afwerking, kleurverschillen, gezondheidsproblemen, ventilatiesystemen die slecht werken, een EPC van 0,5 die in de praktijk niet verder

komt dan 0,8 en nul-op-de-meterwoningen die toch tot een hoge energierekening leiden.

Nu is het zo dat de aannemer als zich na oplevering een tot dan toe verborgen gebrek aandient, alleen tot herstel daarvan gehouden is wanneer de opdrachtgever aannemelijk maakt dat dat gebrek wordt veroorzaakt door een tekortkoming die aan de aannemer kan worden toegerekend. De bewijslast ligt in het huidige stelsel dus helemaal bij het slachtoffer in plaats van bij de dader. Dat leidt tot een heleboel getouwtrek voordat erkend wordt dat er een fout is gemaakt en dan getouwtrek over wie daarvoor verantwoordelijk is: de aannemer, de onderaannemers, de architect, de opdrachtgever, de opdrachtgever zelf of diens toezichthouder, de inspecteur van bouw- en woningtoezicht, de leverancier van bouwproducten of wie je verder nog maar kunt bedenken die bij het proces betrokken is. Herstel wordt uiteindelijk meestal wel geregeld, maar vaak met heel veel gedoe en lang niet altijd kosteloos. De consument heeft dan meestal al heel veel geld uitgegeven om zijn gelijk te halen en dat geld krijgt hij niet terug. Daar moeten we echt vanaf.

De Partij van de Arbeid wil dat het volstrekt duidelijk is voor wiens rekening een fout moet worden hersteld. In ons voorstel is dat altijd de aannemer, zijnde de producent ofwel de leverancier van het bouwwerk. Hij beslist of hij een werk kan maken volgens het gevraagde ontwerp en bestek. Hij bepaalt wie hij daarvoor inschakelt en hij bepaalt ook welke materialen hij gebruikt. Hij bepaalt welke wijzigingen en aanwijzingen hij tijdens de bouw wel en niet kan accepteren. Als een aannemer iets niet foutloos kan maken, moet hij het niet aannemen. Behalve handjes moet de aannemer ook hersentjes leveren. Van de algemene regel dat de aannemer volledig aansprakelijk is, kan wat ons betreft wel met instemming van de opdrachtgever worden afgeweken, maar alleen als het gaat om de professionele opdrachtgever. De niet-professionele opdrachtgevers zijn in onze ogen niet alleen natuurlijke personen, maar kunnen ook kleine bedrijven zijn en soms ook grote bedrijven, instellingen of overheden, bijvoorbeeld opdrachtgevers die eenmalig een specifiek bouwwerk, zoals een bedrijfsgebouw, een brug, een ziekenhuis, een theater of iets dergelijks laten bouwen. Wanneer is een opdrachtgever professioneel? Wat vindt de minister daarvan?

Echt professionele opdrachtgevers zouden voor andere afspraken omtrent aansprakelijkheid kunnen kiezen, als zij ook tijdens het werk nog invloed willen uitoefenen, met andere woorden, als ze willen werken in regie. Wij snappen ook dat volledige aansprakelijkheid bij zeer specifieke bouwwerken, zeer innovatieve ontwerpen en/of ingewikkelde installaties niet redelijk is. Naar de mening van de Partij van de Arbeid moet de aannemer dan op zijn strepen gaan staan en de opdracht alleen aannemen als er in onderling overleg andere afspraken gemaakt kunnen worden omtrent de aansprakelijkheid. In die afspraken moet dan wel duidelijk zijn vastgelegd hoe de aansprakelijkheid tussen partijen is geregeld, want ook dan moet bij non-conformiteit of gebreken duidelijk zijn binnen welke termijn en voor wiens rekening herstel wordt geregeld, zodat de gebruiker de kwaliteit krijgt waar hij recht op heeft. Omdat het moeilijk is om precies vast te stellen wanneer een opdrachtgever als professioneel aangemerkt kan worden, stellen wij voor dat de aannemer altijd volledig aansprakelijk is, tenzij de opdrachtgever bereid is tot andere afspraken. We hebben een amendement ingediend om de aansprake-

lijkheid aan te scherpen en de genoemde uitzonderingsmogelijkheid voor opdrachtgevers vast te leggen.

De Partij van de Arbeid is zeer verbaasd over het standpunt van Bouwend Nederland. Die organisatie is bang voor de aangescherpte aansprakelijkheid. Zij heeft gelobbyd tegen deze wet en wil de huidige situatie het liefst behouden. Bouwend Nederland wil alleen als het echt moet voor natuurlijke personen als opdrachtgevers een eindje meegaan in het wetsvoorstel. De Partij van de Arbeid vindt dat echt ongelofelijk. Staat Bouwend Nederland dan niet voor de kwaliteit van haar leden? Is het werkelijk zo slecht gesteld met onze bouwbedrijven dat Bouwend Nederland de aansprakelijkheid die de minister beoogt en die wij nog verder willen aanscherpen, vreest? Hoe kan het dan dat de kleinere aannemers, verenigd in de Aannemersfederatie Nederland (ANFL), in het geweer kwamen toen het erop leek dat zij in de eerste fase van invoering nog niet onder deze wet zouden vallen? Waarom zijn de leveranciers van bouwproducten, verenigd in het Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB), dan juist wel uitgesproken voorstander van deze wet, net als grote organisaties als NEPROM en Aedes? Juist in de grotere werken gaat het meeste geld om en betekent een fout vaak meteen ook een fikse schade.

Bouwend Nederland zou de prikkel die van de wet uitgaat, moeten oppakken en ervoor moeten zorgen dat de kwaliteit bij haar leden omhooggaat en het aantal fouten omlaag. Ze zou ervoor moeten zorgen dat er meer gestandaardiseerd en geïndustrialiseerd wordt in de bouw. Ze zou ervoor moeten zorgen dat haar leden investeren om echte kwaliteit te leveren tegen een lagere prijs. Als Bouwend Nederland echt begaan is met de bouwkwaliteit in Nederland, dan zou zij een vuist maken en ervoor zorgen dat de aanbesteding van werk zo verandert dat zij met haar expertise vooral een goede risicoanalyse kan maken alvorens wordt ingeschreven op een werk. Wij vinden het erg opmerkelijk dat het CDA, gelet op het ingediende amendement, kennelijk gevallen is voor de lobby van Bouwend Nederland. We weten natuurlijk dat er lijntjes lopen, maar de vraag is of dit nu niet erg opzichtig is.

De Partij van de Arbeid wil de aansprakelijkheid het liefst vergezeld doen gaan van een afdoende waarborg of zekerstelling. Dat was ook de strekking van de motie die collega Paulus Jansen en ik in 2014 al indienden en die ruime steun kreeg in de Kamer. De minister wil deze motie niet uitvoeren. Hij kiest in plaats daarvan voor een informatieplicht voor de aannemer. Die moet informatie verstrekken over de wijze waarop hij geregeld heeft dat na een eventueel faillissement aan de verplichtingen jegens de opdrachtgever zal worden voldaan. Ook moet hij informatie verstrekken over de vraag of en, zo ja, hoe hij zich heeft verzekerd voor het geval hij gedurende de garantietermijn wordt aangesproken om gebreken te herstellen die hem zijn toe te rekenen. In de nota van wijziging heeft de minister die verplichting nog wat duidelijker omschreven.

Wij betreuren het dat er geen verplichte verzekering of waarborg in de wet is opgenomen. De huidige regelingen, BouwGarant, SWK en Woningborg, bieden slechts een deel van de oplossingen. Wij zijn er voorstander van dat er een aan het bouwproject gekoppelde "first party"-verzekering komt voor nieuwbouw en verbouw. Dat is dan een verzekering waarop degene die op het moment van het ontdekken van een gebrek eigenaar van het bouwwerk is, een beroep kan doen. De verzekering gaat er dan vanuit het belang van

de eigenaar en het eventuele belang van zijn huurder of gebruiker voor zorgen dat het gebrek op een zo kort mogelijke termijn wordt hersteld door de aannemer, waarbij de kosten worden gedekt en zo mogelijk verhaald op de aannemer. Het gaat dan om een verzekering die de eigenaar en de gebruiker volledig ontzorgt. Ontzorgen betekent voor ons dat de gebruiker van het bouwwerk niet opgezadeld kan worden met al het werk dat nodig is om het herstel voor elkaar te krijgen, zoals kwesties rond bewijsvoering en al het geregel om het herstel fysiek te laten plaatsvinden. De Partij van de Arbeid zou graag zien dat sterk wordt bevorderd dat opdrachtgevers uit eigen beweging een "first party"-verzekering afsluiten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden. Die verzekering moet gekoppeld zijn aan het bouwwerk en bij overdracht meegaan naar de volgende eigenaar.

Wij hebben eraan gedacht om zo'n verzekering in lijn met de aangenomen motie verplicht te stellen, maar we denken dat dit ook geregeld kan worden door te stimuleren dat het afsluiten zo'n verzekering — die er zeker gaat komen, zo is ons verzekerd — als voorwaarde wordt opgenomen bij het verkrijgen van een hypotheek of hypotheekgarantie. Een andere optie is dat verzekeraars dergelijke verzekeringen standaard opnemen in de opstalverzekering. Is de minister bereid om toe te zeggen dat hij bij de verzekeraars zal aandringen op het ontwikkelen van aan het bouwwerk gekoppelde "first party"-verzekeringen en dat hij bij hypotheekverstrekkers en de verstrekker van de NHG wil pleiten voor het toepassen daarvan in hun voorwaarden? Een gebruiker die zelf opdrachtgever is, kan er wat ons betreft voor kiezen om zich niet te verzekeren, maar als hij binnen de garantietermijn zijn bouwwerk verkoopt, verhuurt of anderszins in gebruik geeft, wordt het wat de Partij van de Arbeid betreft wel anders. Wij vragen de minister om toe te zeggen dat hij onderzoekt hoe sluitend geregeld kan worden dat een opvolgende eigenaar en via die eigenaar de eventuele huurder, bij een zich aandienend gebrek binnen de garantietermijn met succes een beroep kan doen op de aansprakelijkheid van de aannemer zonder dat daarvoor langdurig procedures moeten worden gevolgd en zonder dat daarvoor hoge kosten dienen te worden gemaakt.

We zien bij het introduceren van de mogelijkheid tot het verzekeren van opdrachtgevers een belangrijke extra stimulans om kwaliteit te leveren.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ik probeer goed te begrijpen wat de heer De Vries beoogt. Wil hij zeggen dat je, als je een huis huurt, met een gebrek niet naar de verhuurder gaat maar dat je daarmee naar de aannemer gaat die het ooit gebouwd heeft?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Nee, dat zou niet kunnen. De huurder is immers aangewezen op de eigenaar, dus hij meldt zich bij hem. Maar wij zouden wel uitgezocht willen hebben wat de plichten van de eigenaar zijn om daadwerkelijk een beroep te doen op de aansprakelijkheid die hij van de aannemer heeft verkregen ten behoeve van die huurder zonder dat er allerlei heel ingewikkelde, langdurige en kostbare procedures nodig zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Dan wordt de huurder toch in de positie gebracht waarin hij moet treden in de aannemersovereenkomst tussen een bouwer en een eigenaar? Dit gaat over huurrecht en daaraan wordt plotseling een element van bouwrecht aan toegevoegd.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ja, het is ook ingewikkeld maar het gaat ons om iemand die huurt, die dus feitelijk de bezwaren van een gebrek merkt. Als er bijvoorbeeld geen sprake is van een nul op de meter, betaalt de huurder een hogere energierekening dan hem is voorgespiegeld en als de gezondheid in de woning niet gegarandeerd is, heeft hij gezondheidsschade. Wij vinden dat zo'n huurder dan ook rechten moet hebben die berusten bij de eigenaar: hij moet dus heel gemakkelijk die eigenaar kunnen aanspreken met als doel de rechten die de eigenaar bij de aannemer heeft uiteindelijk tot uitvoering te brengen. Daarvoor hoeven geen langdurige juridische procedures nodig te zijn die heel veel kosten met zich brengen.

De **voorzitter**:

Tot slot.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter, om u gerust te stellen: ik was niet van plan om heel langdurig te interrumperen, maar toch ... Dit is huurrecht: een huurder kan altijd naar de verhuurder stappen. De heer De Vries zegt nu toch dat de huurder een rol krijgt in die zin dat hij zich kan bemoeien met de aannemer die het huis ooit gebouwd heeft. Ik snap vanuit juridisch oogpunt niet wat dit de huurder gaat brengen en ik snap dat ook praktisch gezien niet.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dan heb ik het niet goed uitgelegd of u hebt het niet goed begrepen; laten we dat even in het midden houden. U hebt gelijk als u zegt dat een huurder zijn recht altijd bij de eigenaar moet halen, maar de huurder weet dat die eigenaar een beroep kan doen op de aansprakelijkheid van de aannemer. Wij willen dat er nagedacht wordt — wij zullen dat ook bij motie vragen, tenzij de minister toezegt dat hij bereid is om dit te doen — om ervoor te zorgen dat die huurder via een zo kort mogelijke route, via de eigenaar, ontzorgd wordt.

Verzekeraars zullen veel meer belang krijgen bij het reduceren van het aantal fouten en gebreken. Zij zullen dus gaan investeren in kwaliteitssystemen voor de bouw. Als echter de verzekering van aannemers zodanig wordt ingericht dat de aannemer die aangesproken wordt dit daadwerkelijk flink in zijn portemonnee voelt, zal dit een preventieve werking hebben. Dat kan bereikt worden met forse no-claimregelingen of met een stevige bonusmalusregeling in de premie. Wij vragen de minister of hij bereid is om de verzekeraars van dat belang te overtuigen.

Als vervolgens ook gepubliceerd wordt welke aannemers tegen claims aanlopen en voor welke fouten en bedragen dit is, kunnen goede aannemers zich onderscheiden van opdrachtgevers die het minder goed doen. Dan kunnen we

eindelijk laten zien wie als beun de haas optreedt of wie herhaaldelijk onvoldoende kwaliteit levert. Is de minister bereid om te bevorderen dat er een openbaar register komt van de claims van bouwbedrijven? Als de verzekering goed en afdoende is, zien wij minder aanleiding om ook nog een opschortingsrecht van 5% in de wet op te nemen. Met name voor kleine aannemers legt dit een groot beslag op de liquiditeit en de kredietfaciliteit. Wij denken dat volstaan kan worden met een waarborg die bij vastgestelde gebreken kort na het eind van de bouw door de opdrachtgever kan worden aangewend indien blijkt dat de aannemer die gebreken niet wil verhelpen. Hoe kijkt de minister hier tegenaan?

Als de eerder in mijn betoog genoemde wijzigingen worden aangebracht, kan de focus in de bouwregelgeving wat ons betreft vrijwel geheel verschuiven van vergunningaanvraag en bouwproces naar de beoordeling van het eindproduct na oplevering. "As built", heet dat in het jargon. Als we die beweging maken, wordt de bouwer een normale leverancier van producten, net als de leverancier van tv's, wasmachines, auto's, vliegtuigen en bedenk het maar. De bouwer wordt dan een leverancier van producten die voldoet aan de wettelijke eisen, aan de voorschriften en aan wat is afgesproken tussen partijen. Meer wil een consument ook niet. Hij wil ervan kunnen uitgaan dat datgene wat uiteindelijk geleverd is, voldoet aan wat hij heeft besteld en dat hij waar voor zijn geld krijgt. Hoe het bouwwerk precies tot stand is gekomen, is voor de klant echt minder interessant.

In de huidige praktijk worden alleen papieren plannen gecontroleerd bij het afgeven van de vergunning. In de praktijk wijkt het gerealiseerde bouwwerk vrijwel altijd af van de verleende vergunning. Het is voor een aannemer in de huidige praktijk bovendien aantrekkelijk om zo veel mogelijk te bezuinigen op het te leveren product. De prijs wordt immers van tevoren vastgelegd. Door te bezuinigen stijgt zijn winst. Soms bezuinigt de aannemer op maatregelen en soms via een goedkopere verwerking. Niemand controleert op de gevolgen voor veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. De bouwer loopt dus nauwelijks risico's. Alleen de dingen die je als opdrachtgever ziet bij de oplevering, moeten direct worden hersteld. We moeten naar een beoordeling van wat er daadwerkelijk is geleverd. Om het eindproduct eenvoudig te kunnen beoordelen, is naar onze mening een instrument nodig, een overdrachtdossier. Dat dossier dient naar onze mening een essentiële plek in het nieuwe stelsel te krijgen voor vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken in alle gevallen waarin een aannemersovereenkomst is gesloten. Dit dossier en de eisen die daaraan gesteld worden, moeten daarom naar onze mening stevig in de wet verankerd worden.

Door middel van het overdrachtdossier moet de producent, de leverancier van het bouwwerk, aan het bevoegd gezag eenvoudig aannemelijk kunnen maken dat aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit en aan andere relevante regelgeving is voldaan. Aan de opdrachtgever moet hij daarmee aantonen dat er is voldaan aan de afspraken in de aannemingsovereenkomst. De Partij van de Arbeid vindt het nodig dat het overdrachtdossier gedurende de gehele levensduur gekoppeld blijft aan het bouwwerk. Bij verkoop gaat het dossier dus inclusief de eventuele verzekering mee naar de nieuwe eigenaar. Bij een volgende aannemingsovereenkomst voor mutaties en aanpassingen moet het dossier worden aangevuld en gewijzigd. Ik zeg nadrukkelijk: bij een volgende aannemingsovereenkomst. Als het aan ons ligt,

blijft het digitale exemplaar van het overdrachtdossier in beheer bij de overheid.

Als de aansprakelijkheid en de zekerstellingen ten behoeve van de eindgebruiker goed geregeld zijn, kan de kwaliteitszorg volgens ons net als in andere sectoren gewoon bij de producent of leverancier gelegd worden. Het verbaast de Partij van de Arbeid dat een minister van liberalen huize in dit wetsvoorstel voor zo veel overheidsbemoeienis kiest. Hij richt een compleet nieuw stelsel in om het bedrijfsleven te helpen om de kwaliteitszorg op voldoende niveau te brengen, met instrumentaanbieders, kwaliteitsborgers en een nieuwe zelfstandige bestuursorganisatie, die toezicht moet houden op de kwaliteitszorg. Wij zien de noodzaak niet en wij vinden dit kwetsbaar. Zijn er wel voldoende kwaliteitsborgers te vinden met voldoende kennis? Wordt er in het onderwijs voldoende geïnvesteerd in die kennis? Gaat de borger wel efficiënt werken? Wie controleert die kwaliteitsborger en bij wie is hij in dienst? Wat gebeurt er als het fout gaat?

Ondanks deze vragen hebben wij nu geen behoefte om het wetsvoorstel op dit punt van de publieke controle te amenderen. Wij vinden de aansprakelijkheid en de verzekeraarbelangrijker. Laten we het dus maar proberen met dit model. De wal zal het schip wel keren. De kwaliteitsborger aanvaardt immers geen enkele aansprakelijkheid. De uitgevoerde experimenten laten zien dat het beoogde doel niet wordt bereikt: bouwwerken voldoen lang niet in alle gevallen helemaal en er worden woningen in gebruik genomen die niet aan de wettelijke eisen voldoen, laat staan aan het contract. Wij vrezen dat de wal het schip zal keren, ook omdat wij bang zijn dat de nieuwe kerstboom die met dit stelsel wordt opgetuigd, de kwaliteitszorg ingewikkelder en duurder zal maken.

De heer **Bashir** (SP):

Een van de belangrijkste aspecten van dit wetsvoorstel is de privatisering van het bouw- en woningtoezicht. Het verbaast mij een beetje dat de woordvoerder van de fractie van de PvdA pas na vijftien minuten daarop ingaat, want dit is een van de grootste privatiseringen van de afgelopen jaren. Het bouw- en woningtoezicht zit nu bij de gemeenten; daar wordt het toezicht gehouden. Dat wordt geprivatiseerd. Ik kan mij, ook op basis van de lessen die wij vanuit het verleden hebben geleerd — ik denk aan de bouwfraude en aan de enquête over de woningcorporaties — niet voorstellen dat de PvdA-fractie hiermee zal instemmen. Heb ik het goed of heb ik het fout?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Volgens mij heeft de heer Bashir het helemaal fout. Het verbaast mij dat hij nu met deze stelling komt, want zijn voorganger op dit dossier, de heer Paulus Jansen, was het roerend met de Partij van de Arbeid eens dat de grote winst van dit wetsvoorstel is dat de bouwer nu eindelijk echt aansprakelijk wordt en er een normale leverancier van producten komt. Bij een normale leverancier van producten hoort geen controle door de overheid. De leverancier is zelf verantwoordelijk en als hij een fout maakt of een product levert dat niet voldoet, moet hij aan het einde op de blaren zitten. Dat is de winst van dit wetsvoorstel. Dat hele gedoe met die kwaliteitsborgers kan naar onze mening best een tandje minder. Waarom zouden wij ons bemoeien met de

vraag hoe het bedrijfsleven ervoor zorgt dat het kwaliteit levert als het daarvoor volledig aansprakelijk is?

De heer **Bashir** (SP):

Ik moet dit even op mij laten inwerken: een woordvoerder van de fractie van de Partij van de Arbeid die hartstochtelijk pleit voor het privatiseren van het bouwtoezicht. Overigens klopt het niet wat de heer De Vries zegt. Ik wijs erop dat mijn voorganger, samen met de andere G4-gemeenten, een brief aan de Kamer heeft geschreven waarin een en ander is opgenomen over het bouw- en woningtoezicht. Zij schrijven juist dat er waarborgen moeten komen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Daar kom ik op.

De heer **Bashir** (SP):

Laten wij bekijken wat de experimenten concreet hebben opgeleverd. Tijdens de experimenten met deze nieuwe werkwijze is meerdere keren ingegrepen door de gemeenten, juist omdat de private partijen zich voornamelijk richten op maximale winst. De heer De Vries zei dit ook. Zij kijken niet naar de kwaliteit en daarom moest er worden ingegrepen. Is dat geen extra reden om er niet voor te kiezen, de slager zijn eigen vlees te laten keuren?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Wij praten langs elkaar heen en dat is jammer. Het oorspronkelijke idee achter deze wet was ook naar onze mening een privatiseringsoperatie. Daar zijn wij tegen, maar op het moment dat de volledige verantwoordelijkheid voor wat wordt geleverd bij de producent ligt, is de producent verantwoordelijk. Wij moeten een paar waarborgen invoegen om de publieke belangen te dienen. Die zal ik nog noemen en ik zal ook ingaan op de brief van de G4, want ik ben het met hen eens dat een aantal dingen in dit voorstel niet goed is. Nu wij de aansprakelijkheid eindelijk regelen en er een consumentenwet komt, moeten wij toch niet opnieuw terugvallen op het woord "privatisering"? Dat is echt niet aan de orde.

De heer **Madlener** (PVV):

De woordvoerder van de Partij van de Arbeid is blij met de grotere aansprakelijkheid van de bouwers. Ik deel die mening; dat is een goed aspect van dit wetsvoorstel. Wij zijn echter beducht voor het privatiseren van het toezicht. De heer De Vries is dat kennelijk ook, want hij wijst erop dat dit tot problemen kan leiden. Daarom verbaast het mij dat hij zegt dat wij hiermee moeten doorgaan. Zou het niet beter zijn om de consument juist te beschermen? Je komt immers toch vaak terecht bij bv'tjes dit en onderaannemers dat en er kunnen ook ongelukken gebeuren. De balkons die naar beneden vallen, zijn daarvan een goed voorbeeld. Is het niet beter om de minister opdracht te geven dit nog eens goed op zich te laten inwerken en na de verkiezingen met een nieuw wetsvoorstel te komen? Wij zouden hier nu niet mee moeten instemmen, maar vragen om verbetering en bekijken of dit op te vangen is.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik deel de zorgen over de kwetsbaarheid van het systeem zoals dat nu bij experiment is ingevoerd. Wij moeten ons echter wel realiseren dat de uitkomst van die experimenten betrekking heeft op een periode van twee jaar, want je kunt pas na zo'n periode evalueren. Ik verwacht dat dit systeem wel een aantal fouten kan herstellen en voorkomen, maar de grootste winst is dat die aannemer volledig aansprakelijk wordt en het ook echt in zijn portemonnee zal voelen. Beun de Haas krijgt straks geen kans meer om te knoeien, want hij wordt gewoon niet meer in dienst genomen. Wij pleiten voor een publiek register waaruit blijkt welke bouwster is aangesproken omdat hij fouten heeft gemaakt en tot welke bedragen. Wij pleiten voor verzekeringen om ervoor te zorgen dat de opdrachtgever ontzorgd wordt op het moment dat er een fout is gemaakt. Dit zijn allemaal impulsen om de kwaliteit te verbeteren. Wij moeten de bal nu die op de lijn ligt, ook het doel in schieten. Wij moeten een aantal waarborgen aan dit wetsvoorstel toevoegen die ervoor zorgen dat de nadelige kanten van de zaak goed worden afgeregeld. Ik kom daar in mijn verdere betoog nog op terug.

De heer **Madlener** (PVV):

Een bouwwerk is een heel ingewikkeld product. Voor een klant is het dus heel moeilijk om te bepalen of het hieraan of daaraan ligt. Je verzeilt heel snel in aansprakelijkheidsdiscussies. Daarbij ontstaan ook heel snel gevaarlijke situaties. Ik noemde al de balkons die naar beneden vallen. Dan kun je wel zeggen "u bent aansprakelijk", maar het leed is dan al geschied. Ik kom zelf uit de bouw. Ik weet dat fouten snel zijn gemaakt, bewust of onbewust om kosten te besparen.

Dit verhaal heeft echter nog een ander aspect. Je betaalt voor een bouwvergunning. De prijzen daarvan zijn gigantisch hoog. Voor een woonhuis betaal je duizenden euro's aan bouwleges. Daarin zit een stuk controle; de gemeente moet controleren en daar betaal je voor. Nu wordt een ander systeem opgetuigd. Er komen verzekeringen en inspecteurs, maar hoeveel gaan die bouwleges dan omlaag? Ik zie daar niets over. Doordat allerlei mensen worden ingehuurd om dat te doen, gaan de kosten dus wel omhoog, maar de bouwleges worden met rust gelaten. Waarom hoor ik daar niets over?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Omdat ik nog niet aan het eind van mijn verhaal ben. Ik ben het meer dan ooit eens met de heer Madlener. Dat is bijzonder. Ik vind ook dat iets met die bouwleges moet gebeuren, maar ik vind ook dat wel gelet moet worden op de begrotingen van de gemeenten. In de rest van mijn verhaal kom ik daarop terug. Wij zijn het eens! Verrassend.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De Partij van de Arbeid is er bang voor dat de instrumenthouder zijn instrument zal willen beschermen en niet geneigd zal zijn tot samenwerking en afstemming met anderen en dat de kwaliteitsborger meer zal willen verdie-

nen dan de gemeenteambtenaar en geneigd zal zijn veel meer te controleren dan eigenlijk strikt nodig is, dit om te voorkomen dat hij een fout maakt en daardoor mogelijk zijn baan verliest. Het lijkt verder weinig aannemelijk dat er opeens voldoende kwaliteitsborgers zullen zijn die over alle benodigde kennis beschikken, kennis die garandeert dat zij op een voldoende niveau en voor alle aspecten een zodanig integraal toezicht kunnen houden dat fouten worden uitgesloten. Om te voorkomen dat de kosten de pan uit rijzen terwijl toch niet de kwaliteit wordt behaald die nodig is, willen wij dat in het wetsvoorstel meer wordt gefocust op erkende technische toepassingen en op risicogestuurde controle. Erkende technische toepassingen kunnen voorkomen dat wij alle in de bouw veelvuldig gebruikte toepassingen steeds opnieuw gaan controleren. In onze visie worden door een instrumentaanbieder standaardtoepassingen eenmalig gedetailleerd omschreven, inclusief de assemblage, en wordt de toepassing vervolgens eenmalig erkend door een ter zake deskundige organisatie. Wij denken daarbij aan een bestaande deskundige en volstrekt onafhankelijke organisatie zoals NEN. Bij oplevering kan aan de hand van de verklaring van de aannemer/producent en aan de hand van de documentatie die voor de erkende toepassing vereist is, eenvoudig worden aangetoond dat een toepassing conform de erkenning is aangebracht. Elke nieuwe vinding kan voor erkenning worden voorgedragen, zodat nieuwe vindingen standaard toegepast kunnen worden. Zo stimuleren wij ook innovatie.

De erkende toepassing wordt slechts in een klein zinnetje in de memorie van toelichting genoemd en dan nog niet eens in positieve zin. Het lijkt erop dat een kwaliteitsborger zo'n verklaring gewoon kan negeren. Dat vinden wij onjuist en te mager. Wij pleiten ervoor om in het wetsvoorstel of in een AMvB voor erkende toepassingen een snelle en eenvoudige route vast te leggen zonder nodeloze controle door kwaliteitsborgers. Is de minister daartoe bereid? Deze toezegging is voor ons cruciaal om te kunnen instemmen met het heel ingewikkelde systeem van kwaliteitsborgers.

De Partij van de Arbeid denkt dat naast standaardisering een risicogestuurde controle nodig is om ervoor te zorgen dat risicovolle zaken ook echt aandacht krijgen en om te voorkomen dat er te veel wordt gecontroleerd. Wij zien daarbij een rol voor de gemeenten weggelegd. Wij zouden graag zien dat het verplicht is om bij de aanvraag van de vergunning een risicoanalyse te overleggen en dat de gemeente op basis daarvan in een inspectieplan kan aangeven op welke risicovolle onderdelen specifieke verantwoording en controle door een kwaliteitsborger nodig zijn en welke onderdelen door een erkende oplossing kunnen worden afgedekt. Mijnheer Bashir weet dus precies wat de G-4 vragen. Daarmee wordt het mogelijk om risicovolle onderdelen te onderscheiden van eenvoudige en routematige zaken. Voorbeelden van risicovolle onderdelen zijn ingewikkelde ventilatiesystemen, risicovolle brandveiligheidselementen, funderingen in specifieke omstandigheden, monumentale onderdelen, innovatieve oplossingen voor isolatie, nul-op-de-meterprojecten enzovoort. Je kunt het zelf aanvullen.

De bezwaren van de monumentengemeenten denken wij te kunnen tackelen door de bevoegdheid inzake een inspectieplan toe te voegen. Deze gemeenten moeten bovendien bedenken dat de monumentenvergunning in het nieuwe stelsel nog steeds nodig is en dat die monumentenvergunning gaat voor de andere technische voorschriften

uit het Bouwbesluit indien en voor zover deze met elkaar in strijd zijn. Door gemeenten met een inspectieplan te laten sturen op de controle op specifieke risico's kunnen de kosten voor gemeenten worden beperkt, en daarmee ook de leges. Het inspectieplan is verder van belang om ervoor te zorgen dat ook de risico's aandacht krijgen die zich bij eenvoudige bouwwerken kunnen voordoen. De minister kiest voor een systeem van gevolgklassen van bouwwerken. Om te beginnen wil hij het nieuwe systeem met kwaliteitsborgers vooralsnog alleen van toepassing verklaren op gevolgklasse 1. Maar ook in die gevolgklasse kunnen risicovolle onderdelen zitten. Omgekeerd zijn er in de gecompliceerde bouwwerken, die van de gevolgklassen 2 en 3, vele eenvoudige onderdelen waarbij het niet nodig of wenselijk is om zaken tot op het laatste detail te controleren. Een voorbeeld van het feit dat zich in gevolgklasse 1 wel degelijk risico's kunnen voordoen, betreft de ventilatie-eisen. Door de eis dat nieuwbouwwoningen in 2020 bijna energieneutraal moeten worden opgeleverd, zullen de eisen toenemen om compacter en meer luchtdicht te bouwen. De huidige ventilatiesystemen zorgen in de praktijk nu al vaak voor een niet-gezond binnenklimaat. Voorkomen moet worden dat de bouwwereld bij dit soort risicovolle bouwelementen de ondergrens opzoekt en dat we met die energiezuinigere woningen ongezonder huizen gaan krijgen. Hoe denkt de minister deze risico's te kunnen uitsluiten? Bovendien zal niet elke kwaliteitsborger op alle terreinen even deskundig zijn. Wij vinden dat de risicoanalyse en het inspectieplan in het stelsel moeten worden opgenomen, zodat ervoor wordt gezorgd dat de gemeenten hun handhavende taak ook in het nieuwe stelsel naar behoren kunnen uitvoeren. Over die handhavende taak vragen wij de minister of die kwaliteitsborger straks ook een alarmeringsplicht krijgt, voor als deze onregelmatigheden signaleert.

Het inspectieplan is ook aan het eind van het traject van belang. Aan de hand van het overdrachtdossier stelt de gemeente na afloop van de bouw op een zo eenvoudig mogelijke wijze vast of het inspectieplan is uitgevoerd en of het aannemelijk is dat aan de prestatie-eisen in het bouwbesluit is voldaan. Als dat zo is, legt zij dat wat ons betreft binnen een week schriftelijk vast, waarna het bouwwerk in gebruik kan worden genomen. Als de gemeente twijfelt, kan zij om extra informatie vragen. Als de documentatie dan niet compleet is of als aan de hand daarvan niet kan worden vastgesteld dat het product aan de publieke eisen voldoet, kan het bouwwerk niet in gebruik worden genomen totdat het gebrek is opgeheven. Met betrekking tot de risicoanalyse en het inspectieplan hebben wij een amendement ingediend. In ons amendement inzake het overdrachtdossier hebben wij bepalingen opgenomen voor het geval dat het bouwwerk zonder een gemeentelijke toestemming in gebruik wordt genomen. Wij zijn er voorstander van dat er in zo'n geval bij Algemene Maatregel van Bestuur een last onder dwangsom mogelijk wordt gemaakt, waarmee de opdrachtgever alle daaruit voortvloeiende schade op de aannemer kan verhalen als deze het bouwwerk al vóór de vereiste gemeentelijke verklaring feitelijk in gebruik heeft gegeven.

Ik noemde het al even: een prangende vraag is wat er gaat gebeuren met de leges. De heer Madlener duidde daar ook al op. Opdrachtgevers belijden onzes inziens terecht dat deze in het nieuwe stelsel fors omlaag zouden moeten. Wij stellen daarom voor om in deze wet, net als in de Omgevingswet, op te nemen dat artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet van toepassing zal zijn. Dat artikel regelt het

onderzoek naar de financiële gevolgen voor de gemeenten. Er zijn aanwijzingen dat de leges met dit nieuwe systeem echt drastisch omlaag kunnen.

Met dit wetsvoorstel verandert de bouwregelgeving ingrijpend. De winst zit in het vergroten en verduidelijken van de aansprakelijkheid. Het effect daarvan kan nog aanmerkelijk worden versterkt als ook een stevigere verzekeraarbaarheid mogelijk wordt. Voor ons is het cruciaal dat het in onze ogen overbodige kwaliteitsborgingsmodel beheersbaar blijft. Daarvoor hebben wij voorstellen gedaan.

Ik ga afronden, voorzitter.

**De heer Bashir (SP):**

U zegt dat de aannemer aansprakelijk wordt en u vindt dat een goede zaak. Wij vinden dat ook een goede zaak en een vooruitgang, maar de consument heeft daar natuurlijk niet zo veel aan als die aannemer omvalt. We krijgen dus een situatie waarin het bouwtoezicht is geprivatiseerd, de gemeente geen toezicht meer houdt, een aannemer kan omvallen en de consument dan misschien wel een aansprakelijkheidsgarantie heeft, maar niets kan verhalen omdat die aannemer er niet meer is. De door de Kamer aangenomen motie van mijn collega Paulus Jansen en uzelf wordt zo niet uitgevoerd. Kunnen we er niet gewoon werk van maken dat die motie wel wordt uitgevoerd?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

De minister heeft daar een alternatief voor geboden. Hij heeft een informatieplicht in deze wet opgenomen, waardoor de aannemer kenbaar moet maken hoe hij er, ook in het geval van een faillissement, zorg voor draagt of zorg voor laat dragen dat de consument krijgt wat hij besteld heeft. Als een consument met een aannemer in zee gaat die dit niet afdoende geregeld heeft, is die consument zelf niet erg alert. Wij stellen voor om daarnaast aan de opdrachtgeverskant een zogenaamde firstpartyverzekering in het leven te roepen. Dat is een verzekering die de belangen dient van de opdrachtgever. Als er problemen zijn, gaat die verzekering voor de opdrachtgever op pad om ervoor te zorgen dat het goed komt, in het geval van een faillissement én in het geval van gebreken.

**De heer Bashir (SP):**

De heer De Vries zegt dat dit een consumentenwet is. Ik zie echter dat het bouwtoezicht bij de gemeente wordt weggehaald. Dit wordt bij private partijen neergelegd, die er belang bij hebben om met zo weinig mogelijk kosten te werken en om dus grote risico's te nemen. De verplichting om te verzekeren waar de Kamer om heeft gevraagd, komt er niet. Consumenten kunnen zonder die verzekering aan de slag. Dan hebben ze wel het recht om de aannemer aansprakelijk te stellen, maar die kan natuurlijk zijn omgevallen voordat de woning klaar is. Dan zit de consument zonder de gekochte en betaalde woning. De gemeente heeft het niet bekeken, het is niet afgebouwd en de aannemer is foetsie. Hoezo zijn we dan met een consumentenwet bezig? Kunnen we die motie die de Kamer heeft aangenomen, niet gewoon in de wet zetten?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Het is echt een consumentenwet, want de consument kan zich in dit stelsel erg beschermen. Door de informatieplicht die aan de aannemer is opgelegd, kan de consument zien of die aannemer zich heeft verzekerd voor het geval dat hij omvalt. De consument kan dus zelf zien of het risico in het geval van een faillissement is uitgesloten. Daarnaast bepleiten wij sterk dat er een verzekering komt die de consument nog verder ontzorgt, waardoor hij er niet zelf achteraan hoeft als zich iets voordoet. Bij een auto heb je ook een verzekering. Als iemand anders tegen je auto aanrijdt, ga je naar je eigen verzekering. Die zorgt er dan voor dat alles geregeld wordt. Zo'n soort verzekering bepleiten wij ook in het nieuwe stelsel. Als we dat doen, zijn de aannemers echt zelf verantwoordelijk voor de manier waarop ze kwaliteit leveren. Laten ze dat dan ook zelf regelen. Als ze het niet goed doen, gaan ze op de blaren zitten. Dat is het andere onderdeel van mijn betoog: als het misgaat, moet die aannemer echt in zijn portemonnee voelen wat de gevolgen zijn.

De heer **Bashir** (SP):

Ik concludeer dat het bouw- en woningtoezicht bij de gemeenten weggehaald wordt. De aannemer is weliswaar aansprakelijk, maar er is geen verplichting tot verzekeren. De consument is dus zo meteen de sjaak. Ik begrijp echt niet waarom juist de heer De Vries hier zo hartstochtelijk voor deze grote privatiseringsslag pleit.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De heer Bashir blijft over privatisering praten, maar wij zien het toch echt anders. Het is nu ook geen rozengeur en maneschijn. Die balkons van de heer Madlener vielen van de panden toen er nog een regime was met bouw- en woningtoezicht, met publiek toezicht. Het huidige systeem vormt dus geen garantie dat alles goed gaat. De bouwbedrijven werden er juist lui van. Anderen controleerden namelijk of zij hun werk wel goed deden. In deze wet moeten ze een en ander zelf controleren en moeten ze er zelf voor zorgen dat het kwaliteitssysteem op orde is. Als ze dat niet op orde hebben, gaan ze op de blaren zitten. De Partij van de Arbeid vindt dat echt een sluitende afspraak. De consument wordt dan echt veel beter bediend dan in het huidige stelsel. Die bal moet wat ons betreft het doel in.

De heer **Madlener** (PVV):

Het is waar dat er nu ook fouten gemaakt worden. Soms zijn het ook echte fouten. Het gaat niet altijd om fraude of om besparing, het gaat soms ook om fouten van onderaannemers of wat dan ook. De gemeente schiet soms ook tekort met het toezicht. Dat weten we allemaal. Nederland heeft echter nog steeds wel een goede reputatie als het gaat om zijn gebouwen. Die dreigen we nu wel op het spel te zetten. Het is dus niet zo dat er niets verandert. Er verandert heel veel met dit wetsvoorstel. Ik maak me bijvoorbeeld zorgen over die verplichte verzekering voor aannemers. We zouden natuurlijk heel makkelijk kunnen zeggen dat een aannemer die voor een particulier werkt, verplicht verzekerd moet zijn. Denk ook aan de GIW-garantie. Er zijn allerlei garanties. Ik heb de indruk dat die behoorlijk betaalbaar zijn. Zo zouden we consumenten kunnen beschermen. We moeten niet te veel verwachten dat mensen maar alles uitzoeken. Het leven is al ingewikkeld genoeg. Mijn vraag aan de heer De Vries

is de volgende. Hij sprak over de leges; die zouden fors moeten zakken. Het is ons al jaren een doorn in het oog dat die leges tot wildgroei leiden. Het zijn vaak toch instrumenten voor gemeenten om hun begrotingen te dichten. Ik weet dat dat niet de bedoeling is, maar het gebeurt wel. Al jaren vragen wij om lagere leges. De verschillen tussen gemeenten zijn absurd. Soms betaal je in de ene gemeente twee tot drie keer zoveel als in de andere gemeente. Waar haalt de heer De Vries het vertrouwen vandaan dat de leges omlaaggaan?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De minister heeft ons allerlei rapporten en analyses toegestuurd waaruit blijkt wat de financiële consequenties zijn. Daaruit maak ik op dat de leges in dit stelsel behoorlijk omlaag kunnen. De enige vrees die ik heb, is dat het voor sommige gemeenten toch tot een deuk in hun begroting zal leiden. Daarom pleit ik ervoor om via artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet ook te kijken naar de gevolgen voor de gemeenten. Er zijn echter tal van aanwijzingen dat de leges behoorlijk omlaag kunnen. Ik vind ook dat dat nodig is. Dat ben ik met de heer Madlener eens.

De heer **Madlener** (PVV):

Op dit moment kunnen ook in heel veel gemeenten de leges omlaag. Het moet kostendekkend zijn, maar het kan natuurlijk niet zo zijn dat het in de ene gemeente twee keer zo duur is als in de andere gemeente. Het zijn dezelfde ambtenaren en dezelfde cao's. Je ziet dus nu al dat gemeenten de bouwleges misbruiken om hun eigen begrotingen te dichten. Tot nu toe is daar niet op ingegrepen. De heer De Vries zegt dat we daarnaar moeten kijken. Ik vind dat zo boterzacht. Dat gaat natuurlijk niet gebeuren; dat weet de heer De Vries ook. Aan de ene kant gaan we de consument opzadelen met dure extra verzekeringen, met een heel nieuw stelsel dat heel veel extra kosten met zich brengt, maar aan de andere kant is het verlagen van de leges boterzacht. De heer De Vries zegt dat we daarnaar moeten kijken, maar dat vind ik een te slap verhaal. Dit zal alleen maar leiden tot meer kosten voor de consument.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dit systeem zal leiden tot meer zekerheid voor de consument. Het zal ertoe leiden dat de bouw goedkoper wordt. Het zal ertoe leiden dat er minder fouten worden gemaakt. Dat zijn allemaal punten waardoor het goedkoper voor de consument wordt. Ik heb het vertrouwen dat de leges, als we daar goed naar kijken, echt naar beneden kunnen. We hebben precies hetzelfde doel. Ik doe daar niets aan af. Ik vind ook dat de leges omlaag moeten. Ik zie het verschil van mening niet, dus laten we dat ook niet construeren. Dat geldt ook voor de verhalen over bouw- en woningtoezicht. Er wordt gezegd dat dat allemaal rozengeur en maneschijn was. Ik heb het geluk gehad dat ik een poosje leiding mocht geven aan mensen die dat werk deden. Zij deden het fantastisch, maar dat wil niet zeggen dat er niet af en toe de nodige dingen fout gingen. Je zag dat bouwbedrijven helemaal achteroverleunden en afwachtten of de mensen van het bouw- en woningtoezicht een fout ontdekten of niet. In dit systeem zijn de bouwbedrijven zelf verantwoordelijk. Dat is echt grote winst.

**De voorzitter:**  
Gaaf u afronden?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**  
Ja.

Een nieuw stelsel betekent dat, hoe goed we het ook geregeld hebben, er ook nieuwe geschillen zullen ontstaan, die tot nieuwe jurisprudentie zullen leiden. Wij vinden het zeer gewenst dat voorafgaand aan rechtspraak de mogelijkheid wordt geboden om geschillen te laten beslechten door een deskundig college, een college dat ondersteund zou kunnen worden door de NEN-organisatie, omdat daarin alle belangen vertegenwoordigd zijn en omdat de objectiviteit van die organisatie algemeen aanvaard is. In de bouwwereld gaat het vaak om technische kwesties, waarvan de kennis in de reguliere rechtspraak logischerwijs beperkt is. Als het na behandeling door het door ons voorgestelde college toch tot een normale rechtsgang komt, kan de zienswijze van zo'n deskundig college ook bijdragen aan een zo goed mogelijke belangenafweging. Mijn slotvraag aan de minister is wat hij vindt van het idee om zo'n college in te stellen.

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Voorzitter. Een eigen huis naar je eigen smaak, met die extra grote keuken of die mooie badkamer, getekend door een architect, gebouwd door een lokale aannemer. En als dat niet lukt, is een huis in een nieuwbouwwijk een prima alternatief. Je kunt het huis dan zelf nog een beetje indelen en je kunt zelf het sanitair en allerlei bijzonderheden nog uitkiezen. Wie wil dat niet?

Maar je droom kan zomaar een nachtmerrie worden, bijvoorbeeld omdat je bij de oplevering niet hebt gezien dat de ventilatiekanalen niet goed zijn aangelegd, of omdat de beloofde energieprestaties niet worden gehaald, of omdat je na een paar jaar ontdekt dat het beton van de vloeren begint te verkrumelen en je aannemer allang failliet is. Als bouw- en woningtoezicht een constructiefout over het hoofd ziet, bijvoorbeeld met balkons, kun je de gemeente niet aansprakelijk stellen, ook niet als je €40.000 leges hebt betaald.

Dit zijn geen nieuwe problemen. Eigenlijk bestaan ze al tientallen jaren en er is alle reden om de positie van de consument in de bouw te verstevigen. Die positie leunt zwaar op het moment van oplevering, omdat de klant dan geacht wordt alle zichtbare gebreken aan de orde te stellen. Er is daarnaast ook nog eens onvoldoende garantie tegen scheurvorming, tegen kromtrekking en tegen esthetische kwesties, zoals verkeerde tegeltjes of onjuist kleurgebruik.

Ik trek de particuliere koopwoningen naar voren omdat die situatie veel Nederlanders rechtstreeks raakt. Maar er zijn veel meer redenen om het hele systeem van bouw- en woningtoezicht, dat hele kwaliteitsstelsel, op de schop te nemen. Dat gaat dus aanzienlijk verder dan alleen woningbouw. De bouw is veranderd. Het is veel ingewikkelder geworden. We stellen hoge eisen aan de techniek in een bouwwerk, aan de veiligheid en aan de energieprestaties. Aannemers werken daardoor met nog meer onderaannemers dan vroeger. En vooral bij de bouw van kantoren willen architecten nog weleens gewaagde ontwerpen maken

die zo op het oog de wetten van de zwaartekracht tarten. Het oplossen van de problemen is daardoor technisch en ook juridisch ingewikkelder geworden. De gemiddelde faalkosten in de bouw zijn 10%. Dat percentage is althans in de aanloop naar dit wetsvoorstel door niemand ter discussie gesteld.

De technische ontwikkelingen zetten door en zijn spectaculair. Ik heb met verbazing en bewondering staan kijken hoe in Helmond een woning in één dag werd gebouwd. 's Morgens om 9.30 uur komt de eerste vrachtwagen, 's middags om 14.00 uur gaat de stekker van de cv-ketel in het stopcontact. Mooie huizen, nul op de meter, gebouwd door een grote bouwaannemer die zijn nek heeft uitgestoken. In de utiliteitsbouw is eenzelfde ontwikkeling gaande waarbij al langer in een razend tempo modulair wordt gebouwd.

Wij moeten ons hier afvragen wat, gegeven deze ontwikkelingen, de rol is van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Fysiek toezicht op de bouwplaats vindt nu al nauwelijks meer plaats. Hou zou je ook toezicht willen houden bij zo'n woning of bedrijfshal die in een dag wordt neergezet? Tegen de tijd dat de inspecteur komt kijken, worden de grasmatten in de voortuin al uitgerold. Hoe kun je als gemeentelijk toezichthouder instaan voor de energiezuinigheid van een kantoorgebouw? De focus ligt nu vooral op constructie en op brandveiligheid, en niet op integrale bouwkwaliteit. En dan hebben we natuurlijk ook nog de doorlooptijd, want je ziet dat grote bouwondernemingen nu al gecertificeerde partijen inhuren die werk doen dat eigenlijk thuis hoort bij het gemeentelijk toezicht. Ze voorkomen daarmee immers vertraging. Intussen betaal je nog steeds duizenden, soms wel tienduizenden euro's bouwleges voor een bouwproject en krijg je daar zelfs geen zekerheid voor terug, want de overheidsaansprakelijkheid is in Nederland zeer beperkt.

Ik heb vorig jaar tijdens een algemeen overleg het bouw- en woningtoezicht in Nederland een tandeloze, papieren tijger genoemd. En dat heb ik geweten! Het heeft geleid tot een van de interessantste werkbezoeken van de afgelopen vier jaar. Ik heb zeer gedreven professionals gezien, die kritisch kijken naar complexe bouwwerken. Die mensen ontdekken ook daadwerkelijk constructiefouten. En dan gaat het niet om huizen, maar dan gaat het vooral om publiek toegankelijke gebouwen waar duizenden mensen komen.

Die wetenschap ontslaat ons niet van de plicht om nu een antwoord te geven op praktische problemen die het toezicht kent. Ik noem hoge faalkosten, duur overheidstoezicht waar weinig zekerheid tegenover staat en een beroerde positie van de afnemer. Wij moeten hier een antwoord geven op die problemen, maar wij moeten er intussen ook voor zorgen dat de bouwexpertise is geborgd.

De bouw is een tamelijk conservatieve sector, en elke verandering in regelgeving gaat gepaard met immense financiële belangen. We hebben echter wel kunnen zien hoe bouwers, leveranciers, afnemers en overheden vanaf 2002 nauw in gesprek zijn geweest om een noodzakelijke verandering te bewerkstelligen. Dat heeft geleid tot dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel regelt dat de positie van de afnemer wordt versterkt en dat aannemers gewoon aansprakelijk zijn voor toerekenbare tekortkomingen. Het regelt dat de bouwsector zelf verantwoordelijk wordt voor kwaliteit. Daarvoor wordt een stelsel in het leven geroepen met



instrumenten voor kwaliteitsborging, met kwaliteitsborgers en een toelatingsorganisatie. De verzekeraar vormt ten slotte de lakmoesproef voor de kwaliteitsborging. Daarmee verschuift een aantal wettelijke verantwoordelijkheden tussen de publieke en de private sector. Daar hebben we het net over gehad. De private sector krijgt een grotere directe verantwoordelijkheid voor bouwwerken. De overheid krijgt een grotere stelselverantwoordelijkheid via die toelatingsorganisatie, en administratieve lasten worden verminderd, terwijl naleving wordt geïntensiveerd. Anders gezegd, we vertrouwen meer op het vakmanschap in de bouw, we maken prutsers het werk moeilijk, en de overheid krijgt een nieuwe maar stevige rol.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik wil het weer hebben over de leges. Tot nu toe is gebleken dat de Tweede Kamer die gemeenten niet op één lijn kan krijgen. De leges zijn in heel veel gemeenten veel te hoog. Dat is al jaren zo. Dat is door meerdere partijen uitgesproken en er wordt nooit iets aan gedaan, want er werd gezegd: de gemeente moet het zelf weten. Waar haalt de heer De Vries, sorry, waar haalt de woordvoerder van de VVD de wijsheid vandaan dat dit nu automatisch goedkomt? Die gemeenten gaan die leges natuurlijk maar minimaal verlagen, en de burger zit met al die dure verzekeringen. Het wordt dus per saldo helemaal niet goedkoper.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Die wijsheid haal ik nergens vandaan, want ik deel de zorg van de heer Madlener. Ik vind de bouwleges een groot punt. Ik komt daar zo nog op terug. Als wij hier vanuit deze Kamer daar niet bovenop gaan zitten de komende jaren, gaat het helemaal fout. Dus u hebt gelijk.

**De heer Madlener (PVV):**

Het gaat al jaren fout. Dat is juist mijn betoog. Al jaren hamer ik namens mijn partij op het feit dat de bouwleges in de gemeenten totaal uit de hand zijn gelopen en dat de verschillen onacceptabel en niet uit te leggen zijn. Dat heeft niets met kostprijs te maken, maar alleen met het op kosten jagen van de burger om de eigen gemeentekas te spekken. Dat probleem hebt u de afgelopen jaren niet kunnen oplossen. Waarom gaat dat dan de komende jaren wel goed? Ik wacht uw termijn af, maar ik hoop dat daar een hard antwoord op komt.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Wij delen dat. Ik heb daar de afgelopen jaren overigens geen enkele concrete maatregel voor gezien van de PVV.

**De heer Bashir (SP):**

Ik zou hierop willen doorgaan. Er is al geëxperimenteerd met dit wetsvoorstel. Wat blijkt? In de gemeente Voorst zijn de kosten verdubbeld. Eerst moest je leges betalen, maar straks moet je ook nog de kosten betalen voor de kwaliteitsborging. De kosten voor de consument zijn daarmee verdubbeld. De vraag is dan ook: wat heeft de consument er extra aan? Straks is de aannemer failliet. Iedereen zegt dan: je kunt de aannemer aansprakelijk stellen als de bouw niet goed is gelukt. Maar als de aannemer failliet is, heb je daar nog steeds niets aan. Je hebt straks dus dubbele lasten —

kijk naar de gemeente Voorst — maar nog steeds is je huis niet af, als de aannemer failliet is.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Volgens mij waren de pilots juist bedoeld om dit soort falen aan het licht te brengen. Het is heel goed dat de heer Bashir daarop wijst. Ik denk even verder. Over de verzekeraar zei ik zojuist dat dit de lakmoesproef is voor datgene waarmee wij nu bezig zijn. Als je dingen niet verzekerd krijgt, weet je zeker dat je aan het prutsen bent. Dat is de borg die in het hele systeem zit. Ik deel de vrees die wordt geuit over leges, maar volgens mij zijn wij het daarover allemaal met elkaar eens. Als het goed gaat werken, nemen de leges af en kunnen mensen vervolgens kiezen voor de verzekering. Ik zeg "kiezen", want uiteindelijk ga je daar natuurlijk zelf over. Dit zou moeten leiden tot minder kosten. Dat blijkt ook uit de doorrekening.

**De heer Bashir (SP):**

Ik haal het voorbeeld aan, omdat er in de praktijk met dit wetsvoorstel is geëxperimenteerd. Dan zie je wat er met de kosten gebeurt. Iedereen heeft een grote mond over de kosten, waarover ik overigens ook schriftelijke vragen heb gesteld. Wat gaat er nu in de praktijk gebeuren en welk voordeel heeft de consument er straks van als bij een faillissement van de aannemer zijn huis nog steeds niet af is en hij ook nergens terecht kan? De gemeente heeft zijn handen ervan afgetrokken, want die is niet meer verantwoordelijk voor bouw- en woningtoezicht. De aannemer is er niet meer en de leges zijn ook nog eens verdubbeld. Wat gaat de VVD nu doen om ervoor te zorgen dat er iets gebeurt aan die uit de hand lopende kosten?

**De heer Van der Linde (VVD):**

Nu krijg ik het idee dat de heer Bashir zijn stukken niet heeft gelezen. Het grote probleem is nu juist dat we weliswaar het bouw- en woningtoezicht hebben, maar dat de manier waarop we dat hebben geregeld per gemeente heel sterk verschilt en dat het bouw- en woningtoezicht in zijn huidige vorm niet meer is berekend op de toekomst. Alle woorden over tandeloze papieren tijgers neem ik terug, want ik heb gezien hoe hard die mensen daar werken, maar het werkt niet meer. Het bouw- en woningtoezicht kijkt namelijk naar constructieveiligheid en niet naar de integrale bouwkwaliteit die wij nodig hebben. Het andere punt is dat het toezicht zoals we het nu doen, gewoon niet berekend is op de toekomst. Ik haalde net de voorbeelden aan van fysiek toezicht. Volgens mij delen wij met zijn alleen dat de bouwleges het grote probleem zijn. Bij de hoorzitting waaraan de heer De Vries en ik deelnamen, zaten niet voor niets vrijwel alle partijen aan de kant van de opdrachtgevers te klagen over de onvoorspelbaarheid van die leges. Dat verschilt per gemeente, de hoogte is niet meer uit te leggen. Daar moeten wij bovenop zitten, dat delen wij met elkaar en daar is nu juist dit wetsvoorstel voor. Dus als de heer Bashir mij vraagt welke concrete maatregelen de VVD voorstelt, dan zeg ik: pak uw stuk erbij en lees het; daar gaat het over!

**De voorzitter:**

Tot slot de heer Bashir.

De heer **Bashir** (SP):

Het enige wat ik lees, is dat er een informatierecht komt, maar dan nog kan een consument ervoor kiezen om zich niet te verzekeren. Dat kan uit kostenoverwegingen gebeuren of om andere redenen, bijvoorbeeld omdat iemand niet snapt wat de consequenties ervan kunnen zijn. Dan is men dus niet verzekerd, met als consequentie dat de gevolgen nog groter worden. Waarom kunnen wij dan, als de VVD het echt met de SP eens is, niet kiezen voor die verplichte verzekering?

De heer **Van der Linde** (VVD):

De huidige situatie is dat 85% van de nieuwbouwwoningen verzekerd is. Dan gaat het vooral om serieuze nieuwbouw. In de praktijk is dat gedeelte al geregeld. Dat is precies de huidige situatie. Dan heb je dus dubbele kosten. Ik wil wel de mogelijkheid houden dat een professionele opdrachtgever — dat kan een bedrijf zijn, maar het kan ook een architect zijn die privé een huis laat bouwen — zegt: ik hoef mij niet te verzekeren, want ik kan de risico's zelf wel overzien. Het lijkt mij heel gezond om daar een eigen keuze in te kunnen maken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik hoor de heer Van der Linde heel veel praten over de leges. Ook anderen doen dat. Natuurlijk is dat een punt. Dat heb ik ook erkend in mijn bijdrage, maar is de heer Van der Linde het niet met mij eens dat hét punt in dit wetsvoorstel dat zal leiden tot kostenverlaging juist de vergroting van de aansprakelijkheid is? Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat de bouwverantwoordelijk wordt en dat die het ook in zijn portemonnee gaat voelen als het fout gaat. Dat zal toch een veel grotere bijdrage leveren aan de kostendaling dan alleen de leges?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Het is allebei, u hebt gelijk. Als we de 10% faalkosten kunnen terugdringen, al is het maar met de helft, dan maken we een enorme slag die in de eerste plaats ten goede komt aan de bouwers, maar vervolgens ook aan de kopers. Ja, daar zijn wij het over eens.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Wij hebben via de nota naar aanleiding van het verslag al een antwoord gekregen op de meeste vragen. Namens de VVD wil ik nog een aantal vragen en aandachtspunten naar voren brengen. Ik begin bij de kwaliteitsborger. Het wetsvoorstel stelt dat de kwaliteitsborger geen betrokkenheid mag hebben bij enige activiteit die zou kunnen conflicteren met zijn onafhankelijk oordeel. Naar aanleiding hiervan heeft de VVD de concrete vraag gesteld of de kwaliteitsborger wel in dienst mag zijn van een bouwbedrijf of van een andere partij die betrokken is bij de bouw. Mag ik uit de beantwoording afleiden dat een groot bouwbedrijf wel kwaliteitsborgers in dienst mag hebben, mits die zelfstandig kunnen opereren? Dan wordt het net zoiets als een bedrijfsadvocaat, die ook een onafhankelijke positie heeft. Zo ja, hoe borgen we dan de onafhankelijkheid? Heeft de

minister overwogen om daarvoor een ISO- of een NEN-norm te gebruiken of gebeurt dat in de praktijk vanzelf door de instrumentontwikkelaars?

Dan het opleverdossier. Mijn fractie heeft eerder gevraagd hoe dat opleverdossier achteraf kan worden ingezien. Dat is vooral belangrijk bij de verkoop. In de nota naar aanleiding van het verslag gaat de minister uitgebreid in op dat consumentendossier, maar eigenlijk wordt alleen gemeld dat de informatie niet kan worden ondergebracht bij het Kadaster. Mijn concrete vraag: kan een pandeigenaar in de toekomst bij de gemeente inzicht krijgen in het opleverdossier dat daar ooit is achtergelaten?

Ik kom op de aansprakelijkheid. Bij de bouw zijn veel partijen betrokken. Naast de opdrachtgever en de aannemer zijn dat nog de architect en de onderaannemers. Er is vaak ook nog een projectontwikkelaar, die afhankelijk van de situatie opdrachtgever of aannemer kan zijn. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid zijn lastige begrippen, zeker als de architect een gewaagd ontwerp maakt of de opdrachtgever halverwege de bouw specificaties verandert. In het wetsvoorstel wordt nu uitgegaan van "toerekenbare tekortkomingen". Dat vindt de VVD grote winst ten opzichte van de huidige situatie, waarin het opleveringsmoment nog cruciaal is. Ik deel dan ook niet de kritiek van het Instituut voor Bouwrecht op de formulering van het voorgestelde artikel 758, lid 4 in boek 7.

Een nieuw stelsel zal echter onvermijdelijk leiden tot juridische procedures over aansprakelijkheid. Zonder op de stoel van de rechter te gaan zitten, neem ik aan dat de professionaliteit van de opdrachtgever zal worden meegewogen. De ondeskundige particulier komt op dit punt natuurlijk meer rechtsbescherming toe dan de deskundige aanbesteders van de Rijksgebouwendienst, Shell of Tata. Onderschrijft de minister dit beeld? Ik heb in dit kader met verbazing kennisgenomen van het amendement van collega Ronnes om iedere zakelijke partij uit te sluiten van de voordelen van deze wet. Je zult namelijk maar een groentewinkel hebben in Boxmeer, een huisartsenpraktijk in Middelburg of een boerderij in Staphorst, of je zult maar zzp'er in Rotterdam zijn. Dan ben je plotseling een professionele partij en laat het CDA je vallen als een baksteen. Ik ken de heer Ronnes een beetje; ik weet bijna zeker dat het een vergissing is.

De **voorzitter**:

Dit was uitlokking, maar de heer De Vries stond al eerder bij de interruptiemicrofoon.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik ben het eens met de heer Van der Linde, maar ik snap dat de heer Ronnes wil reageren.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik denk dat we de discussie moeten terugbrengen naar wat we beogen met het amendement. Het gaat juist om de gevallen waarin een professionele opdrachtgever invloed kan uitoefenen op het bouwproces. Zojuist zei de heer De Vries dat er consumentenbescherming moet zijn: als je een product koopt, moet dat product in orde zijn. Daar ben ik het hartsgrondig mee eens. Als ik naar een winkel ga en

een telefoon koop, moet die telefoon van goede kwaliteit zijn en het doen. Maar bij complexe bouwprocessen waarbij de professionele opdrachtgever tijdens de bouw invloed uitoefent op het bouwproces, kunnen er zich situaties voordoen waarin ten onrechte aansprakelijkheid bij de aannemer wordt neergelegd. Daarvoor hebben we dat amendement ingediend. Ik wil best met de heer Van der Linde discussiëren over de nuances en de manier waarop je voorkomt dat de kleine ondernemer daar de dupe van wordt. Maar het probleem dat we met het amendement willen oplossen, is juist het geven van een eerlijke plek aan de grote professionele opdrachtgever.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Mijn punt is nou juist dat de rechter dat later zal doen. Die toetst namelijk of de opdrachtgever professioneel is. Daarom gaf ik het voorbeeld van een groot bedrijf of de Rijksgebouwendienst. Als zij inderdaad voor de rechter komen te staan, zal de rechter meewegen dat zij heel professionele opdrachtgevers zijn. Zoals het nu wordt geformuleerd in het amendement van de heer Ronnes worden de groenteman, de zzp'er of de huisarts die een kleine verbouwing doen en totaal niet professioneel zijn, wel aangemerkt als professionele opdrachtgever. Hen laat de heer Ronnes op dat moment vallen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik wil die bal terugleggen. Als een kleine aannemer voor een corporatie werkt of als een professionele opdrachtgever een opdracht geeft aan een kleinere ondernemer, dan zet de heer Van der Linde juist die kleine bouwondernemer in de kou. Dan moet de bouwondernemer zich met allerlei zekerheden omgeven om een opdracht te kunnen doen bij een professionele partij. Ik leg de bal dus terug bij de heer Van der Linde. Juist door de denklijn die hij volgt, maakt hij het kleine ondernemers moeilijk.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Maar ook dan zal de professionaliteit van beide partijen worden gewogen door de rechter als het tot een conflict komt.

**De voorzitter:**

Tot slot.

**De heer Ronnes (CDA):**

Die zal in alle gevallen door de rechter gewogen worden. Het gaat erom waar je de bewijslast neerlegt. Kleine aannemers die bij een professionele instelling of opdrachtgever een opdracht uitvoeren, worden dan uitgesloten van de opdracht. Zij kunnen er gewoon niet aan voldoen. Zij hebben op dat moment niet de kennis in huis om op te boksen tegen de professionele opdrachtgever.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Je krijgt uiteindelijk van je opdrachtgever een bouwplan aangeboden en je tekent daarop in of je tekent er niet op in. Ik bedoel, je kunt het of je kunt het niet.

**De heer Ronnes (CDA):**  
Voorzitter, heel kort?

**De voorzitter:**

Ja, heel kort.

**De heer Ronnes (CDA):**

Maar dan kom ik terug op mijn punt. Het is niet het kopen van een telefoon. We hebben te maken met een bouwproces. We hebben al gehoord dat op vele plekken in het proces vaak bouwplannen aangepast worden.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ja, maar je kunt geen telefoons verkopen en zeggen: sorry, het is eigenlijk niet mijn schuld dat ik die telefoon niet goed kan maken.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Hier was de PvdA bang voor. Er ontstaan nu toch weer allerlei discussies over hoe de aansprakelijkheid geregeld is. De heer Van der Linde zegt dat het toerekenbaar moet zijn. Ga er maar aan staan. Wat is wel toerekenbaar en wat niet? De stelling van de PvdA is dat de aannemer altijd aansprakelijk is, want hij bepaalt wat hij aanneemt. Hij bepaalt wie hij inschakelt en welke materialen hij gebruikt. Hij heeft volledig in de hand wat hij wel en niet wil maken.

**De voorzitter:**

En uw vraag is?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Onderschrijft de heer Van der Linde dat discussies over aansprakelijkheid de kern van dit wetsvoorstel onderuithalen?

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ik vind het in het kader van de wetsgeschiedenis heel belangrijk dat we dit soort dingen uitpluizen. Ik ben dus blij met de vragen. Het lastige is dat die aannemer niet altijd aansprakelijk kan zijn, om precies de redenen die de heer Ronnes noemt. Je maakt in de praktijk mee dat halverwege specificaties worden veranderd. Dan is er geen toerekenbare tekortkoming meer.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Natuurlijk wel, want de aannemer gaat dan mee in de wens van de opdrachtgever, zonder dat hij zeker weet dat hij het ook kan maken. Als hij het niet kan maken of niet foutloos kan maken, moet hij tegen de opdrachtgever zeggen: joh, dat is een hartstikke leuk idee, maar dat ga ik niet doen.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Dan ga ik het aanschouwelijk maken. Ik laat een huis bouwen. Ik heb een aannemer ingeschakeld. Die aannemer heeft weer een elektricien ingeschakeld. Die elektricien is bezig en ik zeg tegen hem: joh, trek jij nog even dat extra lijntje daar achterlangs enzovoorts. De aannemer weet van

niets. Dan hebben we bij uitstek een voorbeeld van een niet-toerekenbare tekortkoming.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ook dat ben ik niet met de heer Van der Linde eens. De aannemer kiest zelf zijn onderaannemers. Hij kan die onderaannemers instrueren. Hij kan zeggen wat ze wel en niet mogen. Laten we een duidelijk wetsvoorstel maken. Aansprakelijk is aansprakelijk. Laten we zorgen dat de hele aanbestedingssystematiek anders wordt, dat aannemers de kans en de tijd krijgen om zich te realiseren hoe veel risico ze lopen als ze de opdracht aannemen, maar als ze die eenmaal aangenomen hebben, zijn ze echt volledig aansprakelijk. Dan scheppen we duidelijkheid.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Dan verbiedt u mij dus om even rechtstreeks zaken te doen met de elektricien voor een niemendalletje.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Nee, dat is ook niet waar, want op het moment dat u het vraagt, lijkt het mij helemaal niet zo ingewikkeld voor de elektricien om nog even contact op te nemen met de hoofdaannemer, want misschien komt het dan ook op uw rekening. Dat is ook redelijk.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ja, maar dan zijn we een parse krokodil aan het optuigen.

De heer **Madlener** (PVV):

Het is natuurlijk dagelijkse praktijk dat wanneer je als opdrachtgever een bouwproces begeleidt, je zegt: ik heb nog deze wens en die en kunnen we zus of zo. Dat is aan de orde van de dag. U zegt dat de aansprakelijkheid bij de opdrachtgever ligt in uw voorbeeld. Dat betekent dat heel veel mensen hierdoor in de problemen komen. Die beseffen niet dat als ze vragen of de deur wat anders kan, ze gelijk aansprakelijk worden. Dat is natuurlijk niet werkbaar.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Daarom hebben we het stelsel met toerekenbare tekortkomingen. Daar kan elke jurist uitstekend mee uit de voeten.

De heer **Madlener** (PVV):

Wij zijn hier toch wetgever? Het is toch veel te makkelijk om te zeggen "wij maken een wet die heel onduidelijk is en laat de rechter het maar oplossen straks"? Dan weten we toch niet waar we aan toe zijn? We moeten toch goed nadenken over waar we hier mee bezig zijn? Het is toch dagelijkse praktijk dat mensen die iets laten bouwen, daar invloed op uitoefenen of zeggen "ik wil toch nog een extra stopcontactje"? Dat zou dan gevolgen kunnen hebben, zegt u, voor de aansprakelijkheid van de opdrachtgever.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Juist niet. Op het moment dat ik rechtstreeks iets met een onderaannemer regel, en dat gebeurt in de praktijk, is er geen toerekenbare tekortkoming meer. Dit zijn heel normale

juridische begrippen. Die gelden ook als u een auto koopt of een strijkijzer of een föhn.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat is precies het verschil. Als je een auto koopt, heb je een kant en klaar product. Als je iets laat bouwen, is dat een proces waar heel veel partijen aan te pas komen. Met sommige partijen heeft de consument contact, maar sommige ziet hij nooit. Er zit namelijk een constructeur achter, een architect en een gemeente. Dat is dus een heel ander product en daarom is de vergelijking tussen het kopen van een auto of het bouwen van een huis geen goede.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Laat ik dan toch een vergelijking met de auto maken. Als u een auto koopt en u zet er een extra spoiler onder en u gaat aan de binnenkant ook nog wat elektronica erin zetten, dan is de autofabrikant daar niet meer verantwoordelijk voor. Dat is precies de kern van die toerekenbare tekortkomingen.

Dit onderwerp leeft. Ik zag zelfs collega Ronnes afgelopen zaterdag in een eigen klusbus rondrijden.

De **voorzitter**:

Wat hebt u vandaag met de heer Ronnes? U lokt hem weer uit.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik was op het CDA-congres en daar stond die bus. Daar stond zelfs "Bouwend Nederland" op. O nee, het was: Bouw aan Nederland. Nu weet ik het weer.

Toen wij elkaar in maart 2014 spraken over dit wetsvoorstel heb ik in de eerste plaats aandacht gevraagd voor de innovatie in de bouw. Die innovatie komt vooral van leveranciers van bouwmaterialen. Dat zijn partijen die de meeste internationale concurrentie hebben. Het is van belang dat we de toetreding tot de markt voor die bedrijven goed regelen. Gevestigde partijen hebben voordeel van keurmerken en vaste procedures. Mijn zorg in 2014 was dat er een enorme lobby zou ontstaan om die positie te verstevigen via de instrumenten van kwaliteitsborging. Die partijen zitten immers ook aan tafel bij de Stuurgroep Kwaliteitsborging Bouw. Ik ben op dit punt inmiddels grotendeels gerustgesteld, maar de vraag blijft wel welke mogelijkheden de minister heeft, gegeven de zbo-status van de toelatingsorganisatie om in te grijpen als de innovatie en de concurrentie in het geding zijn.

Ik kom nu op de financiële gevolgen. De externe kostendoorrekening is heel degelijk uitgevoerd, maar tegelijkertijd zien we hoeveel onzekerheden er zijn. Ik kan mij daar van alles bij voorstellen. Er zullen inderdaad de nodige rechtszaken komen. Het is namelijk niet duidelijk hoe snel die bouwleges zullen dalen en je weet ook niet hoe snel de faalkosten zullen afnemen. Wat ik echter wel weet — ik kom nu op het punt van de heer Madlener — is dat ik de huidige hoogte van de bouwleges al nauwelijks kan uitleggen, laat staan in een nieuw stelsel. Het geluid hierover tijdens die hoorzitting was eenduidig. Er is een pleidooi om de bouwleges met 50% te verminderen, maar de vraag is natuurlijk fundamenteleler. Als gemeenten geen kosten van betekenis maken,

waarom betalen we dan überhaupt bouwleges? Ik worstel met dit onderwerp en de minister herinnert zich dat wel uit vorige debatten. Met de VNG is inmiddels afgesproken dat er met ingang van dit jaar transparantie komt over de opbouw van de leges. In dat licht zou het vreemd zijn om nu, half januari, extra regels te gaan stellen. Maar wat doen we in 2018 wanneer de wet voor gevolgklasse 1 wordt uitgerold en blijkt dat er dan helemaal geen verlaging plaatsvindt? Is de minister dan bereid om zijn bevoegdheid uit artikel 2.9 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht te gebruiken en zelf een maximum te stellen?

Deze vraag reikt verder dan dit wetsvoorstel, want in het kader van het energieakkoord — en wie weet het Verdrag van Parijs — komt er een onvoorstelbare hoeveelheid nieuwbouw, renovatie en verduurzaming op ons af. Het klopt gewoon niet dat de gemeenten daar geld aan verdienen, terwijl er nauwelijks werk aan vast zit. De VVD wil niet alleen de vinger aan de pols houden, maar wil ook een geloofwaardige sanctie klaarzetten. Ik vraag de minister om aan te geven hoe we dat op de juiste wijze kunnen doen.

Hiermee wil ik mijn eerste termijn afsluiten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik deel de zorg over de leges. We moeten dat effect wel terug gaan zien bij de leges in de gemeenten. Ik wil alleen wel even toetsen hoe de heer Van der Linde dat dan ziet. De leges zijn op dit moment al beperkt. Ze mogen alleen de kosten dekken die de gemeenten maken met het verlenen van die producten. Gemeenten kunnen echter wel kiezen in hoeverre zij bijvoorbeeld met handhaving en met inzet van mensen de kosten hoog of laag laten zijn. Wil de heer Van der Linde zover gaan, dat hij wil inbreken bij de gemeenten en wil aangeven in hoeverre zij bijvoorbeeld handhaving moeten gaan regelen? Of is hij toch, net als ik, van mening dat gemeenten daar zelf over gaan?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Het grootste probleem op dit moment is de kruissubsidiëring. Dat betekent dat leges worden toegerekend aan kleine bouwwerken of juist aan grote bouwwerken. Ik begrijp dat particulieren hiermee gedeeltelijk worden ontzien door gemeentes, maar nu worden er tarieven gerekend die niet meer stroken met het rechtsgevoel van mensen. Die zijn niet normaal voor wat er wordt gedaan. Als je een dakpalletje neerzet van €5.000 en je daarvoor €800 aan leges moet neertellen — er zijn gemeentes waar dat gebeurt — dan snap je niet meer wat er aan de hand is.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik kreeg net van de heer Van der Linde complimenten voor mijn bus. Daar staat niet "Nederland" op, maar "Bouwen aan een beter Nederland" en dat is misschien net het verschil tussen de VVD en het CDA op dit moment.

Voorzitter. Het is een feit dat de bouwsector steeds beter bouwt. Er zijn steeds meer mooie gebouwen en bouwkundige topprestaties waar we trots op kunnen zijn. Het is ook een feit dat het nog steeds voorkomt dat parkeergarages verzakken of dat balkons van appartementen afbreken. Het is goed dat de positie van de consument in die zin wordt

versterkt. We constateren dat rondom de kwaliteit van het bouwen de volgende aspecten spelen. De complexiteit van het bouwproces is toegenomen. Technologische ontwikkelingen maken complexere toepassingen mogelijk, maar de positie van de bouwconsument is tamelijk zwak. Wat gebeurt er als een bouwwerk scheuren vertoont omdat de aannemer toch slecht heeft gebouwd? De controle op de bouwkwaliteit is de laatste jaren beperkt tot de door gemeenten uitgevoerde preventieve bouwplantoets en het toezicht van de gemeenten tijdens de bouw. Die preventieve bouwplantoets door de gemeentebesturen is echter onvoldoende, omdat het zwaartepunt bij de toets ligt bij de beoordeling van slechts de papieren bouwplannen. Het papier wordt gecontroleerd, maar de heipalen zelf of de fundering worden te weinig gecontroleerd. Het toezicht tijdens de bouw is in steeds meer gemeenten beperkt tot een enkele steekproef. De praktijk is daardoor dat veel bouwprojecten in afwijking van de omgevingsvergunningen worden gebouwd omdat ten tijde van een vergunningsaanvraag het bouwplan nog niet volledig was uitgewerkt of omdat de aannemer en de bouwwijze nog niet bekend waren. Hierdoor wijkt de bouwkwaliteit vrijwel altijd af van de bouwkwaliteit zoals de gemeente deze bij de toetsing van de bouwplannen op papier heeft beoordeeld. Er is een papieren werkelijkheid die tegengesteld is aan de werkelijkheid in de praktijk.

Bij de beoordeling van de complexere bouwwerken is het al langer gebruikelijk dat er expertise wordt ingehuurd. Gemeenten hebben de deskundigheid in de regel niet in huis. Dit oude systeem voldoet in onze ogen niet meer aan de eisen en de complexiteit van vandaag. Een onderdeel dat ik eruit wil lichten betreft de monumenten. Rondom oude panden en monumenten bestaan bij het CDA zorgen of de wet ook bij die panden goed zal uitpakken. Hoewel monumentenzorg niet onder het private stelsel valt, zijn er wel zorgen over de onomkeerbare gevolgen die deze wet kan hebben voor de beschermde monumenten. In de wet wordt verondersteld dat het mogelijk is om alle specifieke bouwtechnische vraagstukken die samenhangen met het monumentale pand in kwestie te beschrijven als eisen van een omgevingsvergunning. Die veronderstelling is niet gebaseerd op de gebruikelijke praktijk waarin veel monumentale aspecten pas tijdens de bouw worden ontdekt na het slopen van bijvoorbeeld tussenplafonds, voorzetwanden en kastwanden. Dergelijke ontdekkingen leiden tot een plaanpassing en dus tot een afwijking van de vooraf geformuleerde bouwtechnische eisen om te voorkomen dat er onnodig monumentale waarde verloren gaat.

Moeten we niet onderkennen dat het verbouwen van monumenten een hoger maatschappelijk risico met zich meebrengt? Moeten we hieraan niet specifiekere aandacht schenken in de wet? Ook het pand waar we nu in zitten zal bij de komende renovatie monumentale verrassingen in zich hebben. Er zou dan eerst uitvoerig ervaring moeten zijn opgedaan met deze wet met niet-beschermde bouwwerken voordat de meer risicovolle werken onder het nieuwe stelsel worden gebracht. Deelt de minister deze gedachte?

Ik kom op een punt dat al eerder aan de orde is gesteld door een aantal sprekers: het particuliere opdrachtgeverschap versus de professionele opdrachtgever. De wet gaat uit van een betere bescherming van de opdrachtgever, maar is het nu logisch dat de particuliere opdrachtgever gelijkgesteld wordt met de professionele opdrachtgever? De positie van de particulier die eenmalig zijn droomhuis laat bouwen

omdat hij een kavel heeft kunnen kopen, is toch geheel anders dan die van een professionele opdrachtgever die dagelijks niet anders doet dan onderhandelen met opdrachtgevers en aannemers? Zij hebben deskundigheid en kunnen invloed uitoefenen op het bouwproces, zoals ik al eerder heb aangegeven. We denken dat de beoogde verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer alleen moet worden gegeven aan opdrachtgevers die consument zijn. Voor dergelijke opdrachtgevers geldt dat zij in de regel geen relevante invloed op het bouwproces uitoefenen en geen deskundigheid op het gebied van de bouw bezitten, waardoor zij inderdaad die extra bescherming verdienen. De veronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer zal immers tot gevolg hebben dat de aannemer, wanneer zich na oplevering gebreken aan het werk voordoen, alleen aan aansprakelijkheid ontkomt wanneer hij aannemelijk maakt dat het gebrek wordt veroorzaakt door iets waarvoor hij niet verantwoordelijk is.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

We kwamen hier eerder in het debat al even over te spreken. Er zijn een heleboel organisaties, waaronder organisaties die in de woorden van de heer Ronnes professionele organisaties zijn, die eenmalig iets doen. Ik heb zelf enige ervaring met het bouwen van een theater; ik begin er altijd zelf maar over, want anders doen anderen dat. Voor een gemeente is dat echt geen eenvoudige opdracht. Dat doet een gemeente eenmalig. Is zo'n gemeente dan een professionele opdrachtgever?

**De heer Ronnes (CDA):**

Nee, maar je ziet dat dat soort organisaties vaak professionals inhuren om die rol te vervullen. Als gemeenten scholen laten bouwen, worden er bijvoorbeeld adviseurs ingehuurd die het bouwproces begeleiden en die invloed uitoefenen op het proces tijdens de bouw. Je moet er dan voor waken dat kleinere aannemers uitgesloten worden. Wanneer een buitenproportionele bewijslast op het bordje van de kleine aannemers wordt gelegd, valt daar voor hen niet meer tegen op te boksen.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik noemde net het voorbeeld van het theater en de gemeente, maar er zijn een heleboel mensen of organisaties die volgens de definitie van de heer Ronnes professionele organisaties zijn. Denk aan het voorbeeld van de heer Van der Linde van die huisarts en noem het allemaal maar op. Daarmee maakt de heer Ronnes dit wetsvoorstel bijna onuitvoerbaar. De grote winst — ik zal het nog één keer proberen te benadrukken — is dat duidelijk is wie aansprakelijk is, namelijk de aannemer, in alle gevallen, want die heeft gewoon invloed op wat hij wel en niet gaat doen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik begrijp het punt dat de heer De Vries maakt. Ik ben ook graag bereid om het amendement dat ik heb ingediend, op dat punt nader te preciseren, zodat het doet wat het eigenlijk beoogt te doen. In situaties waarin je met professioneel opdrachtgeverschap te maken hebt, waarin professionele mensen invloed kunnen uitoefenen op het bouwtraject dat gaande is, zou ik er toch voor pleiten om wat terughoudender te zijn en om die verantwoordelijkheid niet in één keer over de muur te kieperen in de richting van de aannemers,

omdat je er op die manier ook voor zorgt dat heel veel kleine aannemers niet meer kunnen meedoen in die trajecten. Dat is mijn punt.

**De voorzitter:**

De heer De Vries heeft nog een aanvullende vraag.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Dan is het erg raar dat de ANFL, de kleine aannemers, in alle gesprekken die ik daarover heb gevoerd — dat waren er heel veel — juist aangeven een heel groot voorstander te zijn van dit voorstel. Zij zijn dat omdat zij zich hierdoor juist kunnen onderscheiden van die beunhazen. Zij leveren kwaliteit en zij staan daarvoor. Daar willen ze best aansprakelijk voor zijn. Die kleine aannemers vinden dit wetsvoorstel dus fantastisch.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik vind dit voorstel ook fantastisch, maar het zou nog fantastischer zijn als we het voorstel nog beter zouden kunnen maken. Ik denk dat organisaties die professionals inhuren om het bouwproces te begeleiden, niet snel bij deze categorie terecht komen waarbij gewerkt wordt met beunhazen. Zij zullen toch echt wel vluk willen hebben. Ik denk daarom dat we langs elkaar heen spreken. We moeten wel appels met appels vergelijken en we moeten geen voorbeelden noemen die niet te maken hebben met het amendement zoals ik dat heb ingediend. Deze omgekeerde bewijslast past wel bij situaties waarin de opdrachtgever geen invloed op het bouwproces uitoefent, maar deze past niet bij gevallen waarin wel sprake is van een relevante invloed van de opdrachtgever. Een relevante invloed van de opdrachtgever kan wel tot gebreken leiden. Het is in dat geval dus niet passend om de aannemer in algemene zin op voorhand aansprakelijk te houden voor gebreken. Zoals gezegd, heb ik daarvoor een amendement ingediend. Ook heb ik aangegeven dat ik graag bereid ben om dit aan te passen, dus om de bedoeling nog preciezer te definiëren. Ik ben echter ook benieuwd naar de reactie van de minister op dit punt.

Ik ga nu in op de handhaving en het toezicht, waar ik nog enkele vragen over heb. De beoogde verschuiving naar privaat toezicht kan op gespannen voet staan met de handhavingsbevoegdheid van het bevoegd gezag. Blijft het bevoegd gezag volledig bevoegd om handhavend op te treden, ook indien het privaat toezicht betreft? Graag wil ik een duidelijk antwoord van de minister op deze vraag, want de gemeentes stellen terecht dat ze duidelijk willen weten waarover ze gaan.

Verder vraag ik de minister of hij bereid is om de aanbevelingen in het rapport De rol van de gemeente binnen het stellen van private kwaliteitsborging onverkort over te nemen en deze te implementeren bij de verdere invoering van de wet.

Het CDA is van mening dat gemeenten een goede risico-inschatting moeten kunnen maken van de cruciale momenten in het kader van handhaving en toezicht. Daarbij noem ik de fundering en monumentale aspecten. Hoe kan het inzicht voorafgaand aan de bouw worden geborgd? Van de vergunningaanvrager kan voorafgaand een risico-

analyse worden gevraagd, zodat deze inzicht geeft in de cruciale momenten tijdens de bouw. Krijgt de gemeente deze risicoanalyse ook, opdat zij op de risicomomenten kan controleren?

Ik ga nu in op de leges. Ik dank de minister voor het extra onderzoek dat gedaan is inzake de leges. Nu staat vast dat er per saldo sprake zal zijn van een substantiële kostendaling. Deze moet zichtbaar worden. Nu gaan gemeenteraden daar in eerste instantie over, maar wij denken dat ook de minister daarin een rol moet spelen. De minister kan bijvoorbeeld in een bestuursakkoord afspraken maken met gemeenten. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat gemeenten de leges daadwerkelijk verlagen?

Tot slot vragen wij hoe de invoering precies gepland is: op welke momenten wordt de Kamer betrokken? Is de invoering wel voorzichtig en zorgvuldig genoeg en op welke wijze ziet de Kamer iets terug van de evaluatiemomenten?

□

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Belangrijk is dat er geen onduidelijkheid is over wie bij de bouw verantwoordelijk is. De aannemer en de bouwer verdienen duidelijkheid en de opdrachtgever en de eindgebruiker verdienen bescherming. Dit wetsvoorstel zou het antwoord moeten zijn. Hieraan is jaren maar dan ook jaren gewerkt. We zagen verschillende commissies, stichtingen, bestuurders, kwartiermakers en vele onderzoeken langskomen. Tussen 2008 en 2015 is bijna 1 miljoen euro besteed aan externe rapporten en adviezen.

Helaas was het uitgangspunt van dit wetsvoorstel in eerste instantie verkeerd. In al die jaren is er namelijk gewerkt aan een nieuw stelsel voor bouwtoezicht met als uitgangspunt dat de bouw er een stap bij doet en dat de overheid een stap terug doet. En dat, terwijl we nu net van de parlementaire enquête over de woningcorporaties hebben geleerd dat de publieke teugels aangetrokken moeten worden. Het loslaten van verantwoordelijkheden door de overheid en het vertrouwen in de zogenaamde zelfregulering heeft voor veel problemen gezorgd. De mensen betalen daarvoor de rekening.

In het voorliggende wetsvoorstel worden de gemeentelijke bouw- en woningtoezicht naar een geheel nieuwe bedrijfstak van private kwaliteitsborgers overgeheveld; een grote privatiseringsslag. Er wordt gekozen voor een stelselwijziging met grote risico's. Met dit nieuwe wetsvoorstel zal de slager zijn eigen vlees keuren. Kan de minister aangeven waarom dit nieuwe systeem beter is dan de huidige systematiek? Ik zie juist experimenten waarvan alarmbellen gaan rinkelen. Zie bijvoorbeeld Den Haag, Zeeburgereiland en Voorst, waar is geëxperimenteerd met dit nieuwe wetsvoorstel. Deze experimenten wijzen allemaal de verkeerde kant op: hoge dan wel onbekende kosten en problemen bij de kwaliteitscontrole. In Den Haag is geconcludeerd dat de kwaliteitsborging in het experiment nadelig is gebleken voor de uiteindelijke bewoners. Verder zijn er meldingen van verscheidene situaties waarin de gemeente heeft moeten bijsturen en het werk heeft stilgelegd wegens constructieproblemen. In Voorst bleken de kosten voor de opdrachtgever te zijn verdubbeld. In Zeeburgereiland werd de bouw stilgelegd door de gemeentelijke toezichthouder, omdat er heel veel gebreken waren. Welke noodzaak is er

om het publieke bouwtoezicht te vervangen door een slager die zijn eigen vlees keurt? Daarop krijg ik graag een reactie van de minister.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik heb in mijn bijdrage een aantal grote problemen in de huidige situatie genoemd, waarvan overheidsaansprakelijkheid er één is. Wat zijn de concrete ideeën van de SP om die situatie te verbeteren? Het is erg makkelijk om alleen maar te roepen dat het allemaal niet goed is, maar wat zijn de alternatieve ideeën?

De heer **Bashir** (SP):

Daar zijn wij al jaren heel duidelijk over. Het is heel makkelijk om te zeggen dat wij alleen maar dingen hebben geroepen. Sterker nog: wij hebben hier een voorstel ingediend waar alle partijen voor hebben gestemd, behalve de VVD. De motie-Paulus Janssen/Albert de Vries, waarin werd gevraagd om een verplichte verzekering, is door de hele Kamer gesteund, behalve door de VVD. Hoewel die motie is aangenomen, is die verplichte verzekering niet in het wetsvoorstel terechtgekomen. Ik vraag mij af waarom wij al die jaren al die debatten hebben gevoerd als voorstellen van de Kamer uiteindelijk niet worden overgenomen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Wij willen die verplichte verzekering inderdaad niet. Daar hebt u gelijk in, maar lost dat alle problemen op die we op dit moment in het bouw- en woningtoezicht hebben met de aansprakelijkheid, waarbij je bij de oplevering geacht wordt om alles te zien?

De heer **Bashir** (SP):

Een tweede aspect, dat wij daar graag aan willen toevoegen, is meekijken vooraf, ook voor de ingebruikname van een gebouw. In de brief van de G-4 staan twee heel duidelijke zaken: zorg ervoor dat de gemeente, voordat de bouw begint, heeft meegekeken, een beoordeling heeft gemaakt en een risicoanalyse heeft uitgevoerd. Vervolgens kijken gemeenten ook nog eens mee voordat het gebouw in gebruik wordt genomen, waarbij zij bekijken of alle beoordelingscriteria goed zijn doorgevoerd en of alle risico's zijn gemeten. Pas dan wordt een vergunning gegeven om het gebouw in gebruik te nemen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Als ik het goed begrijp, wordt de gemeente dan dus verantwoordelijk voor het oplevermoment, niet de opdrachtgever.

De heer **Bashir** (SP):

Ik zou zeggen: lees even de brief van de G-4. Namens de SP-fractie steun ik datgene wat in die brief staat. Ik kom hier straks op terug. De gemeenten doen een aantal aanbevelingen om het wetsvoorstel, dat beperkingen heeft, beter te maken. Ik omarm die aanbevelingen. Ik zou zeggen: laten we die aanbevelingen omarmen. Als we die samen met de verplichte verzekering omarmen, zou het zomaar kunnen zijn dat wij ineens voorstander van dit wetsvoorstel worden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Volgens mij is de SP dus wel voor het wetsvoorstel als die brief van de G-4 wordt overgenomen. U hebt in mijn betoog gehoord, mijnheer Bashir, dat de PvdA dat met u eens is. Daar zal ik ook voorstellen over indienen. Is dat voor u voldoende om toch van mening te veranderen? Uw argumenten over die experimenten vind ik namelijk echt een beetje buiten de orde. Experimenten doe je om de sterke en zwakke punten van een systeem te leren. Er zaten natuurlijk onvolkomenheden in. Die zitten ook in het huidige systeem.

De **voorzitter**:

En nu de vraag.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Als we de voorstellen van de G-4 overnemen, gaat de SP er dan over nadenken om voor dit wetsvoorstel te stemmen?

De heer **Bashir** (SP):

Uiteindelijk doen we het allebei voor de consument. De heer De Vries zegt dat de PvdA dit doet voor de consument. Ook ik doe dit voor de consument, want wij willen goede gebouwen die veilig zijn en die voldoen aan datgene wat vooraf met de consument is besproken. Maar je wilt natuurlijk ook niet dat de aannemer door een faillissement niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Dus willen wij dat behalve de punten die de G4 hebben voorgelegd — die wij ondersteunen — ook de motie-Paulus Jansen/De Vries wordt uitgevoerd. Die motie over een verplichte verzekering is bijna Kamerbreed aangenomen. Dan zullen wij dit wetsvoorstel inderdaad positief bekijken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dan zitten wij toch heel dicht bij elkaar. Ik wijs op de informatieplicht die in de wet komt en onze voorstellen, die in tweede termijn zullen worden ingediend, om de first-party-verzekeringen te gaan ontwikkelen. Heeft de consument dan niet alle instrumenten om voorzorgsmaatregelen te nemen en zich te verzekeren tegen de risico's? Voldoet het dan bijna aan de verplichte verzekering als de consument daar zelf de hand in heeft?

De heer **Bashir** (SP):

Als iets bijna voldoet, betekent dit dat het niet voldoet. Dat is de realiteit. Als het wetsvoorstel zodanig beter wordt dat er geen sprake meer is van een echte privatisering en de gemeente nog steeds meekijkt en mee beoordeeld, zijn wij natuurlijk positiever. Het positieve aspect van dit wetsvoorstel is dat de aansprakelijkheid van de aannemer goed wordt geregeld, maar als de aannemer failliet gaat, heb je niet zo veel aan die aansprakelijkheid. In de situatie die nu ontstaat, is de aannemer verantwoordelijk, maar als hij failliet gaat, staat de consument daar. Vervolgens komt de heer Ronnes ook nog eens met het voorstel van Bouwend Nederland dat de aannemer niet meer verantwoordelijk is als er sprake is van professionele partijen. Dan wordt er geen toezicht uitgeoefend door de gemeenten en is de aansprakelijkheid van de aannemer opeens verdwenen. Dat willen wij natuurlijk niet.

De heer **Madlener** (PVV):

In beginsel zijn wij natuurlijk voor een vrijwillige keuze voor een verzekering, maar wij moeten consumenten ook beschermen. Is de verzekering waar de SP voor pleit, een verzekering voor alle partijen of juist alleen voor consumenten?

De heer **Bashir** (SP):

De verplichte verzekering geldt voor alle partijen.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat schiet in mijn ogen dan ook weer een beetje door. Er zijn veel partijen die prima weten waarmee zij bezig zijn en die ervoor kiezen om risico's te dragen of goede afspraken te maken. Ik kan me zeker iets voorstellen bij een verplichte verzekering voor consumenten. Zij moeten het wetboek wel kennen, maar veel mensen kennen dat en al deze regels natuurlijk niet. Het is gewoon te veel en te ingewikkeld. Er zijn al veel regelingen en verzekeringen — ik noem het Garantie Instituut Woningbouw en Woningborg — en het is dus een kwestie van aansluiten. Ik heb van de aannemers begrepen dat die ook nog eens betaalbaar zijn. Het gaat mij echter te ver om dit voor alle partijen te regelen. Ik ben benieuwd of de heer Bashir dit in een amendement aan de Kamer zal voorleggen.

De heer **Bashir** (SP):

Op het moment dat er geen gemeentelijk bouwtoezicht meer is, moet daar iets tegenover staan. In dit wetsvoorstel wordt de aansprakelijkheid van de aannemer geregeld, maar dat is onvoldoende als er geen verplichte verzekering is. De heer Madlener zegt dat het niet voor alle partijen zou moeten gelden. Dan moet je weer het gemeentelijk bouwtoezicht instellen voor de partijen waarvoor geen verplichte verzekering geldt. Dat lijkt mij logisch. Je moet het een of het ander hebben, anders gebeurt er maar wat zonder dat er enig toezicht of aansprakelijkheid is.

De **voorzitter**:

Tot slot.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat ben ik niet met de heer Bashir eens. Een professionele partij kan natuurlijk zelf bepalen welke risico's hij wil dragen. Die vrijheid moet er zijn. Voor de consument kan ik me een verplichte verzekering van de aannemer tegen faillissement voorstellen. Gaat de heer Bashir daarvoor een amendement indienen, want dan zijn wij misschien wel geneigd om daarvoor te stemmen?

De heer **Bashir** (SP):

Wij hebben daarvoor al een voorstel ingediend en dat is aangenomen. Het past de minister om nu onze motie uit te voeren. Dat lijkt mij de juiste volgorde.

Het privatiseren van de kwaliteitsborging is dus geen goed idee. Er is een sterke overheid nodig met goede handhaving om de bouwconsument te beschermen. De minister wil met dit wetsvoorstel de private partijen verantwoordelijk maken voor de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit.



Zowel bij de plantoetsing als bij de uitvoering van het toezicht worden private partijen verantwoordelijk. Maar wat gebeurt er als er tijdens de bouw iets fout gaat? De gemeente is de enige die op dat moment een handhavende rol heeft, maar de gemeente heeft totaal geen zicht op de bouwtechnische aspecten. Vindt de minister dit niet een beetje vreemd? Is hij bereid om wettelijk te verankeren dat vooraf een inhoudelijke beoordeling door de gemeente mag worden uitgevoerd en achteraf, maar wel vóór de ingebruikname en de toets, om te achterhalen of aan de beheersmaatregelen is voldaan? De G-4 hebben dit voorgesteld. Graag hoor ik een reactie.

Mensen die kiezen voor bouwen, moeten weten waar ze aan toe zijn en hun recht kunnen halen als er iets fout gaat. Het voorkomen van fouten en gebreken is belangrijk. Daarmee kom ik op de verplichte verzekerde garantie. De minister schrijft aan de Kamer dat hij de preventieve prikkels voor een betere bouwkwaliteit wenselijk en noodzakelijk vindt. Waarom negeert hij dan de uitspraak van de Tweede Kamer? Bijna vier jaar geleden is een motie van Paulus Jansen en Albert de Vries aangenomen, waarin de regering werd gevraagd om een verplicht verzekerde garantie voor opdrachtgevers, gebruikers en anderen mogelijk te maken. Waarom is dit niet gebeurd? De nieuwe wet verplicht een aannemer alleen om de consument te informeren of en zo ja, hoe de verzekering is geregeld. Maar wat als er geen verzekering is? Een consument heeft dan geen andere keuze: of hij neemt een enorm risico of hij blaast de koop of de verbouwing van een huis af. Dat kan de minister toch geen bescherming van de consument noemen? Op welke manier gaat de minister controleren of een aannemer wel de juiste informatie geeft? Wat is de straf als blijkt dat de informatie niet wordt gegeven of niet klopt?

Een ander doel van de wet was het verminderen van de regeldruk. Ik zie nu vooral veel bureaucratie bij het optuigen van de toetsingscommissie kwaliteitsborging. Hoe ziet de minister dit? Ook in de bouwsector zelf ontstaat door de nieuwe wet nieuwe bureaucratie. Er zullen ontzettend veel contracten en statuten moeten worden aangepast. Hoe ziet de minister dat voor zich? Wat betekent dit in de praktijk voor kleinere aannemers, kleinere bouwbedrijven of zzp'ers? Hoe verhoudt dit zich tot de vele banen die de komende jaren verloren zullen gaan? Uit een impactanalyse van de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland bleek dat 500 ambtenaren hun baan zullen verliezen. Klopt dit aantal? Welke andere gevolgen zullen er zijn voor de werkgelegenheid?

Ik ga in op de leges. In juni 2015 schreef de minister dat erg moeilijk te voorspellen was wat de gevolgen zijn van deze nieuwe wet voor de hoogte van de leges. Nu stelt de minister ineens dat er sprake is van een vermindering van de leges. Hoe kan dat? Is er dienstverlening weggevallen, waardoor de leges lager worden? Hoe wenselijk vindt de minister het wegvallen van een dienstverlening?

De minister stelde vorig jaar een verhoging van de kosten door stelselwijziging acceptabel te vinden. Vindt hij nog steeds dat de hogere kosten acceptabel zijn en zo ja, voor wie dan? Voor burgers of voor bedrijven of voor allebei? Wordt de rekening niet te veel neergelegd bij de bouwconsument, die de minister juist wil beschermen? De Vereniging van Nederlandse Gemeenten stelt zelfs dat consumenten er per saldo op achteruitgaan. De organisaties Ieder(in),

de Woonbond en VACPunt Wonen zeggen ook dat de kosten in het bijzonder voor de bouwconsumenten, bewoners en gebruikers hoger zullen worden. Wat is daarop de reactie van de minister?

Wat gebeurt er met de servicefunctie die gemeenten hebben? Zal informatie over bouwwerken die nu nog openbaar is, openbaar blijven? Kan de minister garanderen dat de hulpdiensten, de brandweer en de politie, alle benodigde informatie kunnen blijven krijgen die nodig is om voor de gezondheid en veiligheid van de mensen te zorgen? Dat is belangrijk. Ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten maakt zich hierover grote zorgen. Als het bouw- en woningtoezicht geprivatiseerd is, is het immers maar de vraag of alle informatie ook voor deze hulpdiensten beschikbaar is. Het beste zou zijn dat de minister de verbeteringen op het gebied van bescherming en duidelijkheid wel doorvoert, maar de stelselwijziging niet. Is hij daartoe bereid? Wij willen niet dat de slager zijn eigen vlees keurt.



De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Helaas ben ik nu een wat snotterende en verkouden woordvoerder, maar gezien de interrupties en andere inbrengen kan ik het volgens mij kort houden. De leges zijn te hoog, wat ons al jaren een doorn in het oog is. En wij weten allemaal dat het bouwtoezicht, dat nu bij de gemeenten ligt, al heel lang tekortschiet. Je kunt dan twee dingen doen. Zo kun je het bouwtoezicht door de gemeenten verbeteren. Daartoe zijn pogingen ondernomen. Als ik de rapportages goed heb begrepen, lijkt dit iets beter te zijn geworden. Je kunt er echter ook voor kiezen om een heel nieuw stelsel op te tuigen, dus wat deze regering heeft gemeend te moeten doen. Dan krijg je natuurlijk de vraag of dat een verbetering is of niet. Dat is altijd lastig om te beoordelen, omdat dit een stelselwijziging is in een heel complexe wereld als de bouwwereld, waarbij er altijd vele partijen betrokken zijn die alle hun eigen aansprakelijkheden hebben. Bovendien heeft men daarin te maken met zeer uiteenlopende opdrachtgevers: van bakkers tot huisartsen tot zeer professionele partijen — althans, de heer De Vries kennende, ga ik daar maar van uit — als gemeenten. Het is moeilijk om daar regels voor te maken. We hebben aan de inbrengen kunnen zien dat dit ingewikkeld is. Het is lastig om te voorspellen hoe dit allemaal uit gaat pakken.

Wij hebben in ieder geval een aantal zorgen, die ik nu aan de minister wil voorleggen. Misschien kan hij ons nog overtuigen om dit wetsvoorstel te gaan steunen, want wij twifelen daar ten eerste aan. De eerste vraag gaat natuurlijk over de kosten. Het nieuwe stelsel gaat tot vele nieuwe kosten leiden. Er gaat een taak weg bij de gemeente. In feite zou dit dus een nuloperatie moeten zijn; je haalt immers iets weg bij de gemeenten, iets wat ze nu niet altijd goed doen, maar waarvoor je nu al wel betaalt. Het moet niet duurder worden. Die leges zouden dus eigenlijk omlaag moeten gaan, en minstens met het bedrag van de kosten waarmee dat hele stelsel nu wordt opgetuigd: allerlei deskundigen worden er nu immers ingehuurd, er moeten allerlei verzekeringen worden afgesloten enzovoort. Hoe zit dat nu precies, minister, gaat dit tot meer kosten leiden voor de consument of niet? Ik zie geen enkele garantie. In de vragen die ik net stelde aan de woordvoerders van de regeringspartijen heb ik ook geen enkele garantie gekregen. Ik heb wel wensen gehoord, maar gezien de praktijk van de gemeenten vind ik dat wat mager.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik wil een poging doen om de PVV toch mee te krijgen in dit wetsvoorstel. Alle onderdelen die erin zitten, zijn namelijk ontzettend goed voor particulieren, dus voor de gewone mensen in Nederland. Wat denkt de heer Madlener bijvoorbeeld van het retentierecht van 5%, dat nu sterk wordt verbeterd? Wat is zijn mening daarover?

De heer **Madlener** (PVV):

Net zoals Vereniging Eigen Huis ben ik natuurlijk blij met de versterkte aansprakelijkheid voor aannemers. Ik vind dat ook logisch, want als je een professionele partij vraagt om iets te doen, hoort die daarvoor te staan. Bovendien moet je dan niet al te veel te maken hebben met onderaannemers. Zo'n aannemer moet dus gewoon verantwoordelijk zijn voor zijn onderaannemers en het product. Dat is het goede van dit wetsvoorstel. Goed zou ook kunnen zijn dat het bouwtoezicht eindelijk eens echt gaat functioneren. Maar we moeten niet net doen alsof de gemeenten nu niets doen; in heel veel gevallen pakt het huidige bouwtoezicht namelijk goed uit. Ik heb dus vragen over de afschaffing daarvan en twijfels over de nieuwe vorm. Net zo min als Vereniging Eigen Huis ben ik ervan overtuigd dat dit tot een verbetering gaat leiden. Met alle extra verzekeringen die zullen moeten worden afgesloten, zal dit wel tot heel veel extra kosten leiden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De heer Madlener gaat nu in op vragen over de aansprakelijkheid. Uiteindelijk gaat dat onderdeel van het wetsvoorstel alles goedkoper maken. Het zal aannemers er namelijk toe dwingen om echte kwaliteit te leveren en om het aantal fouten te reduceren. Weet dat in de bouw 10% fout gaat: de faalkosten zijn 10%. Weet de heer Madlener om welke bedragen dat gaat? Die leges zijn dan maar een fractie van. Daarom ook van mijn kant de oproep aan de heer Madlener om na te denken, en om deze kans niet te laten lopen om de bouw echt goedkoper te maken, de consument daarvan te laten profiteren en hem te ontzorgen als er problemen zijn.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik twijfel aan dit soort claims, namelijk dat het allemaal veel goedkoper gaat worden. De redenering daarbij is dat de aannemer meer aansprakelijk wordt en dat hij daardoor minder fouten gaat maken. Ik weet niet of dat gaat gebeuren. Het bouwproces is namelijk zeer complex, met vele onderaannemers. Fouten worden niet altijd bewust gemaakt, maar ook onbewust. Dat het met dit voorstel allemaal beter wordt, is een aanname die ik niet hard kan terugvinden. Ik weet niet of dat zo is; ik twijfel daaraan. Ik zie wel voordelen. Het aspect van meer aansprakelijkheid voor de uitvoerders steunen wij dus wel, maar of dit tot zo veel minder kosten leidt, betwijfel ik.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik heb in mijn betoog gezegd dat de Partij van de Arbeid vindt dat de aansprakelijkheid ook onomstotelijk duidelijk moet zijn. Daarvoor dienen we nog een amendement in. Dat kan de heer Madlener misschien ook steunen. We zullen ook nog een amendement indienen over een overdrachtsdossier. De Vereniging Eigen Huis vindt het namelijk

essentieel dat de bouwer daadwerkelijk verantwoording aflegt en laat zien of hij aan de prestatie-eisen van het bouwbesluit en aan de aannemingsovereenkomst heeft voldaan. Ook dat voorstel komt eraan. Ik denk dus dat de heer Madlener en zijn partij helemaal bediend worden en dat er dus echt niet zo veel aarzelingen hoeven te zijn.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat lijkt me inderdaad een goede richting. Dan zullen we op dat punt bediend worden, maar op het punt van de kosten zie ik dat nog helemaal niet. We spreken hier al jaren de wens uit dat de leges omlaaggaan. De verschillen tussen gemeenten laten zien dat er voor de gemeenten geen enkele dwang of prikkel is om de daadwerkelijk gemaakte kosten in rekening te brengen. Ik hoor de woordvoerder van de VVD zeggen dat we die bouwleges misschien maar helemaal moeten afschaffen. Wat doet een gemeente nog? Kijken of een bouwplan aan de regeltjes voldoet? Hoeveel moet dat dan kosten? Ik ben benieuwd. Een ambtenaar kan toch in een paar uurtjes wel zien of iets op papier aan de regels voldoet. Hoeveel mag dat kosten? In een gemiddelde gemeente ben je zo €5.000 aan leges kwijt om een huis te bouwen. Dat is een hoop geld. Straks moeten we extra verzekeringen gaan afsluiten. Laat ik het zo zeggen, die kosten worden in ieder geval doorberekend. Ik heb mijn twijfels erover en ik vraag de minister om er meer duidelijkheid over te geven.

De **voorzitter**:

Mijnheer De Vries, u moet echt kort zijn in uw interrupties en niet constant na elke zin interrumpen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik kom alleen nog met een conclusie. De heer Madlener begint met de leges en eindigt met de leges, maar hij gaat compleet voorbij aan de enorme kostenreductie die gerealiseerd kan worden door de aannemer echt aansprakelijk te maken. Ik hoop dat hij zich dit in de komende dagen nog eens goed zal realiseren.

De **voorzitter**:

Dat was geen vraag.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik ga daar niet aan voorbij, want ik erken dat dit wellicht kan leiden tot enige kostenreductie, maar of die zo groot zal zijn als de heer De Vries beweert, waag ik te betwijfelen. Ik zie geen kostenreducties in die orde van grootte, maar misschien kan de minister mij ervan overtuigen. Naast de bouwleges gaat het natuurlijk ook om het bouwtoezicht, vooral tijdens de bouw. De consument kan bij een eindoplevering bijvoorbeeld niet constateren of er wel genoeg staal in de fundatie zit. Dat was juist de taak van de gemeente. Ik vind dat een heel belangrijk aspect. Dat moet beter. De gemeenten hebben het ook niet goed gedaan. Kan de minister mij ervan overtuigen dat dit straks met dit wetsvoorstel wel gaat gebeuren? Daar gaat het om, net als dat er per saldo minder kosten zijn in plaats van meer.



De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Ik ben de een na laatste spreker, dus er is al heel veel gezegd. Ik ga echter toch een aantal punten herhalen, omdat ik die ontzettend belangrijk vind bij deze wetsbehandeling. Bouwwerken zijn de afgelopen jaren steeds complexer geworden. Voor consumenten, zeker voor particulieren, is het daardoor moeilijker geworden om de kwaliteit van het bouwwerk te controleren. Met dit wetsvoorstel wordt beoogd om meer verantwoordelijkheid te geven aan de bouwer en daarmee meer zekerheid aan de consument. D66 ondersteunt deze lijn van harte, omdat het een hele omkering is van het proces tot nu toe en omdat de consument er meer mee in zijn kracht gezet wordt. Nu is er één beoordelingsmoment, namelijk bij de overdracht, maar met dit voorstel kan de consument zijn recht ook halen als gebreken zich later alsnog manifesteren. De heer De Vries zei in zijn eerste termijn dat een huis een normaal product wordt, zoals dat ook voor andere producten geldt. Dat betekent dat de producent daarvan een grote verantwoordelijkheid heeft. Daar hebben we al heel veel ervaring mee. Met deze lijn is D66 het zeer eens.

Zoals ik het nu voorstel, klinkt het allemaal wel heel simpel, maar er komt een wereld aan complexiteit achter vandaan. Deze omschakeling is een enorme en ontzettend complexe operatie. Er wordt niet voor niets al vijftien jaar over gesproken. Dat gaat zeker niet in een dag; dat geldt zowel voor de aannemers, de bouwers, als voor de oprichting van een zbo, het nieuwe bouw- en woningtoezicht en de nieuwe kwaliteitsstandaarden. Ik vind het dus verstandig dat de minister de tijd neemt om dit hele proces geleidelijk en stapsgewijs in te voeren, zodat we kunnen leren van de ingeplande evaluaties. Daarom zijn we blij dat er in het kader van dit wetsvoorstel pilots zijn uitgevoerd, zodat we daarvan kunnen leren, want natuurlijk gaat het niet in een keer goed. Dat hebben de pilots ook laten zien. Uit de pilot in Den Haag blijkt dat het niet voor niets is geweest dat we een vinger aan de pols hebben gehouden.

Mede op basis van deze pilots heb ik nog een aantal vragen over de implementatie van de wet. In het hele debat van vandaag ligt de focus vooral op twee grote punten. Het eerste punt, door de heer De Vries ingebracht, is: als de aannemer verantwoordelijk is voor de kwaliteit en voor het eventueel herstel van fouten na de oplevering, is de consument dan in staat om zijn recht te halen, of komt hij dan terecht in een juridisch moeras, in een ondergeschikte positie? Moeten we daar niet iets voor regelen? De heer De Vries sprak over een verplichte verzekering, naar aanleiding van de motie-Jansen/De Vries (32757, nr. 50). Ik ben zeer benieuwd naar de reactie van de minister hierop, omdat ik zie dat de individuele consument gewoon minder macht heeft om zijn gelijk te halen dan bijvoorbeeld een verzekeraar. Het tweede punt gaat over het bevoegd gezag en de brief van de G4. Daarover heeft de heer De Vries een amendement ingediend. Ik ben ook zeer benieuwd naar de reactie van de minister op dat amendement, omdat je daarmee kunt waarborgen dat het bevoegd gezag controle heeft over bouwtechnische aspecten.

Daarnaast heb ik nog een aantal specifiekere vragen in aanvulling hierop. Hoe verhoudt de wet zich tot de lokale regelgeving? Klopt het dat aanvullende lokale regelgeving mogelijk blijft? Buiten het verdwijnen van de preventieve toets verandert er weinig voor de decentrale overheden, of

zie ik dat verkeerd? Welke instelling toetst of wordt voldaan aan de aanvullende lokale regelgeving? Wanneer in het bouw- en opleveringsproces gebeurt dit? We lezen dat lokale overheden achteraf kunnen handhaven als niet voldaan wordt aan de aanvullende regelgeving. Bij wie ligt dan het risico? Is dan de bouwer verantwoordelijk, of toch de opdrachtgever? Wie betaalt dan de meerkosten? Graag krijg ik hierop een reactie.

Wij hechten zeer aan de evaluatie om de vinger aan de pols te houden voor een zorgvuldige implementatie van deze wet, maar over de evaluatie bestaat nog enige onduidelijkheid. In 2016 nog zou besloten worden over de criteria voor de evaluatie. Klopt het dat wij die criteria nog niet hebben ontvangen? Er wordt nu in ieder geval naar drie onderwerpen gekeken: de betaalbaarheid, de feitelijke werking ten aanzien van de bouwkwaliteit en de effecten van het wegvallen van de gemeentelijke preventieve toetsing. Aanvullend: in hoeverre wordt er ook naar een totale administratieve last gekeken? Wordt de hoogte van de leges ook expliciet in de gaten gehouden?

Ik heb nog een specifiekere vraag. Bij de implementatie van deze wet wordt begonnen met gevolgklasse 1. Afhankelijk van de resultaten volgen later de hogere gevolgklassen. Wij begrijpen dat de meerlaagse appartementencomplexen niet meer onder de gevolgklasse 1 vallen. Waarom heeft de minister hiervoor gekozen? Wordt de indeling van die gevolgklassen meegenomen in de evaluaties verderop in de tijd? Kunnen bepaalde typen gebouwen op den duur naar een lichtere of zwaardere gevolgklasse verplaatst worden? Ik hoor daarop graag een antwoord.

Mijn laatste specifieke punt gaat over particulier opdrachtgeverschap. D66 hecht zeer aan de mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap. Dat zijn meestal voor de consument kostbare trajecten waar veel zorg in wordt gestoken door opdrachtgever en architect. Nu leeft de vrees bij architecten dat particuliere opdrachtgevers in aanvulling op een architectenbureau een ander bedrijf moeten inschakelen om de kwaliteit te borgen. Kan de minister aangeven of een architect kan optreden als kwaliteitsborger voor een bouwwerk in particulier opdrachtgeverschap? Waarom kan dat wel of niet? Ook horen we graag de voor- en nadelen van het toestaan van een architect als kwaliteitsborger.

Al met al hebben wij een aantal algemene en een aantal specifieke vragen. Ik ben zeer benieuwd naar het antwoord daarop.



De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. Laat ik met de deur in huis vallen: de SGP vindt het voorliggende voorstel om de verantwoordelijkheid van bouwers te beklemtonen sympathiek. Alleen — en dat is het addertje onder het gras — het wetsvoorstel laat nog de nodige onduidelijkheden bestaan. Wij steunen de gedachte van harte dat het aan de bouwers is en niet primair aan de overheid om deugdelijk werk af te leveren. Bij de uitwerking van dit voorstel lopen we echter aan tegen een onduidelijkheid in de relatie tussen bevoegd gezag en private partijen. Daarbij speelt ook het probleem dat er nog weinig ervaring is opgedaan met de voorgestelde instrumenten. Er zijn pilots geweest en daar zijn lessen uit getrokken, maar dan zou je een pilot eigenlijk weer opnieuw moeten doen onder

de aangepaste condities om te bekijken wat het effect daarvan is. Dat vergt wat tijd. Als we het voorstel te snel invoeren en er onvoldoende tijd wordt genomen om te leren van pilots — al doende leert men — loopt het hele proces een groot risico. Zeker voor kwetsbare categorieën als monumenten is dat risico niet denkbeeldig.

Ik had een vraag over de leges willen stellen, maar die is al uitvoerig en meerdere malen aan de orde geweest tijdens interrupties en in de inbreng van collega's. Ik ga die dus niet herhalen. Ik sluit me graag bij de vragen daaromtrent aan.

Ik heb al laten doorschemeren dat invoering op korte termijn van dit wetsvoorstel, wat ons betreft, niet geraden lijkt. Ik hoor dan ook graag van de minister hoe de regering gaat beoordelen of de eerste stap en de vervolgstappen gezet kunnen worden en welke zorgvuldigheidseisen daarbij als waarborg worden gesteld.

De SGP vraagt in het bijzonder aandacht voor monumenten. Het wetsvoorstel zou op termijn een verbetering voor die categorie kunnen betekenen. In het huidige systeem zijn er namelijk regelmatig klachten over de uitvoering van werkzaamheden aan monumenten en is er onvoldoende controle op de inzet van kwalitatief goede partijen. Op korte termijn ontstaan hier echter juist extra risico's. Het is nog onduidelijk wat de effectiviteit van de voorgestelde instrumenten zal zijn. Ik hoor ook zorgen over een voorgenomen ongewenste scheiding tussen bouwtechniek en monumenten-kwaliteit. Ik verzoek de minister om daarop te reageren en om ons op zijn minst gerust te stellen. Gelet op de kwetsbare aard van monumenten, vindt de SGP dat een speciale behandeling voor die categorie voor de hand ligt. Mijn vraag is dan ook of binnen gevolklasse 1 ruimte is voor het regelen van een afzonderlijk inwerkingtredingstraject voor monumenten.

Ik noemde al even de relatie tussen het bevoegd gezag en private partijen. Dat punt blijft vragen oproepen. De regering geeft in verschillende toonaarden aan dat het voor de hand ligt dat gemeenten contact hebben met kwaliteitsborgers en de toelatingsorganisatie. Door het ontbreken van een duidelijke regeling blijft echter veel onzeker. De SGP wil zo veel mogelijk uitsluiten dat gemeenten zich enerzijds ongewenst blijven bemoeien met het toezicht en anderzijds ten onrechte verantwoordelijk worden gesteld bij meldingen over tekortkomingen. De SGP vindt het vanzelfsprekend dat gemeenten handhavend moeten kunnen optreden wanneer zich onveilige situaties voordoen, maar als het gaat om de bouwkundige kwaliteit ligt dat volgens de SGP juist niet voor de hand. Waarom regelt dit voorstel niet dat gemeenten tijdens het bouwproces pas aan zet zijn wanneer de eerstverantwoordelijken falen? De regering noemt terloops dat eerst andere maatregelen moeten zijn uitgeput, maar dat spreekt niet heel duidelijk uit het voorstel. Op dat punt zou een verdere verheldering dienstbaar kunnen zijn.

De SGP hoort ook graag uitgebreid hoe de regering het proces voor zich ziet wanneer de gemeente een dossier ter gereedmelding ontvangt. In hoeverre vindt dan een toets op de bouwkundige kwaliteit plaats? Wat verwacht de regering van gemeenten? De regering geeft aan dat de gemeente met het wetsvoorstel niet alleen verantwoordelijk blijft voor belangrijke elementen als veiligheid en brandveiligheid, maar dat ook de energieprestatie, de bruikbaarheid en de milieuprestatie onder gemeentelijk toezicht blijven

vallen. Is het niet in strijd met de uitgangspunten van het wetsvoorstel dat gemeenten hier nog naar kunnen kijken? Dat geldt zeker wanneer er geen aanleiding bestaat om het bewijsvermoeden ter discussie te stellen. Waarom worden zulke elementen niet uitgesloten van het gemeentelijke toezicht, temeer nu de aansprakelijkheid van de aannemer wordt vergroot? Is het overigens niet vreemd dat het wetsvoorstel en het conceptbesluit zich op dit punt lijken te hullen in stilzwijgen.

Tot slot kom ik op de aansprakelijkheid van de aannemer. Daar is al uitvoerig over gediscussieerd. Ik benoem een paar punten. Het versterken van de aansprakelijkheid van de aannemer vindt de SGP een winstpunt in het voorstel, met name als het gaat om de positie van kwetsbare particulieren. De SGP hoort graag in de reactie op het amendement-Ronnes op stuk nr. 9 of deze wijziging ook voor commerciële partijen nodig en wenselijk is. Ik heb nog geen oordeel over dat amendement. Misschien wordt het nog aangepast. Wij kijken gaarne mee en horen ook graag de reflectie van de minister daarop. Neemt dit amendement niet een belangrijke prikkel weg om commerciële opdrachtgevers serieus te controleren op tekortkomingen? Past dit wel in ons wettelijke systeem? Hoe is het in de praktijk in andere landen geregeld? Ik hoor hierop graag de reactie van de minister.

Ook de voorgestelde regeling voor de aansprakelijkheid bij oplevering van bouwwerken roept volgens de SGP nog onduidelijkheid op. Dat betekent extra voer voor advocaten. Met alle respect voor deze beroepsgroep: daar ben ik niet zo enthousiast over. Ik bedoel dat ik er niet zo enthousiast over ben dat er extra voer komt voor geschillen waarin juristen zich moeten mengen. Het is namelijk een vergroting van de onzekerheid voor de burgers. In het huidige systeem bestaat onzekerheid vooral door de vraag of bij de oplevering niet-genoteerde gebreken verborgen gebreken zijn. Met het schuiven van in beginsel alle aansprakelijkheid naar de aannemer dringt zich echter onvermijdelijk de vraag op wat redelijkerwijs van de opdrachtgever verwacht mag worden. Wat te doen wanneer de opdrachtgever een gebrek bij oplevering heeft opgemerkt maar niet genoemd? Dat staat niet in het protocol. Wat te doen wanneer een zichtbare tekortkoming pas na maanden door de opdrachtgever als probleem wordt opgevoerd of als probleem wordt ervaren? Hoe voorkomen we dat schade door gebruik in de schoenen van de aannemer wordt geschoven? De SGP verneemt graag een reactie op deze drie categorieën. Heeft het ontdekken van de gebreken de feitelijke betekenis van het genoteerd staan in het proces-verbaal? Of heeft het ook een normatieve lading: dat wat redelijkerwijs ontdekt had moeten worden? Dit zijn vrij fundamentele vragen voor ons. Ik ben zeer benieuwd naar de reactie van de minister hierop.

Ik moet mij verder helaas verontschuldigen. Ik heb andere verplichtingen en kan de beantwoording van de minister dus niet bijwonen. Ik zal mijn weg wenend vervolgen, omdat die gelegenheid mij niet geboden wordt. Maar u kunt ervan verzekerd zijn dat de fractiemedewerkers de antwoorden met gespitste oren zullen volgen. Mevrouw de voorzitter, ik hoop dat u mij wilt verontschuldigen.

#### **De voorzitter:**

Volgens mij is dat soms onontkoombaar. Het is, zoals de heer Bisschop zegt, een kleine fractie. Hiermee zijn we aan

het eind gekomen van de eerste termijn van de Kamer. De minister heeft behoefte aan een schorsing van ongeveer 20 minuten.

De vergadering wordt van 15.15 uur tot 15.40 uur geschorst.



Minister **Blok**:

Voorzitter. Gelukkig bleken de installaties hier te werken.

Zoals eigenlijk alle sprekers wel constateerden, wordt er in Nederland al heel lang gesproken over de kwaliteitsborging in de bouw. Dat komt natuurlijk omdat het een ongelooflijk belangrijk onderwerp is. Vrijwel iedere Nederlander, of hij nu huurder, huiseigenaar of ondernemer is, heeft een paar keer in zijn leven te maken met de bouw. Het zijn vaak heel ingrijpende en ook wel mooie momenten, wanneer er iets moois nieuws wordt opgeleverd en in gebruik genomen. Het zijn ook heel spannende momenten. Ondanks de grote inzet van heel velen, de bouwers zelf, bouw- en woningtoezicht en anderen is er toch te vaak een moment van teleurstelling, direct of na een tijdje, omdat het net niet datgene is waarvan de consument had gedacht dat hij dat had besteld.

In de meest extreme gevallen kan het zelfs leiden tot onveilige situaties. Dat hebben wij in het huidige stelsel gezien. Het valt helaas nooit uit te sluiten dat, waar mensen werken, er fouten worden gemaakt. Een nieuw stelsel kan dat dus ook niet helemaal uitsluiten. De ongevallen, die gelukkig niet zo vaak voorkomen, maar toch weleens, geven aan dat er reële risico's gelopen kunnen worden, overigens ook in het huidige stelsel.

Eigenlijk is de afgelopen twintig jaar, maar ook vandaag weer, als ik de Kamerleden zo beluister, heel breed geconstateerd dat er een aantal tekortkomingen zijn. Heel breed hoor ik dat de positie van de consument niet goed genoeg is, door de bijzondere regeling van de aansprakelijkheid bij een aannemingsopdracht. Maar heel breed hoor ik toch ook dat door een aantal veranderingen het huidige systeem niet goed meer werkt, ondanks de grote inzet van veel medewerkers van bouw- en woningtoezicht. Dat komt doordat bouwwerken, of het nu huizen zijn of andere gebouwen, veel complexer zijn geworden. Vroeger werd alleen de constructieve veiligheid bekeken: is de fundering goed, is er voldoende geheid en zijn de dragende constructies goed? Dat was al belangrijk genoeg, maar nu worden er aan een gebouw veel meer eisen gesteld. Sommige zijn hier al genoemd, bijvoorbeeld eisen aan de energieprestatie of aan de kwaliteit van de ventilatie, waarmee zich ook vervelende problemen hebben voorgedaan. Dat type toezicht voert bouw- en woningtoezicht vanouds niet uit. Dat is ook logisch, want dat werd nooit van ze verwacht. Nu verwacht de consument dat echter wel. De gebouwen zijn veel ingewikkelder geworden en er zijn ook veel meer partijen bij betrokken. Er zijn dus heel goede redenen om het stelsel aan te passen. In het hele voortraject, dat al rond het jaar 2000 is begonnen, zijn de verschillende partijen zo veel mogelijk meegenomen. Ik heb in een eerder overleg hierover ook weleens gezegd dat hieromheen ooverdovend gelobbyd wordt. Ik ben daarin niet teleurgesteld en de Kamer geloof ik ook niet. Ook dat is overigens begrijpelijk, want er zijn heel veel mensen met hart en ziel betrokken bij de bouw. Er verdienen er ook een heleboel mensen een

goede boterham aan, of hopen dat te doen. Het is onvermijdelijk dat je op zo'n moment een heleboel geluiden hoort van mensen die gehoopt hadden dat de uitkomst net iets meer hun kant op zou vallen, maar uiteindelijk is het de taak van de Kamer of van de regering om daar een goede afweging in te maken.

De heer Madlener stelde het meest expliciet de vraag waarom je eigenlijk überhaupt iets wilt veranderen hieraan. Gezien deze toelichting, die overigens de meeste van de Kamerleden ook gaven, vind ik het handhaven van het huidige stelsel eigenlijk niet verantwoord. Ik vind het tegenover de consument niet goed te verdedigen — daarvan hoeven we elkaar geloof ik niet meer te overtuigen — dat de aansprakelijkheid zo beperkt is bij een aannemovereenkomst. Ik zou mij er makkelijk van af kunnen maken door te zeggen: nou, dan doen we alleen dat. Daar is volgens mij een heel brede meerderheid voor, maar daarmee lossen we een ander probleem niet op. Het kwaliteitstoezicht is namelijk wel heel erg belangrijk. Ik herhaal dat problemen in de meest extreme gevallen leiden tot heel gevaarlijke situaties. Wat heb je aan aansprakelijkheid als het gebouw instort?

In heel bedreigende situaties komt het vaker voor dat de overheid haar rol oppakt en zegt: wij regelen dit niet alleen maar via aansprakelijkheid, maar treden ook met wetgeving normstellend op. Ik vind dat die kwaliteitsborging echt beter moet. Het klopt dat heel veel gemeentelijke bouw- en woningtoezichtinstanties het goed doen, maar ik denk dat ook de Kamerleden veel aannemers hebben gesproken die konden vertellen dat er in heel veel gemeenten helemaal niemand komt kijken. Als straks de vraag komt of ik met niemand echt niemand bedoel, dan is het antwoord daarop: met niemand bedoel ik niemand. Zeker in een tijd waarin er minder gebouwd werd en de gemeentelijke financiën onder druk stonden, hebben gemeenten soms de afdelingen die daarover gaan sterk teruggebracht. De huidige situatie leidt er, ondanks de grote inzet die er op heel veel plaatsen is, helaas niet toe dat er overal goed wordt gecontroleerd. Ten tweede is de controle die er plaatsvindt, vaak een papieren controle. De heer Ronnes wees daar zeer terecht op. Dan wordt er gecontroleerd op basis van de bouwtekening. In de loop van het proces treden er vaak wijzigingen op, maar daar wordt dan niet meer naar gekeken. Welke kwaliteit is er dan eigenlijk beoordeeld? Niet die van het gebouw dat er uiteindelijk staat dus.

Ik zou het mezelf makkelijker maken door alleen het eerste deel te regelen, de aansprakelijkheid, maar wij hebben er met zijn allen de verantwoordelijkheid voor — en ik als verantwoordelijk minister het meest expliciet — dat er in Nederland goed, veilig, consumentvriendelijk en kosteneffectief gebouwd wordt. Die faalkosten van 10% zijn inderdaad gewoon verloren geld en ze worden uiteindelijk door de consument betaald. Ik vind vanuit die verantwoordelijkheid toch dat ik het in combinatie moet voorleggen, zodat we die kwaliteitsslag kunnen maken en zodat het bouwproces efficiënter kan verlopen. Kortom de twee onderdelen horen wat mij betreft bij elkaar, maar omdat het al ingewikkeld genoeg is, trek ik ze in mijn beantwoording weer uit elkaar. Ik zal eerst de vragen beantwoorden die gesteld zijn over de aansprakelijkheid van de aannemer. Dat doe ik in de volgorde van de vragenstellers. Ik zal daarna de vragen beantwoorden die gesteld zijn over het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging. Dat doe ik weer in de volgorde waarop de vragen zijn gesteld.

Ik kom dus eerst op de vragen over de aansprakelijkheid. De heer De Vries vroeg of ik kan bevestigen dat aansprakelijkheid wordt aangescherpt voor alle bouwwerken, dus ook voor die waarvoor geen vergunning nodig is. Daarop is het antwoord volmondig ja. Bij de aansprakelijkheid maken we geen onderscheid tussen bouwwerken met of zonder vergunning.

De volgende vraag van de heer De Vries was of er per saldo voldoende financiële prikkels zijn voor de aannemer om de geconstateerde tekortkomingen weer te herstellen. Ook daarop is mijn antwoord volmondig ja. Er is wat dat betreft een overlap met de kwaliteitsborging. Als een kwaliteitsborger ergens in het proces vaststelt dat niet voldaan is aan de eisen op het gebied van kwaliteit, dan zal hij zeggen: beste aannemer, u moet herstellen want anders krijgt u die goedkeuring op het eind niet en kan het gebouw niet in gebruik worden gegeven. Maar ook als het niet in dat kwaliteitsborgingstraject naar voren komt, zal de afnemer van het gebouw, juist ook door die verbeterde aansprakelijkheid, de aannemer kunnen houden aan de goede werking van dat bouwwerk. En de aannemer moet dus herstellen, dus die ondergaat ook volledig de financiële consequenties van ondeugdelijk werk.

Dan vraagt de heer De Vries ook of het wetsvoorstel het standaardiseren bevordert.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik kom nog even terug op het vorige punt. Bij de ingebruikname van een gebouw moet er een akkoord komen. Maar hoe zit het nou met het toezicht tijdens de bouw? Die constructie is namelijk wel heel belangrijk, en ...

**Minister Blok:**

Zeker, ik ben het daarmee eens, maar daarop zal ik uitgebreid ingaan als ik het heb over het andere onderdeel, namelijk de kwaliteitsborging. Dit ging over aansprakelijkheid. Er was even een kleine overlap met de kwaliteitsborging omdat op twee plaatsen die kosten bij de aannemer gelegd kunnen worden.

**De voorzitter:**

Uw punt komt dus terug, mijnheer Madlener.

**Minister Blok:**

Ja, het komt expliciet terug.

De heer De Vries vroeg dus of de standaardisatie wordt bevorderd door dit wetsvoorstel. Ik ben het met hem eens dat standaardisatie enorm helpt als we snel goede woningen willen kunnen bouwen. Daarbij is betaalbaar bouwen van belang, maar daarbij is zeker ook van belang dat er nu in ieder geval in delen van het land weer een forse woningbouwopgave is. Die kwaliteitsborging wordt uitgebreider dan nu. Ik ga hierbij maar weer even uit van het voorbeeld dat de heer Ronnes noemde, van je bouwtekening die wordt gecontroleerd, en niet meer dan dat. Omdat die kwaliteitsborging dus uitgebreider wordt dan die nu is, heeft de bouwer, maar ook de aanbieder van kwaliteitsborgingsinstrumenten, er een enorm belang bij dat instrumenten tegelijkertijd deugdelijk en efficiënt zijn. Als ze niet deugdelijk zijn, krijgen ze niet de goedkeuring van de lande-

lijke keuringsinstantie. Als ze niet efficiënt zijn, wordt het een heel duur proces. Er zullen bovendien, naar mijn stellige verwachting, meerdere aanbieders komen. Dat is ook goed, want dan zullen gebruikers bekijken wat tegelijkertijd de meest deugdelijke en de meest betaalbare route is om dit te doen. Het gebruik van standaarden, bijvoorbeeld op het gebied van toegepaste materialen, helpt natuurlijk enorm om de toezichtslast van de kwaliteitsborgen terug te brengen. Dus ja, gestandaardiseerde materialen en procedures hebben duidelijk een voordeel in zo'n kwaliteitsborgingsproces.

Dan vroeg de heer De Vries wanneer een opdrachtgever "professioneel" is. Dat begrip komt breder terug in wetgeving. Daarbij is altijd de omschrijving dat een opdrachtgever professioneel is als hij niet als natuurlijke persoon handelt. Dat wil zeggen: in beroep of bedrijf. Dat kan inderdaad ook — ik kom straks op het amendement van de heer Ronnes — de agrarische ondernemer zijn met een eenmansbedrijf of een zzp'er. Die handelt, als het om de boerderij of de bedrijfshal gaat, in het kader van zijn beroep. Die zal dan dus als een professionele opdrachtgever worden gezien.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik had dit antwoord verwacht. Mijn vraag is of de minister dat verantwoord vindt, gelet op de risico's die al die niet-natuurlijke personen, die ook eenmalig eens iets laten doen, lopen.

**Minister Blok:**

Ik vind het wetsvoorstel verantwoord. Het wetsvoorstel bepaalt dat de aannemer aansprakelijk is voor wat hij levert, ongeacht de vraag of de afnemer een natuurlijke persoon is of handelt uit beroep of bedrijf. De heer Ronnes wil daar een onderscheid in maken. Ik kom daar straks nog op. De wet maakt overigens ook een onderscheid, maar op een andere manier dan de heer Ronnes. De wet bepaalt namelijk: als de opdrachtgever als professional handelt, mag de aannemer een expliciete afspraak met hem maken dat de aansprakelijkheid anders geregeld wordt. Dat mag niet meer via algemene voorwaarden, zoals dat nu gebeurt. Er mag een expliciete afspraak gemaakt worden, maar niet meer in stilte via de kleine lettertjes van de algemene voorwaarden.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Dan is cruciaal: mag de aannemer dat afdwingen of mag dat alleen als de opdrachtgever daarmee akkoord is?

**Minister Blok:**

Overeenkomsten die gesloten zijn onder invloed van dwang, dwaling en bedrog zijn, herinner ik mij van inleiding recht, nietig of vernietigbaar. Als er sprake is van dwang, is de afspraak natuurlijk niet rechtsgeldig. Er zitten twee volwassen partijen om tafel, waarvan de afnemer door deze wetswijziging extra bescherming krijgt, ook als hij afnemer is in het kader van beroep of bedrijf. De standaardsituatie is ook voor hem dat de aannemer volledig aansprakelijk is. Alleen kan de aannemer hem een verzoek doen, een aanbod, niet in de algemene voorwaarden maar echt heel expliciet, om de aansprakelijkheid in dat geval anders te regelen. De afnemer hoeft daar niet op in te gaan. De hui-

dige situatie is dat het in de algemene voorwaarden staat. Ik laat in het midden of die altijd goed gelezen worden, maar onderhandelen over algemene voorwaarden is een heel ingewikkeld traject. Die positie verbetert dus echt enorm, ook voor de professionele opdrachtgever.

Dan vroeg de heer De Vries, in lijn met de aandacht die hij eerder vroeg voor verzekeringen, of het niet logisch is dat er nu een markt voor first party-verzekeringen ontstaat, waardoor de opdrachtgever van de woning beschermd en ontzorgd kan worden en de positie van die opdrachtgever nog sterker wordt, want dan is het de verzekeraar die namens hem de strijd aangaat met de aannemer. Dit soort verzekeringen bestaat al in andere landen die eerder de aansprakelijkheid van de aannemer scherper geregeld hebben. Ik vind het voor de hand liggen en ik denk dat het ook een aanwinst is voor de keuzemogelijkheden van de consument als die verzekeringen er komen. Ik ben dus graag bereid om ook eens met het Verbond van Verzekeraars om tafel te gaan om te kijken of daar nog een duwtje aan gegeven moet worden. Mijn natuurlijke neiging is om te denken dat de markt dat op zal pakken, maar ik ben graag bereid om dat overleg te gaan voeren.

De heer De Vries heeft gevraagd naar de positie van de volgende eigenaar of de huurder van een gebouw wanneer de garantietermijn nog loopt. Hij vroeg of de volgende eigenaar of de huurder daar een beroep kan doen. Nu wordt al zo'n 85% van de woningen gebouwd onder een van de drie garantieregelingen. Daarbij is sowieso al heel helder geregeld dat die garantie binnen de daarvoor geldende termijn wordt overgedragen op de nieuwe eigenaar. Wat betreft de overige groep ben ik graag bereid om verder uit te zoeken hoe we dat op een praktische manier kunnen regelen. Voor een deel volgt dat al uit het recht, maar ik begrijp de heer De Vries zo dat hij helder wil zien hoe die volgende eigenaar daar ook een beroep op kan doen. Ik zal dat onderzoeken, samen met de bouwers en andere betrokkenen. We zullen kijken hoe we dat netjes kunnen regelen.

Als het gaat om de huurder kan er mogelijk een ingewikkelde situatie ontstaan. Daar ging ook een interruptie met de heer Van der Linde over. De positie van de huurder is nu sterk en juridisch ook helder. De verhuurder moet fatsoenlijk woongenot leveren. Als de verhuurder dat niet levert, kan de huurder, vaak bijgestaan door de huurcommissie, zijn recht halen. Ik denk dat de situatie ingewikkelder wordt als je een extra speler in het spel brengt. Als de huurder ook naar de aannemer zou kunnen stappen, wordt het sowieso al ingewikkeld, maar dan kan een kwaadwillende verhuurder of een advocaat die goed geslapen heeft, tegen de klagende huurder zeggen: je moet niet bij mij zijn, je moet bij de aannemer zijn. Waarmee de huurder vervolgens in een eindeloos juridisch moeras terecht komt, terwijl het moeras er nu niet is, want nu is het heel helder: als de huurder geen fatsoenlijk woongenot krijgt, gaat hij naar de verhuurder, mogelijk ondersteunt door de huurcommissie. Als de huurder gelijk heeft en er iets herstelt moet worden, dan zoekt de verhuurder maar uit of hij dat vervolgens kan verhalen op de aannemer. Ik denk dat het zuiver is om het op die manier te doen. Ik ben wel graag bereid om op het eerste deel van de vraag, dat betrekking heeft op de opvolgende koper, althans voor dat deel dat niet onder een van de garantieregelingen valt, te kijken hoe we die nog beter in positie kunnen brengen.

**De voorzitter:**

Mijnheer De Vries, is het de bedoeling dat u bij alles gaat interrumperen? Ik wil toch een beetje de vaart erin houden.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

We willen uiteindelijk een wetsvoorstel dat in de praktijk ook goed werkt. Daarvoor zijn sommige vragen echt essentieel.

**De voorzitter:**

Alles is essentieel wat we hier behandelen.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Dan bent u het dus eigenlijk met mij eens.

**De voorzitter:**

Maar niet te vaak interrumperen, want anders ga ik echt ingrijpen. Gaat uw gang.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik snap het verhaal van de minister. In het interruptiedebatje heb ik ook erkend dat de huurder bij de verhuurder moet zijn. Ik wil echter nog wel uitgezocht hebben hoe die huurder zo veel mogelijk ontzorgd kan worden en de verhuurder een beroep doet op de aansprakelijkheid van die bouwverzekering. Dat is wat ik vraag.

**Minister Blok:**

Ik had al toegezegd dat ik voor die groep kopers die niet onder die garantieregeling valt, verder in kaart zal brengen hoe die hun recht kunnen halen. Ik voeg daar graag aan toe dat ik ook zal kijken of er vanuit de positie van de huurder aanleiding is om te zorgen voor verheldering of aanscherping.

Dan iets over de verzekeringen die een aannemer zou kunnen sluiten of aanbieden. De heer De Vries gaf terecht aan dat dat niet een systeem moet worden waarbij alle prikkels verdwijnen. Dat ben ik met hem eens. Frankrijk schijnt een systeem te hebben met een verplichte verzekering, dat als bijeffect heeft dat de aannemer, omdat hij weet dat de rekening toch over allerlei andere aannemers wordt uitgesmeerd, minder scherp is als het gaat om kwaliteit. Ik gaf al aan dat ik met de verzekeraars om de tafel ga zitten en ook dit onderwerp — hoe zorg je ervoor dat er een prikkel in de aangeboden verzekeringen blijft zitten? — zal bespreken. Over beide onderwerpen zal ik de Kamer informeren.

De heer De Vries vroeg of er een register kan komen waarin per aannemer inzichtelijk wordt of men is aangesproken op het niet volgens de afspraken leveren. Ik ben nu met bouwers aan het bekijken of dat kan. Het heeft grote voordelen, dat ben ik met de heer De Vries eens, maar het is best ingewikkeld. Bij een onterechte melding kan er immers heel veel schade ontstaan. Dat roept ook meteen de vraag op wie dat register gaat bijhouden. Stel dat iemand zegt "dat gaat de overheid doen". Het is een vrij gevaarlijke klus. Voordat je zoiets openbaar maakt, moet je immers wel heel goed weten of het echt 100% zeker is en of het helemaal

de aannemer toe te rekenen is. Je moet weten of wat je opschrijft precies klopt. Je zet daarmee iemand immers openbaar te schande. Daarmee zeg ik niet dat ik niet zo'n systeem wil. Ik ben ook in overleg, maar dat deel moeten we wel goed regelen met elkaar. Hoe zorg je ervoor dat de consument een goed inzicht heeft, de waarheid geen geweld wordt aangedaan en het mogelijk is om zo'n register bij te houden zonder wanstaltige procedures nodig te hebben om aansprakelijkheidsclaims van het lijf te houden? Ook daar zal ik nog op terugkomen.

De heer De Vries vroeg verder om met een blik op de toekomst te kijken naar het retentierecht van 5% van de aanneemsom. In veel overeenkomsten mag die nog drie maanden na oplevering van meestal het huis worden aangehouden. De wet zegt dat de bouwer de opdrachtgever expliciet moet wijzen op het recht om die 5% aan te houden. De heer De Vries zegt dat dit voor kleinere bouwers ingewikkeld is en vraagt zich af of het retentierecht in samenhang met de verzekeringen niet wat versoepeld kan worden. Ik vind het lastig om daar nu meteen een uitspraak over te doen. Dit is een van de onderdelen van de wet waarmee de positie van de consument wordt versterkt. Ik dacht ook dat de Kamer het goed vond dat die positie wordt versterkt, zonder de bouwer meteen in een onmogelijke positie te brengen. Ik realiseer me dat een deel van de bouwers wat langer op die laatste 5% moet wachten, maar als ze gewoon deugdelijk werk hebben geleverd, komt dat wel. Na drie jaar wordt er geëvalueerd. Een aantal leden vroeg daar ook om. Daarnaast gaan we een en ander zeer zorgvuldig invoeren. Ik wil dit aspect graag meenemen in de evaluatie, maar ik vind het moeilijk om nu al een toezegging te doen over de uitkomst. De toezegging is: we gaan het expliciet in de evaluatie meenemen.

De heer De Vries heeft tot slot op het onderdeel aansprakelijkheid een amendement ingediend. Dat heeft als strekking — ik vat het oneerbiedig samen, want het is een lang amendement — dat de aannemer de aansprakelijkheid voor deugdelijke nakoming niet kan beperken of uitsluiten voor zover de opdrachtgever een persoon is die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf. Voor het overgrote deel van de gevallen is dat feitelijk al zo. De aannemer krijgt met het wetsvoorstel de aansprakelijkheid volledig en is dus ook aansprakelijk voor de gedragingen van onderaannemers die in zijn opdracht werken.

Daarnaast is een aannemer verplicht om als een opdrachtgever met eigen wensen komt of met andere partijen die klussen doen, te waarschuwen als daar aanleiding toe is. Maar er kunnen situaties zijn waarin een opdrachtgever ondanks die waarschuwing opdrachten geeft en blijft geven. De aannemer heeft daar dan zelf de hand niet in. Het kan bijvoorbeeld gaan om een opdracht van een architect; dat komt nog wel eens voor. Als de opdrachtgever een architect heeft die met iets komt waarvan de aannemer expliciet zegt dat hij dat echt niet verstandig vindt, maar als die aannemer dat dan toch doet, omdat de opdrachtgever zegt "ik wil dat je dat toch doet", dan is het niet redelijk dat de aannemer aansprakelijk is. In die gevallen zou dit amendement doorschieten. Een amendement is meteen een onderdeel van de wet; dat is dus heel onverbiddeijk. Ik ontraad dit amendement in deze vorm daarom.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Wat ik bedoel, is dat die aannemer gewoon "nee" kan zeggen; dat kan hij gewoon doen. Als hij het werk niet foutloos kan uitvoeren, dan kan hij "nee" zeggen; dat is wat ik beoog. Dat maakt de aansprakelijkheid volstrekt eenduidig.

Minister **Blok**:

Het maakt de aansprakelijkheid wel eenduidig, maar het is de vraag of dat rechtvaardig is in dit geval. De aannemer heeft gewezen op de risico's. De opdrachtgever of de architect persisteert, maar vervolgens gaat de rekening niet naar de opdrachtgever die persisteert of naar de architect maar naar de aannemer. Vanuit het oogpunt van de rechtvaardigheid is dat kwestieus. Mocht het amendement worden aangenomen — nogmaals, in deze vorm ontraad ik het — dan bestaat overigens ook nog de kans dat een rechter het vervolgens ook zo zal uitleggen. Het wordt dan ingewikkelder, omdat een rechter dan op basis van algemene rechtsprincipes zal zeggen dat je dit in redelijkheid niet aan die aannemer kunt toerekenen. Ik begrijp het zo dat de heer De Vries als doel heeft om de situatie eenvoudiger te maken, maar mijn grote zorg is dat die ingewikkelder wordt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Nogmaals, het is mijn bedoeling dat we de aannemer zouden kunnen verplichten om na te gaan of hij het foutloos kan maken. Als hij het niet foutloos kan maken, dan kan hij gewoon "nee" zeggen. Als dat kan in de bouw en in de aannemerij, dan zijn we echt waar we moeten zijn. Dan is het altijd duidelijk wie er aansprakelijk is.

Minister **Blok**:

Maar dan ga je toch het rare aspect in de samenleving introduceren dat een aannemer terwijl hij heeft aangegeven dat een draagbalk toch echt in de kamer moet blijven, aansprakelijk is op het moment dat de architect die de sommige heeft gemaakt of de opdrachtgever toch zegt: ik wil die draagbalk echt niet daar in mijn kamer, echt niet! Dat wringt wel. Dat gaat tegen het rechtsvaardigheidsgevoel in. Volgens mij is het ook niet nodig. We hebben de aansprakelijkheid voor de aannemer echt wel uitgebreid, althans ik hoop dat dat het geval zal zijn als dit wetsvoorstel wordt aangenomen, maar dat is dan wel voor de dingen waar hij ook echt aansprakelijk voor is. Hiermee ga je echt nog een stap verder. Je gaat dan een vreemde figuur in ons recht introduceren. Ik begrijp de bedoeling om een en ander te vereenvoudigen, maar dit heeft geen vereenvoudiging tot effect.

Ik blijf bij het thema aansprakelijkheid. De heer Van der Linde vroeg of ik onderschrijf dat een ondeskundig particulier meer rechtsbescherming toekomt dan een professionele aanbesteder, een woningcorporatie of het Rijksvastgoedbedrijf. Daar ben ik het mee eens. Dat vindt ook zijn weerslag in de wet, omdat de aannemer die vergrote aansprakelijkheid voor de particulier niet kan uitsluiten, maar wel voor de professionele opdrachtgever. Dat is dan echter wel via een explicietere route dan nu via de algemene voorwaarden.

Aanvullend vroeg de heer Van der Linde of een rechter ook nog eens rekening zal houden met de omvang en de professionaliteit van de partijen. Ook dat kan ik bevestigen. Dat is een algemeen principe in de manier waarop het recht



in Nederland wordt toegepast, namelijk rekening houdend met datgene wat die partij redelijkerwijs mocht weten en behoorde te doen. Die algemeenheidsprincipes zijn natuurlijk ook van belang ten aanzien van deze specifieke wet. Vandaar de discussie over dat amendement.

De heer **Ronnes** stelt vragen over de aansprakelijkheid. Zijn eerste vraag is of we de contractvrijheid voor professionele opdrachtgevers nu niet beperken. De algemene stelling is dat elke wet die betrekking heeft op contracten de contractvrijheid enigszins beperkt, want de basisstelling zou zijn dat alles is toegestaan wat twee volwassen mensen met elkaar afspreken en dat ze het zelf maar moeten regelen. Dat standpunt is ergens in de tijd van Hammurabi verlaten.

Als ik het echter wat preciezer aanpak, zal de contractvrijheid in elk geval niet nodeloos worden beperkt, want juist die zakelijke partij kan dan van een aannemer nog steeds het aanbod krijgen om de aansprakelijkheid anders te regelen terwijl dat niet kan in het geval van een particuliere opdrachtgever. Voor de particuliere opdrachtgever geldt dus dat de contractvrijheid in het kader van de consumentenbescherming verder wordt beperkt, maar voor de zakelijke opdrachtgever geldt dat nog wel degelijk de mogelijkheid er is om heel expliciet een andere afspraak te maken.

De heer **Ronnes** (CDA):

Het is mooi dat die mogelijkheid er is, maar de praktijk zal zijn dat juist de opdrachtgevende partij — in dit geval betreft het de professionele opdrachtgevende partij — aan het langste eind trekt, want dat is de partij die de opdracht verstrekt. Als hij met een aannemer aan de onderhandelingsstafel zit, kan hij de beste eisen stellen om tot een contract te komen. Deze mogelijkheid kan weliswaar goed werken, maar de vraag is of dat in de praktijk het geval zal zijn.

Minister **Blok**:

Dat raakt rechtstreeks aan het amendement, waar ik nu op kom. Volgens mij is er geen andere logische route om de balans te houden tussen consumentenbescherming en contractvrijheid dan zeggen dat we die kleine particuliere consumenten beschermen en dat de professionele consument daarvan expliciet kan afwijken in de overeenkomst met zijn aannemer. Volgens mij hebben wij geen verschil van mening over de positie van de particulier. Op basis van het interruptiedebatje kreeg ik de indruk dat de heer **Ronnes** aangaf dat hij zich ook tussencategorieën kan voorstellen. Ik probeerde mij voor te stellen dat wij de voorzitter van LTO zouden vragen wat hij ervan vindt dat al zijn leden niet meer beschermd worden door de aansprakelijkheid in deze wet. Hij zou dan waarschijnlijk zeggen: ik dacht dat ik daar laatst een briefje over getikt had; ik zal daar "LTO" boven zetten en dat je toesturen.

Dat zal waarschijnlijk niet alleen de voorzitter van LTO doen, maar dat zal ook de voorzitter doen van Detailhandel Nederland. Hij zal ook zeggen dat de gemiddelde winkelier het al moeilijk heeft, dat deze zijn winkel ook niet zomaar verbouwt maar dat betrokkene dan als een grote opdrachtgever wordt behandeld. Ik denk dat de heer **Ronnes** en ik het eens zijn over deze categorie.

Maar dan kom je op een heel ingewikkelde categorie, te weten die van de school en het ziekenhuis. Zijn dat professionele tegenpartijen, of zijn ze dat niet? Het gemiddelde schoolbestuur zal nooit een school bouwen, maar eens in de heel veel tijd moeten ze dat een keer doen. Is dat nou een professionele tegenpartij? En het ziekenhuis?

Er zijn toch ook echt situaties waarin de kwaliteit van enorm groot belang is waarover ik niet zomaar zou willen zeggen dat men niet de bescherming heeft van de aansprakelijkheid van de aannemer die we nu willen bieden en dat men dit mag doen als men dat in heel goed overleg wil omdat men bijvoorbeeld een goede begeleidingspartij in de arm heeft genomen die zegt het te kunnen regelen. Ik heb wel eens in een schoolbestuur gezeten en ben vast niet de enige hier. Wij vonden zelf dat ons schoolbestuur heel deskundig was, maar ik zou niet zomaar willen beweren dat wij op het gebied van bouw een professionele partij waren.

De heer **Ronnes** (CDA):

U slaat met dit voorbeeld de spijker op de kop.

Minister **Blok**:

Dat lijkt mij een toepasselijke beeldspraak.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ja, in de bouwwereld wel. In de praktijk zie je dat schoolbesturen bij de bouw van scholen — ook gemeenten zitten daarbij aan tafel, maar de schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk — in de regel professionele partijen inhuren om dit te doen. Ik durf te zeggen dat de schoolbesturen dat in 99,99% van de gevallen doen. De bouwbegeleiding die men daarop zet, wordt veelal gedaan door zeer deskundige mensen die heel goed weten wat zij wel en wat zij niet kunnen. Op die manier kunnen zij invloed uitoefenen op het bouwproces. Dat is nou precies het punt waar mijn amendement over gaat. Die professionele verhouding moet niet doorslaan in het over de muur gooien van verantwoordelijkheid naar alleen de aannemer. Je ziet dat er op dat punt overdreven wordt.

Minister **Blok**:

Ik hoop dat de heer **Ronnes** het met mij eens is dat de huidige formulering van het amendement niet het effect heeft dat de boer die opdracht geeft voor een verbouwing, beschermd wordt en dat de school in dit geval als professioneel wordt gezien. De huidige formulering houdt in dat ook die boer en die winkelier die bescherming niet hebben. Of zijn we dat niet met elkaar eens?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik heb dat zojuist al aangegeven in het tussendebatje. De bedoeling van het amendement is juist om de verhouding die u zojuist met het voorbeeld van een school aangaf, op een goede manier vorm te geven. Ik ben het met u eens dat er in het geval van een bakker die een dakkapel of iets wat bij zijn bedrijf past, op zijn bedrijf zet of een agrariër die een klein aanpassinkje doet, geen sprake is van een professionele opdrachtgever. Ik ben graag bereid om het amendement in die zin te preciseren dat het echt gaat over

de professionele partijen, bijvoorbeeld als een schoolbestuur echt specialisten inhuurt.

**Minister Blok:**

Ik ben blij dat wij in die zin nader tot elkaar komen dat we het erover eens zijn dat de tekst aangepast moet worden. Ik ben wel bang — maar daar moeten we dan naar kijken — dat het heel moeilijk, misschien onmogelijk, is om in een wet onderscheid te maken tussen meer en minder professionele partijen. Ik ben nu met de heer Ronnes in discussie over het voorbeeld van de school en het ziekenhuis. Ik kijk een beetje naar de mimiek van de mensen om hem heen en ik weet niet of we het allemaal met elkaar eens zijn dat een school altijd een professionele tegenpartij is; sommige mensen beginnen te knikken. Probeer dat maar eens in een wet vast te leggen. Je komt dan echt in een heel ingewikkeld traject. De vraag is of dat nodig is. Volgens mij niet, want de wet maakt dat onderscheid al: een particuliere opdrachtgever is altijd beschermd. Als de aannemer een redelijk bod doet, mag de school afspreken om het anders te doen. De wet is op dat punt dus niet in beton gegoten, om nog een toepasselijke beeldspraak te gebruiken. Dat kan bij die school, bij dat ziekenhuis en bij die woningcorporatie, maar ik vrees dat iedere andere oplossing juridisch heel ingewikkeld wordt of een groep raakt die ook de heer Ronnes niet wil raken; daar hebben we elkaar volgens mij in gevonden. Ik begrijp dat de heer Ronnes nog nadenkt over een formulering. Ik ben altijd graag bereid om daarover mee te denken, maar het wordt echt heel moeilijk.

**De voorzitter:**

Mijnheer Ronnes, wilt u op dit punt iets toevoegen?

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja, heel graag. Ik maak graag gebruik van het meedenken van de minister en ik ga er zeker goed op broeden om te bekijken of we tot een precieze definiëring kunnen komen.

**Minister Blok:**

Als er een aangepast amendement komt, zal ik de Kamer daar natuurlijk een advies over geven. Dat zal dan later moeten, schriftelijk.

De heer Bashir begon begrijpelijkerwijs met de vraag waarom een voor alle aannemingsovereenkomsten verplichte verzekering niet in de wet staat, want daar is inderdaad een motie over aangenomen. Ik heb die motie niet licht opgenomen. Dat doe ik in mijn werk hopelijk nooit, zeker niet als we daarmee iets in de wet moeten vastleggen. Ik heb dus een juridisch advies gevraagd, dat ik ook naar de Kamer heb gestuurd. De conclusie van dat advies is dat zo'n verplichting om een aantal redenen niet verstandig is. Die bemoeilijkt zeer waarschijnlijk de positie van kleine aannemers, omdat het voor hen duurder zal zijn om een insolventieverzekering te sluiten. Het is immers nogal een klusje voor een verzekeraar om al die jaarrekeningen van kleine aannemers te beoordelen. Jaarrekening tonen natuurlijk ook altijd de stand van een jaar geleden. Die kleine aannemers zullen waarschijnlijk forse premies voor de kiezen krijgen. Dit zal tot een bevoordeling van grote aannemers leiden. In het rapport wordt ook op dit risico gewezen.

Daarnaast is er een gerede kans dat er voor een aantal typen bouwwerken geen verzekering komt, omdat de markt die te specifiek vindt. Dan komt de vraag op of wij die bouwwerken als metrostations, ziekenhuizen of andere ingewikkelde gebouwen niet meer willen of dat daarvoor een uitzondering in de wet moet worden opgenomen.

In feite zou zo'n verzekeringsstelsel een heel grote privatisering zijn. Deze wet is geen privatisering. De heer Bashir suggereert dit. De heer De Vries begon met de constatering dat dit juist geen privatisering is. Dat ben ik met hem eens, want er komt juist een landelijke toezichtorganisatie die gaat bekijken of de kwaliteitsborging op een goede manier plaatsvindt. Als je zou zeggen "wij stoppen met het kwaliteitstoezicht omdat de verzekeraars dat gaan doen", is dat een volledige privatisering, tenzij ik iets mis. De enige situatie waarin er geen sprake van privatisering is, is als ervoor wordt gekozen om het allebei te doen. Dat wil zeggen dat bouw- en woningtoezicht blijft behouden en de verzekeraar wordt ingeschakeld. Ik weet echter zeker dat de leges dan niet alleen niet omlaaggaan, maar dat er meer moet worden betaald.

In feite komt dit beeld ook naar voren uit het advies dat ik heb laten opstellen en aan de Kamer heb gestuurd. Daarom heb ik — overigens ook op basis van het advies — gezegd dat wij zoeken naar een uitvoerbare variant waar de consument profijt van heeft, maar die niet leidt tot idiote rekeningen. Dit betekent dat de consument expliciet wordt geïnformeerd over de verzekerings situatie en de mogelijkheden om die met verzekeringen aan te vullen. Dat is een weloverwogen traject geweest dat tot deze conclusie heeft geleid.

**De heer Bashir (SP):**

Deze argumenten zijn niet nieuw; ze zijn uitgebreid gewisseld tussen Kamer en kabinet. Naar aanleiding daarvan is een motie ingediend die Kamerbreed is aangenomen. Alleen de VVD stemde er tegen; alle andere partijen stemden voor. Dat is ook logisch, want wij willen de consument beschermen. Dit staat natuurlijk buiten de privatiseringsdiscussie, want die gaat over de vraag of het toezicht bij de gemeenten of bij private partijen wordt neergelegd. Het is de bedoeling dat een consument op een verzekering kan terugvallen als hij er na enkele maanden, een half jaar of een jaar na de oplevering van zijn huis achter komt dat er gebreken zijn en de aannemer blijkt te zijn verdwenen, failliet blijkt te zijn of blijkt te zijn gestopt.

**Minister Blok:**

Dat begrijp ik, maar het is voor mijn antwoord van belang dat de heer Bashir duidelijkheid geeft over de vraag of hij de verzekering boven op het bestaande bouw- en woningtoezicht wil of in plaats van. Dat maakt voor de uitwerking nogal uit.

**De heer Bashir (SP):**

Ik noem twee dingen. In de eerste plaats het voorstel van de G4, namelijk een betrokkenheid van de gemeente. Die willen wij graag, maar daar komt de minister misschien zo nog op terug. In de tweede plaats willen wij dit en dan boven op de huidige voorzieningen.

**Minister Blok:**

Dat is helder, want dan is de boodschap aan de consument dat er gemeentelijk bouw- en woningtoezicht blijft — met alle voors en tegens, maar ook met de huidige leges, want dat stelsel wordt niet veranderd, dus de leges gaan zeker niet omlaag — en dat hij daarbovenop wordt verplicht een verzekering te sluiten, met alle gevolgen van dien. De kleine aannemer zal, als hij zich kan verzekeren, vrij forse premies gaan betalen. Dit betekent dat de bouw fors duurder wordt met mogelijke consequenties specifiek voor de kleine aannemer. Dat is dan helder. Nogmaals, ik heb het niet allemaal zelf verzonnen maar heb er keurig onderzoek naar laten doen, dat ik aan de Kamer heb gestuurd. Maar dit alles afwegende, vind ik het geen deugdelijke wetgeving.

Ik begrijp wel de wens om de consument te ontzorgen en een betere positie te geven. Vandaar dat we, mede op basis van het advies, de verzekeringsmogelijkheid veel scherper in beeld gaan brengen. Ik heb net een nota van wijziging gestuurd waarin nog een keer duidelijk is vastgelegd dat de informatie aan de consument klip-en-klaar moet zijn. Dat is echt iets anders dan het stapelen van een verzekering boven op bouw- en woningtoezicht of het stapelen van kosten.

Ik kom bij de heer Bisschop, die ik nu toespreek via zijn altijd attente medewerkers. Hij vroeg of het voor commerciële opdrachtgevers mogelijk is om de aansprakelijkheid van de aannemer te beperken. Het antwoord daarop is ja, zoals ik net ook heb toegelicht. Dat moet dan op een zeer expliciete manier worden vastgelegd, niet bij algemene voorwaarden.

De heer Bisschop vroeg naar schade. Hij noemde drie gevallen: schade die gezien wordt bij oplevering door de afnemer maar die niet wordt gemeld, schade die pas na een tijdje wordt gemeld en schade die de gebruiker zelf heeft veroorzaakt, maar waarvan hij net doet alsof de aannemer dat heeft gedaan. Schade bij oplevering is een zichtbaar gebrek, anders zie je die niet bij oplevering. Het is dan logisch om te concluderen dat niet alleen de afnemer die had kunnen zien, maar ook de aannemer. Ik vind het dan niet gek dat je zegt: we gaan niet soebatten, want u had dit beiden kunnen constateren. In het kader van de eenduidigheid waarop ook de heer De Vries steeds wijst, zou ik zeggen: beste aannemer, omdat u de schade moet herstellen, is het handig als u die ook meteen meldt bij constatering. Als de schade later wordt ontdekt, is het van belang of die vermeld staat in het proces-verbaal van oplevering. Dat zal logischerwijs niet het geval zijn. Dan geldt gewoon de aansprakelijkheid van de aannemer, althans binnen de termijnen die daarvoor staan. Als de schade door het gebruik van de opdrachtgever wordt veroorzaakt maar hij die claimt bij de aannemer onder de garantietermijn, zegt de wet expliciet dat schade die de aannemer is toe te rekenen, verhaald kan worden. Dat is ook logisch; dat is een algemeen rechtvaardigheidsprincipe. Als de opdrachtgever daarna zelf gaat hakken, breken of andere wilde dingen doet, kan dat niet aan de aannemer worden toegerekend.

Daarmee hoop ik de vragen rond aansprakelijkheid beantwoord te hebben en ga ik naar de vragen en amendementen over de nieuwe procedure voor kwaliteitsborging. Ook daarvoor begin ik weer met de heer De Vries. Zijn eerste vraag was: gaan kwaliteitsborgers communiceren met de

gemeente over gebreken die zij constateren? Ook anderen, zoals de heer Ronnes, gingen daarop in. Ik wil dat inderdaad gaan opnemen in de AMvB. Ik vind het een terechte toevoeging, die in dit debat een aantal keren is gemaakt. Het sluit overigens ook aan bij de opmerking van de griffier. Wanneer de kwaliteitsborger in de loop van het bouwproces tekortkomingen ontdekt, zal hij die niet alleen melden aan de aannemer, die ze dan natuurlijk moet herstellen, maar ook aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is dan niet verplicht om te gaan kijken, want de kwaliteitsborger is nog steeds verantwoordelijk, ook voor de vraag of hij eindgoedkeuring geeft. Maar zo krijgt het bevoegd gezag tijdens het bouwproces signalen.

De heer De Vries vraagt om artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet van toepassing te verklaren. Artikel 2 houdt in dat de financiële consequenties voor gemeentes overzienbaar moeten zijn. Uit de aard van die wet volgt dat ik hem niet van toepassing hoeft te verklaren. Hij is immers altijd van toepassing, althans als die financiële consequenties er zijn. Daarom heb ik samen met de VNG een onderzoek laten uitvoeren naar de resulterende taken en dus kosten bij gemeentes na de invoering van deze wet. Dat onderzoek is afgelopen december aan de Tweede Kamer aangeboden. Ik zal natuurlijk die kosten en ook de leges — ik kom daar later uitgebreider op terug — blijven monitoren na de implementatie.

De heer De Vries wijst erop dat er ook binnen gevolgklasse 1 wel degelijk risico's kunnen zijn met grote gevolgen voor de bewoners of de gebruikers. Tot gevolgklasse 1 behoren de minst complexe bouwwerken, maar dit zijn toch bouwwerken met grote belangen; er wonen mensen in. Ik ben het volstrekt met de heer De Vries eens. Het feit dat die bouwwerken in klasse 1 als eerste onder de werking van de wet zouden vallen, betekent, zoals ik zeg, dat ze onder de werking van de wet en dus onder de kwaliteitsborging zouden vallen. Dat is dus een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De heer De Vries noemde het voorbeeld van de ventilatie. Nogmaals, met alle respect voor gemeentelijk bouw- en woningtoezicht: het hoort bepaald niet bij de staande praktijk in Nederland dat gekeken wordt naar de kwaliteit van de ventilatie. Dat zit straks wel in het systeem van kwaliteitsborging, ook in klasse 1. Dat is ook de reden waarom ik met veel enthousiasme niet alleen het aansprakelijkheidsdeel van de wet verdedig, maar ook het nieuwe systeem van kwaliteitsborging.

Er komt een nieuwe wet, dus dan zijn er kwaliteitsborgers nodig. De heer De Vries vroeg begrijpelijkerwijs of die er eigenlijk wel zijn. Zoals ik al heb geschetst, hebben wij al jarenlang een overlegtraject met alle mogelijke betrokkenen. Daarin is dit onderwerp ook aan de orde gekomen. De algemene inschatting, ook die van mij, is dat het mogelijk is om die deskundige mensen beschikbaar te hebben. Voor een deel zullen dat overigens mensen zijn die nu bij gemeentelijk bouw- en woningtoezicht werken. Het is niet zo dat dit helemaal verdwijnt, want de zwaardere risicoklassen blijven daar nog onder vallen. Maar voor een deel zullen die mensen beschikbaar zijn om dit werk te doen, maar dan als kwaliteitsborger.

Dat is ook meteen het antwoord op de vraag van de heer Bashir hoe ik omga met de zorgen over de werkgelegenheid. Welnu, de werkgelegenheid in de kwaliteitsborging zal zeker niet afnemen door deze wet. De werkgelegenheid zal voor

een deel verschuiven van gemeenten naar die private kwaliteitsborgingsinstellingen, maar het werk verdwijnt niet. Sterker, het zal intensiever worden. Dus over de werkgelegenheid hoeft er geen zorg te bestaan.

De heer De Vries vroeg wanneer er procedures zijn voor de aansprakelijkheid en de kwaliteit. Kan ervoor worden gezorgd dat er een deskundigencollege beschikbaar is, omdat dit voor de burgerlijke rechter over het algemeen wel een heel technisch terrein is? De heer De Vries noemde bijvoorbeeld NEN. Voor een heel groot deel van de bouwopdrachten, in ieder geval voor woningen, gelden nu die drie bekende garantieregelingen. Die kennen geschillencommissies, specifiek voor nieuwbouw, verbouw en afbouw. Wat mij het meest voor de hand lijkt te liggen, want NEN heeft eigenlijk een andere rol in dat bouwproces. In overleg met de geschillencommissie kunnen wij gaan bekijken hoe voor dat deel van de particuliere opdrachtgevers ook een geschillencommissie mogelijk gemaakt kan worden, want die is er nu niet. Dat moet ik dan gaan uitzoeken.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Dat begrijp ik, maar ik bedoelde niet dat NEN die geschillencommissie moet zijn. Ik kan me echter voorstellen dat als er een geschillencommissie komt, die een werkapparaat nodig heeft. Ik heb de suggestie gedaan om daarvoor NEN te kiezen. Dat wilde ik nog even preciseren.

**Minister Blok:**

Ik vat het huiswerk zo op, dat ik ga bekijken of ik voor die consumenten die niet via de geschillencommissie aan de garantieregelingen zijn gekoppeld, een soortgelijke route beschikbaar kan stellen. Ik begrijp de ambitie van de heer De Vries om een lichtere en meer technisch onderlegde procedure te hebben dan de gang naar de rechter. Ik kan daarbij NEN in beeld houden, maar dat is niet de enige optie.

Ik kom opnieuw bij amendementen van de heer De Vries. In het amendement op stuk nr. 12 constateert hij dat gemeenten het bevoegd gezag blijven en dat het dan voor gemeenten belangrijk is om te weten waar risicovolle onderdelen in het bouwwerk zitten. Om deze taak uit te voeren zou de vergunningaanvrager een risicoanalyse van het bouwplan moeten laten opstellen en die aan de aanvraag moeten toevoegen. Op basis hiervan kan door het bevoegd gezag een inspectieplan worden opgesteld. In dit amendement zitten delen die ik sympathiek vind en delen die ik liever niet zou zien. Ik vind het sympathiek — dit sluit ook aan bij de brief van de G4 — dat er ook aan het begin van het traject voor de gemeenten, inderdaad het bevoegd gezag, de mogelijkheid bestaat om inzicht te hebben in de risico's van dit project. Ik zou dat kunnen doen door in de AMvB een regel op te nemen waarin ik zeg dat het inspectieplan voor dat bouwproject ook aan het bevoegd gezag moet worden gestuurd. Ik gaf net al aan dat ik bereid ben om ook in de AMvB de regel op te nemen dat als de kwaliteitsborger tijdens zijn werk tekortkomingen constateert, hij deze aan het bevoegd gezag stuurt. Ik voeg hier nu aan toe dat aan het begin het inspectieplan aan het bevoegd gezag moet worden gestuurd.

Ik vind het te ver gaan dat de gemeente op grond van dat inspectieplan aan de slag moet, want je krijgt dan een ver-

menging van het oude en het nieuwe systeem. Het nieuwe systeem zegt: de kwaliteitsborger moet zijn werk doen en uiteindelijk een handtekening zetten. Dat dossier gaat naar de gemeente en dan kan de gemeente zeggen dat het bouwwerk gereed is en gebruikt kan worden. Als je bij wet extra taken aan de gemeente gaat toedelen — dat zou door dit amendement worden gedaan — breng je daarmee ook verantwoordelijkheden naar de gemeente. Dat wordt voor de gemeente kwetsbaar, want een groot deel van mijn gesprek met de VNG ging over de aansprakelijkheid van de gemeente. Deze wordt uiterst beperkend en overzichtelijk door het wetsvoorstel dat nu bij de Kamer voorligt. De gemeente heeft het bewijsvermoeden omdat de kwaliteitsborger, die ook nog is goedgekeurd op grond van ons landelijk stelsel, het heeft geconstateerd en zijn handtekening heeft geplaatst. De gemeente kan dan gerust verwijzen naar de kwaliteitsborger. Als nu in de wet wordt opgenomen dat de gemeente niet alleen zo'n dossier krijgt, maar ook de risicoanalyse inhoudelijk moet gaan beoordelen, krijg je een vermenging met een ingewikkelde aansprakelijkheidspositie als gevolg. Lukt het dan om de gemeentelijke kosten een leges omlaag te brengen? Waarschijnlijk niet of slechts heel moeizaam, omdat zo'n diffuse verantwoordelijkheid er meestal toe leidt dat mensen er bovenop gaan zitten.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik kan de redenering van de minister gedeeltelijk volgen, maar wat ik niet wil, is dat een gemeente die een inspectieplan in ontvangst neemt, daar helemaal niets van mag vinden. Het gaat over de aansprakelijkheid. Die kwaliteitsborger is ook niet aansprakelijk. Als het gaat over het inzichtelijk maken van waar de risico's zitten, dan vind ik dat die gemeente iets moet kunnen vinden van dat inspectieplan dat zij aangeboden krijgt. Ik denk bijvoorbeeld aan monumentengemeenten die echt op die monumentale dingen willen controleren. Als dat niet in het inspectieplan staat, dan zou een gemeente dat moeten kunnen toevoegen. Dat is wat ik beoog met mijn amendementen.

**Minister Blok:**

De gemeente kan wat vinden, want zij is bevoegd gezag. De gemeente mag ook altijd informatie opvragen. Die moet ook geleverd worden, want de gemeente is bevoegd gezag. Maar wat wij niet moeten doen, is die taak weer terugleggen bij de gemeente, want dan moet zo'n gemeente aan de slag en wordt zij ook weer in de aansprakelijkheid getrokken. Vandaar dat ik een aanbieding doe waarmee ik hopelijk het amendement overbodig maak. Ik hoop met mijn twee toezeggingen, die wij netjes in de AMvB gaan vastleggen, die de Kamer overigens ook weer gewoon voorgehangen krijgt, aan de zorgen tegemoet te komen, zonder dat we een heel nieuw probleem gaan creëren.

**De heer Bashir (SP):**

Ik vind het juist wél een goed amendement. Het kan een toevoeging zijn aan het wetsvoorstel dat de zorgen van de gemeenten wegneemt. Stel dat het amendement wordt aangenomen. Hoe gaan wij er dan voor zorgen dat de gemeenten ook het geld hebben om het toezicht goed uit te voeren?

**Minister Blok:**

Dat is een goede vraag aan de indiener van het amendement, want ik heb het ontraden.

**De voorzitter:**

Dat was, denk ik, niet uw bedoeling, mijnheer Bashir.

**De heer Bashir (SP):**

Nee, die vraag ligt bij de minister voor. De minister stelt een stelselwijziging voor. Er zitten nog een paar gaten in. Als de gemeente verantwoordelijkheden heeft, moet zij ingrijpen als er iets verkeerd gaat bij de bouw. Als zij dan helemaal geen informatie heeft en haar taken dus niet kan uitvoeren ... Dit amendement lost dat probleem op, maar dan zit de minister wel met een financieel probleem. Dat moet hij oplossen.

**Minister Blok:**

Het antwoord daarop is een duidelijk nee. Ik heb het mooie werk aan de overkant ook lang gedaan. Ongedekte amendementen worden ongeacht alle goede intenties alleen om die reden al ontraden. Dat was nu overigens niet mijn motivatie. Ik heb geprobeerd de heer De Vries tegemoet te komen op een manier die geen financiële vraagstukken met zich meebrengt. Hoe vaak de heer Bashir het ook gaat herhalen, ik zal nooit de dekking leveren voor ongedekte amendementen die ik ontraad.

**De voorzitter:**

Helder.

**De heer Bashir (SP):**

Dan heeft de minister wel een probleem, want ik kan mij zomaar voorstellen dat dit amendement wordt aangenomen. En dan moet de minister het alsnog regelen.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik heb een heel klein vraagje, want wij zitten niet zo heel ver uit elkaar. De gemeente is bevoegd gezag. Kan zij, op het moment dat zij het inspectieplan krijgt, op basis van haar handhavende taak tot actie overgaan en aanwijzingen geven?

**Minister Blok:**

Dat kan zij doen, maar als u mij vraagt of ik een gemeente adviseer om daar heel erg in te kruipen, is mijn antwoord: nee. Dat vind ik niet verstandig. De gemeente heeft de bevoegdheid om te handhaven.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik vind het niet zo belangrijk wat de minister ervan vindt, maar ik vind het belangrijk dat hij zegt wat wel mag. Wij zitten heel dicht bij elkaar.

**Minister Blok:**

Een gemeente mag handhaven. Dat mag zij overigens altijd. Zij mag er alle informatie voor vragen en moet die ook

krijgen. Per saldo hoop ik dat de heer De Vries het amendement intrekt op grond van mijn toezegging dat de AMvB op deze manier wordt aangepast. Als hij de AMvB niet goed vindt, kom ik hem nog een keer tegen.

De heer Van der Linde ging uitgebreid in op de financiële gevolgen van deze wet. In het rapport waarnaar ik zojuist verwees en dat in december aan de Kamer is gestuurd, is aangegeven dat de kostendaling als gevolg van deze wet naar verwachting zal uitkomen op een bedrag tussen de 230 en 290 miljoen. Ik kijk nog maar even stevig naar de heer Madlener, want als de wet niet wordt aangenomen, kan hij er zeker van zijn dat de kosten niet gaan dalen! De inschatting is dat door de verschuiving van de taken van de gemeenten naar de kwaliteitsborger de kosten met dat bedrag zullen dalen.

De vervolgvraag van de heer Madlener — ik zie hem opstaan — is natuurlijk wat er dan met de leges gebeurt. Die vraag stelde de heer Van der Linde ook en hij wijst er daarbij op dat er in de Wabo een artikel staat op grond waarvan het Rijk op dit gebied kan ingrijpen. Ik denk dat ... Nee, ik denk het niet alleen, want de Kamer heeft het mij vaak horen zeggen: ik vind dat we zorgvuldig met onze medeoverheden moeten omgaan. We hebben met hen afgesproken dat zij de leges alleen maar kostendekkend mogen vaststellen. Bovendien moeten ze vanaf dit jaar laten zien hoe ze de hoogte van de leges berekenen.

Ik heb goed overlegd met de VNG in de jaren van de invoering. Daarom ga ik ervan uit dat de leges neerwaarts zullen worden bijgesteld. De heer Van der Linde heeft wel gelijk dat dat artikel niet voor niets in de Wabo staat. Na de implementatie van de wet zullen we dan ook gaan bekijken of de leges echt omlaaggaan. Ik ga ervan uit dat dit gebeurt, maar als het niet gebeurt, ga ik met de gemeenten om de tafel. Als de kosten dalen maar de leges niet, dan moeten wij niet schromen om de wet toe te passen. Ik hoop dat dat niet nodig en ik verwacht ook niet dat het nodig zal zijn, maar die wet is er niet voor niets.

**De heer Madlener (PVV):**

Al jaren roepen wij het kabinet op om in te grijpen bij de gemeentelijke leges, omdat we zien dat een heleboel gemeenten onbehoorlijk hoge leges heffen. Tot nu toe heeft de minister altijd gezegd: nee, we laten ze met rust en ik ga eerst met ze praten. Maar we blijven maar die hoge leges zien. De verschillen tussen gemeenten zijn onacceptabel groot en dat rechtvaardigt de conclusie dat enkele of een heleboel gemeenten die leges misbruiken.

De minister zegt nu toe dat hij het in de gaten gaat houden, maar ik wil actie van de minister als blijkt dat de leges niet omlaaggaan met dit begrote bedrag. Is het een belofte van de minister — zijn ambtsopvolgers is straks natuurlijk gehouden aan die belofte — dat hij dan in gaat grijpen? Kan ik de opvolger van de minister in een volgend kabinet daarop aanspreken?

**Minister Blok:**

Het begint met de vraag of de wet wordt aangenomen, want als de wet niet wordt aangenomen, is er geen reden voor een daling. Als de wet wordt aangenomen, gaan wij bekijken of er een daling komt. Ik kan niet garanderen dat we

die al in 2018 zullen zien — het is goed om daar nu op terug te komen — omdat het logisch is dat de gemeenten het toezicht geleidelijk zijn nieuwe vorm gaan geven. Ik vind wel dat er een daling moet komen. Ik heb niet voor niets gezegd, ook richting de heer Madlener, dat als de wet is ingevoerd en zijn werk doet, de gemeenten hun toezicht kunnen gaan afbouwen, te beginnen met die klasse I. Als we het er met elkaar over eens zijn dat dat goed werkt en toch blijkt dat de gemeenten hun leges niet aanpassen, komt er een moment waarop we zullen zeggen: we hebben dat artikel in de Wabo niet voor niets. Dan zullen we dus moeten ingrijpen. Maar we doen dat wel in deze nette volgorde!

De heer **Madlener** (PVV):  
Tot nu toe is dat niet gebeurd.

Minister **Blok**:  
Daar ben ik het wel mee eens, maar ...

De heer **Madlener** (PVV):  
We hebben heel vaak geconstateerd dat de gemeenten te veel leges heffen. We hebben dat allemaal in de rapportages gelezen. De minister zegt: nu gaan we het wél doen. Dat klinkt mij nog steeds te vrijblijvend in de oren, want het is een wet die er uitdrukkelijk voor zorgt dat de kosten omlaaggaan. De minister zegt daarover dat hij vindt dat dit tot een voordeel voor de burger moet leiden. Stel dat we de wet aannemen, is de minister dan bereid te beloven dat hij het niet alleen scherp in de gaten zal houden maar de gemeenten uiteindelijk ook zal verplichten om de leges te verlagen als ze dat niet uit zichzelf doen? Dan krijg ik een vaag antwoord. Ik wil van deze minister de uitdrukkelijke toezegging hebben: ik zorg ervoor of ik beloof vanuit mijn verantwoordelijkheid dat de leges omlaaggaan in de mate waarin ze omlaag moeten gaan.

Minister **Blok**:  
Volgens mij geef ik dat aan. Als wij de wet invoeren en als hij gewoon goed werkt, kunnen de kosten omlaag. Als de kosten omlaag kunnen, moeten ook de leges omlaag. Mocht dat niet vanzelf gebeuren, dan kan de overheid ingrijpen; dat hebben wij niet voor niets in de wet gezet. Volgens mij landen wij dus waar de heer Madlener wil. De heer Madlener zei dat dit nooit is gebeurd. Dat is zo, maar wij hebben ook nooit zo'n wet aangenomen. Bij fatsoenlijk met elkaar omgaan hoort dat je er eerst met elkaar voor zorgt dat de kosten omlaag kunnen, zoals mogelijk is met deze wet, en dat je dan met elkaar de invoering netjes volgt. Volgens mij zijn wij het erover eens dat het echt een groot traject is. Ik vind het dus niet redelijk om na één jaar te zeggen dat men al helemaal op vlieghoogte moet zijn. Maar het moet ook niet eindeloos duren, dat ben ik met de heer Madlener eens. Sowieso evalueren wij de wet na drie jaar, maar ik ben ook graag bereid om in de tussentijd overzichten te geven van de ontwikkeling van de leges en de invoering van de wet.

De **voorzitter**:  
Hoe ver bent u met de beantwoording?

Minister **Blok**:  
Ik ben bij de heer Van der Linde. Dan heb ik nog een minuut of twintig te gaan.

De **voorzitter**:  
Twintig?

Minister **Blok**:  
Ja. Over een wet waaraan twintig jaar is gewerkt, vind ik twintig minuten niet ...

De **voorzitter**:  
Neem alle tijd! Gaat u verder.

Minister **Blok**:  
De heer Van der Linde vroeg welke mogelijkheden de minister heeft om bij het zbo dat de toelatingsorganisatie wordt, te kunnen ingrijpen wanneer er, als ik het goed begrijp, eigenlijk een soort closed shop zou ontstaan, met maar heel weinig kwaliteitsinstrumenten, heel weinig kwaliteitsborgers en heel weinig innovatie. Ik begrijp de achtergrond van die vraag, want dat risico zien wij nog weleens in de bouwsector. Hoe divers die ook lijkt, uiteindelijk is het, zoals zo vaak in Nederland, ook wel weer een kleine wereld. De aard van een zbo brengt met zich mee dat de minister daar niet voortdurend gaat ingrijpen. Dat vind ik ook niet zuiver. De aard van de wet brengt met zich mee dat wij willen dat er meerdere aanbieders zijn en dat er concurrentie is. Ook willen wij dat bijvoorbeeld de standaardtoepassingen, waarop de heer De Vries terecht wijst, gebruikt worden en je daardoor efficiëntere methodes krijgt. Als dat niet zo zou zijn, blijkt bij de evaluatie en bij de tussentijdse gesprekken die wij over deze wet zullen hebben, dat het toch niet goed gaat. Dan kan er een moment komen waarop wij zeggen dat wij toch moeten ingrijpen. Dat is een nadrukkelijk onderdeel van het volgen en evalueren van de nieuwe wet, zonder dat ik nu van dag tot dag daar bij het zbo ga kijken hoe het loopt. Anders moeten wij er geen zbo van maken, maar ik vind het juist verstandig om dit soort technische regels wel door een zbo te laten doen.

De heer Ronnes ging in op de positie van monumenten, evenals de heer Bisschop. De heer Ronnes schetste bijvoorbeeld de situatie dat er tijdens het renoveren van een monument monumentale onderdelen worden gevonden die tot die tijd verstopt zaten achter ik hoop gipsplaat maar het kan ook asbest zijn. Die onderdelen, dat beschilderde plafond of dat stucwerk, wil men dan, nu ze weer gevonden zijn, echte monumentenbescherming geven. Ik ben het daar zeer mee eens. Ik heb in de AMvB ook extra aandacht geschonken aan de positie van monumenten. In die AMvB staat namelijk dat in het inspectieplan, datzelfde inspectieplan dat op grond van mijn toezegging van zo-even ook vooraf naar de gemeente gaat, wordt vastgelegd hoe de kwaliteitsborging van specifiek het monument wordt gedaan. Bovendien geldt er een actualisatieplicht, als tijdens een verbouwing nieuwe monumentale elementen aan het licht komen zoals de heer Ronnes schetst. Bij de gereedmelding van zo'n monument moeten aan de gemeente de gegevens worden overlegd waaruit blijkt dat op een goede manier is omgegaan met de bouwtechnische eisen die volgen uit de monumentenstatus. Met de manier waarop

de AMvB specifiek naar monumenten toe is geschreven, hoop ik de zorgen van de heer Ronnes en de heer Bisschop te kunnen wegnemen. De AMvB is in conceptvorm beschikbaar, maar wordt natuurlijk nog officieel voorgehangen aan de Kamer.

De heer Ronnes vroeg ook naar de manier waarop we de leges in de tang kunnen houden. Ik ben net uitgebreid daarop ingegaan, dus ik hoop zijn vragen beantwoord te hebben.

De heer Ronnes vroeg of ik de aanbevelingen uit het rapport De rol van de gemeente, dat ik samen met de VNG heb laten opstellen, wil overnemen. Het antwoord daarop is ja. In overleg met de VNG zullen we de verdere implementatie van deze wet en dus ook deze aanbevelingen ter hand nemen.

De heer Ronnes vroeg expliciet of de gemeente het bevoegd gezag blijft en ook bevoegd blijft om handhavend op te treden. Ook dat kwam uitgebreid aan de orde. Het antwoord daarop is volmondig ja.

Ik kom bij de inwerkingtreding en de evaluatie. De heer Ronnes vroeg hoe we dat precies gaan regelen. Ik beoog om in 2018 met gevolgklasse 1 te beginnen. Dat lijkt wellicht dichtbij. Maar een belangrijke reden waarom wij hier überhaupt staan na die twintig jaar is dat een heel lange periode waarin iedereen een heel sterk vermoeden heeft dat er iets gaat veranderen, leidt tot situaties van achterstallig onderhoud; ik noem het toch maar in bouwtermen. Of dat nu op gemeentelijk niveau is of op andere plaatsen: zolang onduidelijk is wat er gaat gebeuren, kun je je organisatie en je processen niet precies inrichten op de nieuwe situatie. Dat hebben we overigens ook gezien bij alle andere ingewikkelde wetten die we hier met elkaar behandeld hebben.

De inschatting is dat we gevolgklasse 1, belangrijke maar overzichtelijke bouwwerken, per 1 januari 2018 kunnen invoeren. Zal dat echt gebeuren? Wat mij betreft wel. Het hangt natuurlijk af van mijn vermogen om de Kamer nog te overtuigen met de AMvB. Die komt hier gewoon langs, tenzij er heel nieuwe informatie is. Je moet de AMvB niet eindeloos boven de markt laten hangen, maar de Kamer is daarbij nog nadrukkelijk aan zet. Om deze reden streef ik naar invoering van gevolgklasse 1 op 1 januari 2018.

Vervolgens gaan we de werking van het stelsel jaarlijks monitoren. Ik doe dat mede op basis van jaarverslagen die door de toelatingsorganisatie, de nieuwe zbo, worden gemaakt en die ik natuurlijk aan de Kamer zal toesturen. Na drie jaar is er een expliciete toetsing van de wet. Ik pin mij nog niet vast op het moment waarop we gevolgklasse 2 en misschien ook klasse 3 invoeren. Dat kan ik ook niet doen zonder overleg met de Kamer. Maar deze eerste stappen wil ik graag op deze manier zetten.

Ik kom bij de vragen van de heer Bashir over kwaliteitsborging. De eerste was waarom het nieuwe systeem beter zou zijn dan het oude. In mijn inleiding ben ik daar uitgebreid op ingegaan. Ik heb gezegd dat ondanks de grote inzet van bouwers en gemeentelijk bouw- en woningtoezicht toch al heel lang wordt geconstateerd dat het vaak papieren toezicht is, alleen maar op de bouwtekening, of dat er helemaal geen toezicht is. Daarnaast doet het toezicht op de bouw-

technische aspecten geen recht aan de complexiteit van bouwwerken zoals die nu worden gemaakt, waarbij nog veel meer andere onderdelen, zoals installaties en de energievoorziening, van goede kwaliteit moeten zijn. Dat, gecombineerd met de onzekerheid die al heel lang rond dit onderwerp hangt, zijn voor mij dringende redenen om niet alleen de aansprakelijkheid te regelen, maar ook, tegelijkertijd, de kwaliteitsborging beter te regelen.

De heer Bashir vroeg mij om een reactie op de brief van de G-4. Die heb ik werkende weg gegeven door de twee toevoegingen te noemen die ik aan de AMvB wil doen, waardoor de gemeente aan het begin inzicht heeft in de risico's van het bouwwerk en tussentijds ook geïnformeerd zal worden.

Ook vroeg de heer Bashir of de informatie die nu openbaar is straks ook openbaar is, specifiek voor hulpverleners als brandweer en politie. In het wetsvoorstel staat dat de vergunninghouder, dus de opdrachtgever, ervoor moet zorgen dat het dossier bij het bevoegd gezag terechtkomt. Dat is het dossier waar de goedkeuring van de borger in staat. Daarin staat dus ook alle informatie die de gemeente nodig heeft. Voordat we overgaan naar de gevolgklassen 2 en 3 – dan heb je het over grote publieksgebouwen – zal ik de hulpverleningsinstanties nog expliciet om hun advies vragen, zodat ook de invoering van die trajecten zorgvuldig zal gaan.

De heer Bashir vroeg wat ik vind van signalen die er zouden zijn dat de kosten voor consumenten hoger zullen worden. Die signalen herken ik niet. Ik verwees net naar het onderzoek naar de gemeentelijke kosten en de gevolgen die het heeft voor leges. Daarnaast is er een maatschappelijke kosten-batenanalyse gemaakt door het Economisch Instituut voor de Bouw. Die heeft de Kamer gekregen. Een deel van de kosten die er bij de gemeenten afgaan, verschuift via de kwaliteitsborgers naar de bouwers. Die krijgen wel de rekening voor dat werk. Per saldo zegt die kosten-batenanalyse van het EIB dat we als gehele samenleving 100 miljoen minder kosten gaan maken. Dat heeft sterk te maken met het punt waar de heer De Vries terecht aandacht voor vroeg, namelijk die grote faalkosten die er nu zijn. Als je consequent en vanaf het begin dat kwaliteitstoezicht regelt, mag je ervan uitgaan dat die faalkosten omlaag gaan. Je hoeft dan niet steeds dure extra procedures te creëren die je bouwproces doorkruisen, omdat je daar met de kwaliteitsborger goede werkafspraken over kunt maken. Kortom, die berekening is gemaakt en die leidt niet tot het beeld dat de samenleving meer kosten zal hebben.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik wil het waar het om de kosten gaat niet alleen naar de samenleving kijken, want dat is nogal een ingewikkeld begrip. Laten we even naar een opdrachtgever kijken, bijvoorbeeld een particulier die een huis laat bouwen. Die is straks als het goed is minder geld kwijt aan leges, want die gaan met een bedrag x omlaag. Hij heeft echter extra kosten omdat hij die inspecteur moet inhuren en verzekeringen moet afsluiten. Nu is de vraag wat het saldo is van dit bouwproject voor die particulier. Is de verlaging van de legeskosten gelijk aan de extra kosten die hij moet maken voor het inhuren van zo'n inspecteur?

**Minister Blok:**

Nee, het EIB zegt dat de extra kosten van de inspecteur voor alle opdrachtgevers samen — de particulier is er volgens mij niet uit geknipt, maar dat zou ik nog even in het rapport moeten nakijken — 100 miljoen zijn. Die verzekering is niet verplicht; daar had ik net een discussie over. Dat betekent dus dat de extra kosten die gemaakt worden voor de kwaliteitsborging per saldo 100 miljoen lager liggen dan de kosten die nu gemaakt worden. In een open samenleving met concurrentie komt dat uiteindelijk gewoon terecht bij de particulier of de ondernemer die de opdracht geeft.

**De heer Madlener (PVV):**

Dit is natuurlijk een heel theoretisch verhaal. Dit gaat dus leiden tot lagere bouwkosten? Immers, de faalkosten zitten verstopt in de bouwkosten. Als ik een opdracht geef, ik sluit bijvoorbeeld een aannemingsovereenkomst af voor twee ton om het huis te bouwen, dan krijg ik een rekening van twee ton. Die faalkosten zie ik nooit. Dan ben ik straks minder kwijt aan leges, maar ben ik extra geld kwijt aan het inhuren van die inspecteur. Mijn vraag is dus wat een particuliere opdrachtgever hiervan nu gaat merken. De minister heeft beloofd dat er minder leges zouden zijn. Daar gaan we de gemeenten op controleren. Maar de inhuur van die inspecteur kost, denk ik, toch een heleboel geld.

**Minister Blok:**

Ja, maar ik laat natuurlijk niet voor niets deze onderzoeken doen. De resultaten daarvan zijn gewoon openbaar. De rapporten kan de heer Madlener lezen en kan iedereen lezen.

Verder zei de heer Madlener: die faalkosten betaalt de particulier niet. Die betaalt de particulier wél. Er is echt niemand anders die die kosten betaalt. In de calculatie van een bouwer is verwerkt dat hij gemiddeld 10% faalkosten heeft. In de offerte en de eindafrekening voor de particulier zitten die kosten dus verwerkt. Pas op het moment dat de sector erin slaagt dat percentage te verlagen, gaan de kosten omlaag. Dat vind niet alleen ik, maar dat vindt ook het Economisch Instituut voor de Bouw. Ik zeg nogmaals: het is gewoon een openbaar rapport en het zijn deskundige mensen. We staan altijd open voor kritiek, maar deze mensen gaan expliciet in op de vraag die de heer Madlener terecht stelt. Gaan nou per saldo de kosten omlaag? Ja, per saldo gaan de kosten omlaag. Dat zal de consument dus merken. Ook hierbij geldt: als ze de wet niet uitvoeren, inclusief de kwaliteitsborging, dan zou ik geen reden weten waarom die kosten omlaag zouden gaan.

**De voorzitter:**

Tot slot, mijnheer Madlener.

**De heer Madlener (PVV):**

Deze minister is iemand die gelooft in de werking van de markt. Er is nú al een prikkel om de kosten voor die bouw omlaag te brengen, namelijk door de inspecteurs zelf in te huren. Dat kan natuurlijk ook. Maar dat is niet gebeurd. De minister vertrouwt erop dat die kosten omlaag gaan op basis van dit advies. Ik vind het eerlijk gezegd nogal ongelofwaardig. Ik houd hier dus grote twijfels bij. Een bouwer wordt namelijk al geprikkeld om de kosten laag te houden.

Natuurlijk wil een aannemer geen faalkosten. Hij zal er dus al veel aan doen om die te voorkomen. En nu zou dit ei van Columbus van de minister ineens leiden tot minder faalkosten, en dus lagere aanneemprijzen? Want dat is toch de wijze waarop die particulier het verminderen van die kosten terug zou moeten zien.

**Minister Blok:**

De heer Madlener ziet een tegenstelling die ik niet zie. Volgens mij delen wij de ambitie om de kosten voor die particulier omlaag te krijgen. Ik neem aan dat de heer Madlener ook de kosten voor de mkb'er omlaag wil krijgen. Vervolgens is het natuurlijk de vraag hoe je dat gaat doen. Als het zou kunnen door alles te laten zoals het nu is, dan is de volgende vraag: waarom zijn die kosten dan al niet verlaagd? Ja toch? Ik geloof niet dat die kosten vanzelf omlaaggaan. Als ik dat zou geloven, zou ik hier niet staan.

Niet alleen ik geloof dat niet. Al die mensen die zich de afgelopen twintig jaar over dit onderwerp hebben gebogen, zijn tot de conclusie gekomen dat het geen zin heeft om het te laten zoals het is. U hebt de hele stapel brieven gekregen die ik ook heb gekregen. De ene schrijver vindt het ene onderdeel van de wet leuker en de andere het andere onderdeel. Sommigen vragen om een onderdeel weg te laten. Maar het aantal brieven dat vraagt om helemaal niets te doen ... Ik geloof dat ik één jurist heb gevonden die zegt: doe maar helemaal niets. Verder zeggen alle organisaties dat we stappen moeten maken. Die zijn het dus allemaal met mij eens — nogmaals, ik heb daar ook keurig onderzoek naar laten doen — dat, wil je die slag maken waarbij de consument die betere positie krijgt en de kosten omlaag gaan, je het stelsel moet veranderen. Daarom staan we hier.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Minister Blok:**

Ik was de heer Bashir aan het beantwoorden. Hij vroeg of, wanneer de leges omlaaggaan — hij is wat dat betreft optimistischer dan de heer Madlener — dat niet leidt tot minder dienstverlening door gemeentes. Dat is niet logisch. Ik gaf al aan dat er gemeentes zijn die heel serieus de kwaliteitsinspectie doen maar dat er ook gemeentes zijn die het in feite niet doen. Ook die laatste berekenen leges. De systematiek van de wet en de invoering houden in dat de gemeente bevoegd gezag blijft. Dat was een vraag van de heer Ronnes. De gemeente kan dus ingrijpen als dat echt nodig is en moet ook uiteindelijk het borgingsdossier krijgen. Maar de gemeente hoeft niet meer zelf al dat werk te doen. Er staat dus geen dienstverlening tegenover. Het is dus ook logisch dat de leges omlaaggaan. Ik heb dus niet de angst dat er nu diensten verdwijnen die wel nodig zijn.

Dan vroeg de heer Bashir hoe we voorkomen dat de toelatingsorganisatie een dure en logge organisatie wordt. Ik gaf al aan dat ik het van belang vind dat die toelatingsorganisatie er is. Dat maakt het juist geen privatisering. Daarover zouden de heer Bashir en ik het met elkaar eens moeten zijn. Ik heb ook aangegeven, althans in de stukken, dat de toelatingsorganisatie zelf niet groot en log wordt; zij bestaat uit drie bestuursleden. Die bestuursleden huren deskundigen in die de feitelijke beoordeling van de kwaliteitsinstru-



menten doen. Een organisatie bestaande uit drie bestuursleden is naar haar aard niet groot en log. Ik gaf al aan dat ik het jaarverslag met de Kamer zal delen en dat we langs die route gezamenlijk de vinger aan de pols gaan houden.

Dan de vraag of de 500 bouw- en woningtoezichtambtenaren hun baan gaan verliezen en welke gevolgen er zijn voor de werkgelegenheid. Ik verwacht voor de werkgelegenheid als zodanig zeker geen negatief effect. Die zou zelfs wat groter kunnen worden. Het kan wel betekenen dat een deel van de mensen die nu voor een gemeente werken, straks werkt voor een van de particuliere kwaliteitsborgers.

De heer Bashir vraagt of bestaande contracten of statuten moeten worden aangepast vanwege de wet. Het antwoord daarop is nee. Er zit een overgangsregeling in de wet. Vervolgens is de wet alleen op nieuwe contracten van toepassing. Statutenwijziging is dus ook niet nodig.

Dan vroeg de heer Bashir of het niet vreemd is dat de gemeente totaal geen inzicht meer heeft in de bouwtechnische aspecten. Ik heb in reactie op de brief van de G-4 en het amendement van de heer De Vries en mijn toezegging over de AMvB hopelijk aangegeven hoe ik de positie van de gemeente nog wil verstevigen.

De heer **Bashir** (SP):

De minister zegt dat hij nog een en ander in een AMvB gaat regelen. Waarom wordt het niet in het wetsvoorstel zelf geregeld? Dan kunnen we zien hoe het eruitziet en het erover hebben. Dan moeten we erover stemmen. Ik heb mijn zorgen geuit dat de gemeente straks wel nog bevoegd gezag is maar weinig instrumenten heeft en dus kop van Jut is als het fout gaat en er ongelukken gebeuren. De minister zegt: ik kom u tegemoet en ik ga in de AMvB iets regelen. Waarom doet hij dat niet in het wetsvoorstel of in een nota van wijziging?

Minister **Blok**:

Volgens mij is de onderverdeling wet, AMvB en vervolgens ministeriële regeling een bekende in deze Kamer. De meer gedetailleerde uitvoeringsaspecten van een wet leg je vast in een AMvB en als ze nog gedetailleerder zijn in een ministeriële regeling, omdat die mogelijk door nieuwe ontwikkelingen vaker gewijzigd moeten worden, maar dat betekent helemaal niet dat de Kamer geen rol heeft. Ik heb erop gewezen dat de Kamer de concept-AMvB gewoon kan lezen. De AMvB heeft sowieso een voorhangprocedure, dus als de Kamer bij die voorhang in meerderheid constateert dat wij dit niet moeten doen, dan heeft zij gewoon het recht om dat met een motie af te dwingen. Dus de Kamer heeft alle rechten.

De heer **Bashir** (SP):

Voor ons is dit cruciaal, want de wijze waarop wij bevoegdheden aan gemeenten gaan geven, is voor ons doorslaggevend in de beoordeling van de vraag of dit een verbetering is of niet, hoe de gemeenten het vervolgens gaan uitvoeren, hoe ze de kosten doorrekenen en of ze geld daarvoor hebben. Al dat soort vragen komt daarbij aan de orde. De Kamer heeft zelf een amendement ingediend, het amendement-Albert de Vries. De minister zegt dat hij het anders gaat regelen. Dan zeg ik: leg het dan ook aan de

Kamer voor door middel van een nota van wijziging. Dan weten wij hoe het eruitziet. Misschien kan de minister daar zelfs de SP mee overtuigen. Je weet maar nooit.

Minister **Blok**:

Over het deel "leg het aan de Kamer voor" zijn wij het eens, want de Kamer krijgt het in een AMvB. Ik wil de heer Bashir niet uitdagen, maar als de AMvB niet wordt aangenomen, treedt de wet niet in werking. De Kamer heeft dus alle instrumenten die zijn nodig heeft. Het is logisch in de systematiek van hoe wij wetten en meer gedetailleerde regels maken — dat is niet typisch voor deze wet — dat dit deel in een AMvB komt. Maar het is ook logisch dat de Kamer daarbij het democratische recht heeft om te zeggen: niet zo. Dat merken wij op dat moment.

De heer Koolmees vroeg of een architect als kwaliteitsborger op kan treden. Het antwoord daarop is ja, maar niet bij projecten waar hij zelf bij betrokken is. Het schiet mij te binnen dat de heer Van der Linde een soortgelijke vraag stelde: mag een kwaliteitsborger in dienst zijn van een bouwbedrijf? Nou, niet van het bouwbedrijf waarvoor hij de kwaliteitsborging doet. Die onafhankelijkheid mag echt niet ter discussie staan door een loondienstverhouding.

De heer Koolmees stelde dat er buiten het verdwijnen van die preventieve, vaak papieren toets, eigenlijk weinig verandert voor de decentrale overheden. Ik vind dat toch een te oneerbiedige samenvatting omdat de gemeente over het algemeen het bevoegd gezag blijft. Het gaat nu even om de vraag wat de heer Koolmees bedoelde met zijn stelling dat er weinig verandert. De hele kwaliteitsborging wordt, kort door de bocht, een veel serieuzer proces. Dat betekent dat gemeenten die dat nog trouw deden, terecht kunnen zeggen: ik ga daar niet meer iedere keer kijken. Maar zeker met de toevoegingen die ik heb aangeboden voor de AMvB is de gemeente nog steeds in een positie om te kunnen optreden. Dus de positie van de gemeente verandert inderdaad, maar zij blijft wel serieus. Vandaar dat ik wat kritisch ben over de stelling dat er privatisering zou plaatsvinden. Nee, het is echt een andere inrichting, maar de overheid behoudt wat mij betreft logischerwijs een rol in kwaliteitstoezicht op processen die zozeer de gezondheid of zelfs het leven kunnen raken.

De heer Koolmees vroeg welke instelling de aanvullende lokale regelgeving toetst. Daarbij moet ik een splitsing maken. Lokale regels die betrekking hebben op het bouwbesluit — gemeentes kunnen bijvoorbeeld een verscherpte milieuprestatie of een extra energieprestatie opleggen op grond van het nieuwe bouwbesluit — horen bij het werk van de kwaliteitsborger. Andere lokale regelgeving, bijvoorbeeld welstandsregelgeving, hoort gewoon bij de gemeente.

De heer Koolmees gaf aan dat in de evaluatie in ieder geval moet worden ingegaan op — daar is-ie weer — de hoogte van de leges en de gevolgen daarvan voor de administratieve lasten. Ik ben dat zeer met hem eens. Dat is cruciaal. Ik wil de eerste indicaties daarvan geven bij de tussentijdse rapportages, voor zover dat op dat moment mogelijk is.

De heer Koolmees vroeg waarom meerlaagse appartementencomplexen niet onder gevolgklasse 1 vallen. In de meerdere overleggen die de Kamer en ik in het voortraject hebben gevoerd, werd mij nadrukkelijk gevraagd om te

beginnen met de bouwwerken waarbij de gevolgen van gebreken het beperktst zijn. Ik moet er niet aan denken, maar als er bij een appartementencomplex sprake is van ernstige gebreken, dan is de schade groter dan bij een eengezinswoning. Vandaar dat in het kader van zorgvuldige invoering, waarop we allemaal zeer gesteld zijn, ervoor is gekozen om meerlaagse appartementencomplexen niet onder gevolgklasse 1 te laten vallen.

Ik heb de vraag van de heer Madlener net bij interruptie beantwoord.

De heer Bisschop ging in op het risico van een te snelle invoering van het stelsel. Hij vroeg hoe wij ervoor gaan zorgen dat het zorgvuldig gebeurt. Ik zei net al tegen de heer Ronnes dat de Kamer bij de AMvB nog alle mogelijkheden heeft om al haar instrumenten te gebruiken. Dat zal in de loop van dit jaar zijn; wat mij betreft voor de zomer. Voor gevolgklasse 1 mik ik op 1 januari. Wat betreft de overige gevolgklassen wil ik nu nog geen knoop doorhakken. We moeten het echt met elkaar eens zijn dat het goed werkt.

De heer Bisschop ging ook in op de positie van gemeenten bij zaken als brandveiligheid en milieuprestatie. Ik gaf al aan dat de onderdelen die in het Bouwbesluit staan, bij het werk van de kwaliteitsborger horen. Over het algemeen vindt er in kwaliteitsklasse 1 geen uitgebreide toetsing plaats op brandveiligheid. Voordat wij de stap naar gevolgklasse 2 en 3 gaan zetten, wil ik eerst uitgebreid met de brandweer en de hulpverleningsdiensten overleggen over een verantwoorde uitvoering daarvan.

De heer Bisschop vroeg of er een separate categorie mogelijk is bij de inwerkingtreding voor monumenten. Ik hoop de heer Bisschop ervan te overtuigen, zodra hij een blik heeft geworpen op de concept-AMvB die ik de Kamer heb toegestuurd, dat ik met de extra waarborgen die ik voor monumenten heb aangebracht, ervoor zorg dat er zorgvuldig met monumenten zal worden omgegaan.

Ik ben nog niet ingegaan op het amendement-De Vries over het overdrachtdossier. Dat is een zeer ingrijpend amendement. Het regelt drie zaken: het overhandigen van een overdrachtdossier door de aannemer van het bouwwerk, het verstrekken van een gebruikersverklaring door de gemeente en het stellen van nadere regels over de aanvaarding van het opgeleverde bouwwerk. Wat er in het amendement staat over het overdrachtdossier is echt ingrijpend. Iedere verbouwing waaraan een aannemingsovereenkomst ten grondslag ligt, moet gepaard gaan met een overdrachtdossier. Dat betekent dat niet alleen iedere aannemer, maar ook iedere huiseigenaar of ondernemer die een verbouwing laat doen, voor zo'n overdrachtdossier moet zorgen. Dat dossier moet vervolgens ook overhandigd worden bij de verkoop van een huis of winkel. Zeker bij huizen gaat het daarbij om enorme aantallen. De gemiddelde huizenbezitter huurt nog weleens een aannemer in. Ik denk niet dat we zo'n extra plicht zouden moeten willen. Voor de aannemer betekent het echt heel veel werk, want er moet al een dossier worden gemaakt in het kader van de kwaliteitsborging. Dat bevat de essentiële informatie voor de gemeente en de hulpverleningsdiensten. De aannemer moet dat dossier aan de opdrachtgever en aan de gemeente geven. De gemeente kreeg al een dossier. Het heeft ook een ingewikkelde, juridische consequentie voor die gemeente. Wij willen

ook de aansprakelijkheid van de gemeente heel helder maken door te stellen dat je op basis van het bewijsvermoeven ervan uit mag gaan dat de kwaliteitsborger zijn werk doet. Dan komt er nog een dossier, wat de vraag oproept wat de juridische positie van de gemeente is als er aan dat dossier iets mankeert. Immers, zo stelt het amendement, de gemeente heeft de taak dat overdrachtdossier inhoudelijk te beoordelen.

Ik wil een poging doen om de heer De Vries tegemoet te komen. De wens voor een consumentendossier is al vaker in deze Kamer aan de orde geweest. Zo'n dossier is overigens weleens bij meerderheid verworpen, maar de wens blijft met enige regelmaat terugkomen, mede ingegeven door consumentenorganisaties. De wijze waarop het amendement dat regelt, vind ik heel zwaar, met ingewikkelde juridische complicaties. Daar komt bij dat dit aspect in het voortraject niet aan de orde is geweest. Als een amendement wordt aangenomen, is het echt onderdeel van de wet. Als het amendement doorgaat, heb ik tijd nodig om daar uitgebreider op te kunnen reageren, want dan wil ik ook echt met juridisch deskundigen, bouwers en consumentenorganisaties kunnen overleggen. Dan valt de behandeling van het wetsvoorstel even stil. Misschien moeten we zelf de Raad van State om advies vragen, want het gaat ver.

Ik ben wel bereid om met bouwers en consumentenorganisaties te bekijken hoe we dat consumentendossier handen en voeten kunnen geven. Nogmaals: ik weet dat de wens daartoe al lang leeft. Ik heb dus huiswerk op gekregen, moet er ook op terugkomen en de heer De Vries en de rest van de Kamer erover informeren. Maar dat is niet zo ingrijpend als dit amendement. Ik vraag de heer De Vries dus om dit amendement in te trekken of mij aan mijn toezegging te houden door het bijvoorbeeld in een motie vast te leggen. Dit amendement vraagt om een uitgebreide, nadere weging. Dat kan ik niet nu, vandaag doen.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Wij bedoelen te zeggen dat dat dossier, dat aan de overheid aangeboden moet worden, samen met het consumentendossier het overdrachtdossier vormt. We doen dus niet iets extra's. We voegen twee dingen samen, die in dit wetsvoorstel staan en figuren. We willen dat regelen in het Burgerlijk Wetboek, omdat er dan voor alle bouwwerken, dus ook de vergunningvrije bouwwerken, een verplichting voor de aannemer is om verantwoording af te leggen bij de opdrachtgever. Ik vind het echt heel belangrijk dat, als wij de aansprakelijkheid aanscherpen, er ook een duidelijke verantwoordingslijn en een instrument richting de opdrachtgever is. Dat beogen wij. Als dat onduidelijk is geformuleerd in dit amendement en wij meer tijd nodig hebben om dat te bespreken, dan voel ik er niet veel voor om dat middels een motie te doen. Dan voel ik meer voor een ordevoorstel. Ik stel voor om de tweede termijn niet vandaag maar op een nader te bepalen spoedig tijdstip te houden. Dan hebben we tijd om te bekijken of we het amendement zodanig kunnen aanpassen dat het ook goed begrepen wordt. Nu wordt het namelijk niet goed begrepen.

**De voorzitter:**

Helder. Heeft de minister alle vragen beantwoord?

Minister **Blok**:

Ik hoop alle vragen beantwoord te hebben.

De **voorzitter**:

Oké. Wat vinden de woordvoerders van het ordevoorstel van de heer De Vries om de tweede termijn niet vanavond maar op een ander moment te houden?

De heer **Bashir** (SP):

Ik werk aan een amendement dat de verplichte verzekering regelt. Ook daarvoor hebben we wat meer tijd nodig. Ik steun dus het verzoek om het debat op een later tijdstip te vervolgen.

De heer **Koolmees** (D66):

Het lijkt mij een uitstekend idee.

De heer **Ronnes** (CDA):

Eens met het voorstel.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Over het algemeen stoort het mij als amendementen pas tijdens een debat worden ingediend. Ik denk dus dat het een goed voorstel is.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer Madlener ook ja knikt. Er is dus Kamerbrede steun voor het houden van de tweede termijn op een ander tijdstip dan vanavond. Dan zijn we hiermee aan het eind gekomen van de eerste termijn van de Kamer. Maar de heer Van der Linde wil nog wat zeggen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik ben nog wel nieuwsgierig naar de termijn waarop het ongeveer moet worden ingepland. Natuurlijk is dat aan de Voorzitter, maar hoeveel tijd heeft de minister nodig?

Minister **Blok**:

Ik wil mijn best doen om het volgende week te laten zijn, maar het hangt natuurlijk wel af van hoe we elkaar vinden en hoe ingewikkeld het voor andere partijen is. Ik zie de heer Ronnes twee vingers opsteken. Ik denk dat het veilig is om niet op volgende week maar op de week erna te mikken. Als er een amendement ligt, zal er dan een uitgebreide reactie van mij zijn. Dat geldt dan ook voor het punt van de heer Bashir.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik begrijp de irritatie van de heer Van der Linde. Er is heel veel heen en weer geschoven met dit amendement, omdat het heel ingewikkeld is. Ik denk dat de minister met twee weken uit de voeten kan als we dichterbij elkaar komen.

De **voorzitter**:

Dan zijn we nu aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Kamer en van de regering. Zoals ik zojuist zei: de tweede termijn houden we waarschijnlijk over twee weken.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 17.30 uur tot 18.19 uur geschorst.

**Voorzitter: Vermeij**