



## Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Inhoudelijke Ondersteuning**

*aan* De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning

*datum* 21 februari 2017

Betreffende wetsvoorstel:

### **34453**

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)

### **Eindstemming wetsvoorstel**

Het wetsvoorstel is op 21 februari 2017 aangenomen door de Tweede Kamer. De PvdA, D66, Van Vliet, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Houwers, Monasch, de VVD, de SGP en het CDA stemden voor.

### **Aangenomen amendementen**

#### **Diverse artikelen**

14 → **17** (Albert de Vries) over de introductie van een consumentendossier en het stellen van regels aan de gereedmelding bij het bevoegd gezag

Dit amendement regelt twee zaken: 1 de introductie van een consumentendossier (hier overdrachtdossier genoemd) 2 het stellen van regels aan de gereedmelding bij het bevoegd gezag 1 Dit amendement regelt dat de aannemer voorafgaand aan de oplevering aan de opdrachtgever een overdrachtdossier ter beschikking stelt; Het dossier kent twee delen:

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 21 februari 2017

blad 2

- a. Een consumentendeel met private afspraken waarin de aannemer verklaart en aantoont dat hij het bouwwerk volgens regels van goed en deugdelijk werk heeft gemaakt en dat hij de in de aannemingsovereenkomst vastgelegde afspraken is nagekomen. Daarbij voegt de aannemer de garantiebepalingen en de aanwijzingen voor gebruik en onderhoud;
- b. Een opleveringsdeel waarin de aannemer verklaart en aantoont dat hij aan de wettelijke regels en prestatie-eisen heeft voldaan (het deel met publieke verplichtingen) Omdat het dossier voor de uitoefening van de garantie van de aannemer van belang is ligt het voor de hand dat het dossier gedurende de garantietermijn bij verkoop overgedragen wordt aan opvolgende eigenaren.

De introductie van een consumentendossier is een reeks lang gekoesterde wens bij consumentenorganisaties. En ook vele marktpartijen die inmiddels ver gevorderd zijn met hun kwaliteitszorg zijn er voorstander van. Er wordt door marktpartijen al gewerkt aan een dergelijk dossier ten behoeve van de opdrachtgevers van bouwwerken. 2 Dit amendement stelt voorts regels aan de gereedmelding bij het bevoegd gezag. In artikel 2 is geregeld dat bij algemene maatregel van bestuur (AMVB) voorschriften worden gegeven over het in gebruik nemen van het bouwwerk en dat tot die voorschriften in ieder geval behoren: voorschriften inhoudende een verbod tot ingebruikneming of gebruik zonder het doen van een gebruiksmelding aan het bevoegd gezag. Dit amendement voorziet in de grondslag voor het stellen van aanvullende regels aan die melding voor bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. Op basis van deze grondslag worden er in het Bouwbesluit regels gesteld over de gereedmelding en het daarbij te voegen dossier en de bevoegdheid van het bevoegd gezag binnen 10 werkdagen na ontvangst van de melding te beslissen dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen, bijvoorbeeld omdat het dossier niet volledig is of omdat middels het dossier onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat aan de wettelijke regels en prestatie-eisen is voldaan. In het Bouwbesluit 2012 zullen nadere regels omtrent de inhoud van dit dossier worden opgenomen als mede nadere regels over de handhaving als het bouwwerk, zonder de meldingsplicht in acht te nemen, in gebruik is genomen of in gevallen dat het bevoegd gezag heeft besloten dat het bouwwerk (nog) niet in gebruik genomen mag worden.

Om dubbel werk te voorkomen zou het opleveringsdeel van het in artikel 757a van het BW genoemde overdrachtdossier, dat ziet op de publiek rechtelijke verplichtingen, zo kunnen worden ingericht dat het geschikt is om ook te dienen voor de verplichte melding aan de gemeente. Indien het bevoegd gezag tot de conclusie komt dat de aannemer in dat dossier (nog) niet (volledig) aannemelijk heeft gemaakt dat aan de wettelijke eisen is voldaan, dan kan de opdrachtgever, bij een verbod op ingebruikname of het aankondigen van een last onder dwangsom, als niet binnen bepaalde termijn bepaalde voorzieningen zijn getroffen, de aannemer aanspreken omdat deze verantwoordelijk is voor het overdrachtdossier en de naleving van het contract.

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, Van Vliet, 50PLUS, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Houwers, de VVD, de SGP, de ChristenUnie en het CDA.**

**Invoeging onderdeel 0A in artikel II**



datum 21 februari 2017

blad 3

12 → 16 (Albert de Vries) over een risicobeoordeling bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging worden gebracht

Dit amendement regelt dat bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging worden gebracht een risicobeoordeling wordt gevoegd. Een aanvraag voor een vergunning zal niet in behandeling kunnen worden genomen als de risicobeoordeling ontbreekt.

Gemeenten blijven, ook in het stelsel van kwaliteitsborging, het bevoegd gezag om te handhaven of aan de publiekrechtelijke voorschriften is voldaan. Gemeenten behouden daarnaast taken met betrekking tot omgevingsbeleid, veiligheid, welstand en monumenten. De gemeenten wijzen er terecht op dat zij om die taken te kunnen uitvoeren voor de aanvang van de bouw moeten weten welke risicovolle onderdelen in een bouwplan zitten. Dit is één van de belangrijke leerpunten uit de experimenten die met de kwaliteitsborging zijn gehouden.

De risicobeoordeling geeft gemeenten de kans om de handhavende taak vooraf inhoud en richting te geven. Dat kan bijvoorbeeld door een aanwijzing te geven aan de vergunninghouder dat voor de beheersing van bepaalde risico's kwaliteitsborgers met specifieke kennis ingezet dienen te worden en/of te bepalen dat in het opleverdossier op die onderdelen specifiek verantwoording moet worden afgelegd.

De verplichte risicobeoordeling kan ook een stimulans zijn om in het nieuwe stelsel risico gestuurd te inspecteren. Het gevaar bestaat namelijk dat onder het nieuwe stelsel veel meer gecontroleerd gaat worden dan nodig. Daarmee dreigen de kosten van het stelsel op te lopen. De risicobeoordeling vooraf kan ook het gebruik van erkende technische oplossingen stimuleren en daarmee een bijdrage leveren aan de standaardisering in de bouw. Door risicovolle onderdelen specifiek te benoemen wordt (impliciet) ook aangegeven welke elementen uit het bouwplan zo gemeengoed zijn dat de toetsing zich daar niet op hoeft te concentreren. De kennis en specialismen van de aannemer kunnen hierbij meegewogen worden. Bij de algemene maatregel van bestuur op basis van het wetsvoorstel zullen nadere voorschriften worden gegeven over de risicobeoordeling.

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, Van Vliet, 50PLUS, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de VVD, de SGP, de ChristenUnie en het CDA.**

#### **Invoeging onderdeel 0A in artikel III**

11 → 15 (Albert de Vries) over over een aanscherping van de waarschuwingsplicht van aannemers

Met dit amendement wordt beoogd de ruimte voor discussie over aansprakelijkheid bij gebreken te beperken. Het wetsvoorstel is daarin een verbetering maar laat toch nog mogelijkheden tot discussie open. Die mogelijkheden tot discussie zitten met name in de hieronder cursief gemaakte passages. De toevoeging in het wetsvoorstel van een vierde lid aan artikel 758 BW regelt dat bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk



datum 21 februari 2017

blad 4

is voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Hiervan kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken voor zover deze een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan worden afgeweken indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

In de bouw gaat in de huidige praktijk volgens constante inschattingen ten minste 10% fout. Het herstel van die fouten kost miljarden. Om fouten die ontdekt worden hersteld te krijgen is vaak veel inzet nodig. Als fouten na oplevering worden ontdekt wordt het afdwingen tot herstel nog moeilijker. Vaak ontstaat discussie wie voor een fout verantwoordelijk en aansprakelijk is. Er wordt naar elkaar verwezen. De opdrachtgever staat zwak en de feitelijke gebruiker van het bouwwerk ondervindt de gebreken. De winst van dit wetsvoorstel is dat hierin een aanzienlijke verbetering wordt aangebracht. Met het aanscherpen van de aansprakelijkheid wordt een impuls gegeven aan het vermijden van fouten en wordt een duidelijker onderscheid zichtbaar tussen aannemers die excellent werk leveren en aannemers die regelmatig een claim krijgen voor geconstateerde gebreken. Dit effect kan worden versterkt als die laatste categorie aannemers het ook daadwerkelijk in hun portemonnee voelen als zij fouten maken.

Met dit amendement beogen de indieners de waarschuwingsplicht van de aannemer aan te scherpen. Die aanscherping beoogt het aantal gevallen verder terug te dringen waarin strijd kan ontstaan over de aansprakelijkheid bij gebreken. Het amendement beoogt te bevorderen dat de waarschuwingsplicht er toe leidt dat de opdrachtgever goed geïnformeerd is over de risico's dat het bouwwerk met gebreken wordt opgeleverd in de gevallen waarin de aannemer bijvoorbeeld een ontwerp uitvoert dat door de opdrachtgever aangedragen is. Als de aannemer niet gewaarschuwd heeft, waar hij deze tekortkomingen wel had moeten opmerken, is hij aansprakelijk voor de schade die erdoor ontstaat. De opdrachtgever moet erop kunnen vertrouwen dat de aannemer het bouwplan c.q. het bestek niet alleen doorspit om een prijs af te geven maar ook al zijn expertise inzet om zich er van te vergewissen dat hij het gevraagde zonder (grote risico's op) fouten of gebreken kan maken. De aannemer kan zich dan ook alleen bij zeer hoge uitzondering onttrekken aan zijn waarschuwingsplicht.

De waarschuwingsplicht dient ook gebruikt te worden voor zaken die de opdrachtgever, zijn ontwerper of toezichthouder bij aanvang of tijdens de bouw gerealiseerd wil zien maar waarvan de aannemer niet zeker is dat hij die zonder problemen kan maken. In het kader van de waarschuwingsplicht kan de opdrachtgever de adviezen van de aannemer voor alternatieve oplossingen opvolgen en daarmee de risico's op gebreken worden beperkt. Indien de opdrachtgever toch realisatie wenst dienen nadere afspraken gemaakt te worden over de aansprakelijkheid en kan de aannemer zo nodig besluiten de opdracht niet (langer) uit te voeren. Indien de opdrachtgever toch wil vasthouden aan zijn (aanvullende) opdracht dan kan hij er voor kiezen om voor het geheel of voor het betreffende onderdeel met een andere aannemer in zee te gaan. Dat moet dan een aannemer zijn die het gevraagde zonder gebreken kan opleveren. Voor aanvullende opdrachten aan andere aannemers die niet via de hoofdaannemer lopen zoals bij voorbeeld aan de vloerlegger of de badkamer- of keukenspecialist geldt uiteraard de aansprakelijkheid van die extra



datum 21 februari 2017

blad 5

aannemer en niet die van de hoofdaannemer. Als de opdrachtgever de schriftelijke waarschuwing van de aannemer niet wil respecteren doet de aannemer er verstandig aan de (aanvullende) opdracht te weigeren op straffe dat hij anders alsnog aansprakelijk kan worden gesteld voor gebreken.

Bij opdrachten van professionele partijen kan de aannemer aangeven welke onderdelen hij (te) risicovol vindt en in overweging geven om het anders te doen dan wel bij overeenkomst de aansprakelijkheid anders te regelen. Bij inschrijving op een aanbesteding kan de aannemer aangeven dat hij het werk of bepaalde onderdelen (te) risicovol vindt, hij kan daar alternatieven voor aandragen, dan wel aangeven dat hij in de aannemingsovereenkomst over zijn aansprakelijkheid nadere afspraken wil maken voor het geheel of voor de betreffende onderdelen. Het is van belang dat er geen onduidelijkheid ontstaat over de vraag of de aannemer aan zijn waarschuwingsplicht heeft voldaan. Beide partijen hebben daar belang bij. Daarom regelt dit amendement dat een aannemer bij het aangaan of uitvoeren van de overeenkomst schriftelijk en ondubbelzinnig moet waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht en moet wijzen op de gevolgen voor de nakoming van de overeenkomst (inbegrepen tussentijdse aanpassingen. De gevolgen van schending van de waarschuwingsplicht, waarbij de aannemer niet alleen schriftelijk en ondubbelzinnig dient te waarschuwen, maar de opdrachtgever ook moeten wijzen op de mogelijke gevolgen, komen voor rekening van de aannemer. In de praktijk betekent dit dat de aannemer daardoor aansprakelijk kan zijn voor de betreffende gebreken.

De waarschuwingsplicht geldt voor zowel de particuliere als de professionele opdrachtgever. Om te voorkomen dat het schriftelijkheids-vereiste teniet wordt gedaan in algemene voorwaarden of overeenkomsten met opdrachtgevers die in een zwakkere positie dan de aannemer verkeren, wordt voorgesteld dat van dit lid niet ten nadele van de opdrachtgever kan worden afgeweken, voor zover hij een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor zover het professionele opdrachtgevers betreft kunnen de aannemer en de opdrachtgever ervoor kiezen om een afwijkende afspraak te maken. Het amendement zal er toe bijdragen dat aannemers zich veel meer dan nu moeten afvragen of zij een opdracht foutloos kunnen uitvoeren. Het zal bevorderen dat opdrachten die bepaalde specialismen vereisen vaker terecht komen bij bedrijven die daartoe zijn uitgerust. En het zal, als de aannemer zijn verantwoordelijkheid neemt en zijn risico's beperkt, voorkomen dat te ondoordacht risicovolle opdrachten worden aangenomen en worden verstrekt.

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, Van Vliet, 50PLUS, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de VVD, de ChristenUnie en het CDA.**

## **Verworpen amendementen**

### **Artikel I, onderdeel a**

21 (Bashir) over een verplicht verzekerde garantie ten behoeve van opdrachtgevers, gebruikers en derden



datum 21 februari 2017

blad 6

Dit amendement introduceert een verplicht verzekerde garantie ten behoeve van opdrachtgevers, gebruikers en derden als alternatief voor de preventieve gemeentelijk toets, die met de Wet kwaliteitsborging bouw komt te vervallen. De aannemer heeft met de nieuwe wet alleen een informatieplicht maar dat is niet voldoende om een bouwconsument of opdrachtgever te beschermen. Dit amendement is in lijn met de in december 2012 aangenomen motie Jansen/De Vries, Kamerstukken II 2012/13, 32757, nr. 50. De motie verzocht de regering de private toetsing aan het Bouwbesluit pas mogelijk te maken op het moment dat ook de verplichte verzekerde rechtsbescherming van opdrachtgevers, gebruikers en derden afdoende is geregeld. Overweging daarbij was dat de privatisering van de Bouwbesluittoets, zonder verdere flankerende eisen, de zekerheid van conformiteit niet zal vergroten, wellicht zelfs kan verslechteren. Om te zorgen dat de motie wordt uitgevoerd, wordt dit amendement ingediend.

De verplichte verzekerde garantie geldt voor bouwwerken waarvoor een kwaliteitsborgingsinstrument is aangewezen, en is niet van toepassing als het werk is aanbesteed door een professionele opdrachtgever die vooraf een vaste prijs voor de bouwwerkzaamheden afspreekt. Dit strekt ertoe professionele opdrachtgevers die werken op basis van een regiebestek (dat wil zeggen dat de opdrachtgever zich bemoeit met de hoe-vraag) uit te sluiten van de verplichte garantie. Daarnaast geldt een minimale looptijd van 10 jaar voor de verzekerde garantie. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur zullen nadere regels worden gesteld rondom de verplicht gestelde garantie.

**Verworpen. Voor: de SP, de PvdD, GroenLinks, de ChristenUnie het CDA en de PVV.**

### **Artikel III, onderdeel a**

9 → 18 (Rennes) over het slechts verruimen van de aansprakelijkheid van de aannemer bij particuliere opdrachtgevers die niet over een bijzondere deskundigheid beschikken

Indiener wil dat de beoogde verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer alleen wordt gegeven aan particuliere opdrachtgevers die niet vanuit hun opleiding, beroep of bedrijf over een bijzondere deskundigheid op het gebied van de bouw van het bouwwerk beschikken. Dit zal niet het geval zijn als de opdrachtgever bijvoorbeeld werkzaam is voor een bouwtechnisch bedrijf, en vanuit die hoedanigheid over een bijzondere deskundigheid op het gebied van de bouw bezit.

Voor de beschermde opdrachtgevers geldt dat zij in de regel geen relevante invloed op het bouwproces uitoefenen, of doen uitoefenen, alsmede geen deskundigheid op het gebied van de bouw bezitten, zodat zij daarmee inderdaad die extra bescherming verdienen.

De vooronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer zal immers tot gevolg hebben dat wanneer zich na oplevering gebreken aan het werk voordoen, de aannemer alleen aan aansprakelijkheid ontkomt wanneer hij aannemelijk maakt dat dat gebrek wordt veroorzaakt door iets waarvoor hij niet verantwoordelijk is.



datum 21 februari 2017

blad 7

Deze omgekeerde bewijslast past wel bij situaties waarin de opdrachtgever geen invloed op het bouwproces uitoefent, maar niet bij gevallen waarin wel van relevante invloed van de opdrachtgever sprake is. Relevante invloed van de kant van de opdrachtgever kan heel wel tot gebreken leiden. Het past dus niet om in het algemeen de aannemer op voorhand voor eventuele gebreken aansprakelijk te houden.

Het bij bouw in opdracht van deze consumenten hanteren van een afwijkende omschrijving van de gebreken waarvoor de aannemer na oplevering aansprakelijk is – namelijk voor gebreken die bij oplevering (daadwerkelijk) niet zijn ontdekt, in plaats van voor gebreken die hadden moeten worden ontdekt (conform het bestaande derde lid van artikel 7:758) – past hier gezien hun ondeskundigheid op het gebied van de bouw. Voor de vraag of een gebrek verborgen is, dient voor deze consumenten te gelden of zij het gebrek daadwerkelijk ontdekt hebben en niet of zij het gebrek hadden moeten ontdekken.

**Verworpen. Voor: de SGP, het CDA, de Groep Bontes/Van Klaveren en de PVV.**

## Moties

22 (Van der Linde) over evalueren van de reikwijdte van de niet uit te sluiten aansprakelijkheid

**Aangehouden.**

19 (Albert de Vries en Van der Linde) over een systeem van erkende kwaliteitsverklaringen en erkende technische toepassingen

**Met algemene stemmen aangenomen.**

20 (Albert de Vries) over de kwaliteitsborging voor het verbouwen en restaureren van rijksmonumenten

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de SGP, de ChristenUnie en het CDA.**

23 (Rennes) over kijken naar monumentale waarde bij het onder de wet brengen van rijksmonumenten

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de SGP en het CDA.**

25 (Rennes) over het kwaliteitsstempel van het VACpunt Wonen

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, Van Vliet, 50PLUS, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de VVD, de SGP, het CDA en de Groep Bontes/Van Klaveren.**



*datum* 21 februari 2017

*blad* 8

24 → ?? (Ronnes/Van der Linde) over een bestuursakkoord met gemeenten over lagere leges voor omgevingsvergunningen

**Aangenomen. Voor: de SP, de PvdA, D66, Van Vliet, 50PLUS, de Groep Kuzu/Öztürk, Houwers, Monasch, de VVD, de SGP, het CDA, de Groep Bontes/Van Klaveren en de PVV.**