

Aan de leden van de vaste Commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Tweede Kamer der Staten-Generaal

t.a.v. de griffier

Datum: 24 september 2016
Van: Freek Schipper
Afdeling: Engineering Insurance
Tel. / Fax: 088 5771129
E-mail: freek.schipper@allianz.com
Betreft: **Rondetafelgesprek Kwaliteitsborging voor het bouwen d.d. 29 september 2016**
Pagina: 1/1

Geachte dames en heren,

Met grote belangstelling volgen verzekeraars de komst van de nieuwe Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen en de daarmee gepaard gaande stelselwijziging waarbij private kwaliteitsborging een belangrijke rol krijgt. **Wij hebben het vertrouwen dat met dit wetsvoorstel en de door de Minister beschreven nieuwe systematiek van kwaliteitsborging een belangrijke kwaliteitsverbetering kan worden bereikt in de bouwsector.** Belangrijk onderdeel van de nieuwe wet is ook dat de verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit met de daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid voor gebreken primair bij de bouwer komt te liggen. De rechtspositie van de afnemer van het bouwwerk wordt hierdoor beter beschermd dan nu nog het geval is. Dat neemt niet weg dat in het wetsvoorstel de bouwer zich nog steeds kan vrijpleiten van zijn aansprakelijkheid indien de schade niet aan hem is toe te rekenen. Daaraan lijkt te zijn voldaan indien de bouwer kan aantonen dat hij ten aanzien van de optredende gebreken volledig aan zijn contractuele waarschuwingsplicht heeft voldaan en hijzelf geen schuld heeft aan het optreden van het gebrek. Dit is bijvoorbeeld is het geval wanneer de architect of constructeur namens de opdrachtgever ondanks zijn waarschuwingsplicht de fout zijn blijven voorschrijven.

In dit verband verdient het aanbeveling dat in de aannemingsovereenkomst voor alle partijen helder wordt omschreven wie uiteindelijk de verantwoording draagt voor de kwaliteit van het ontwerp, de constructie en de voorgeschreven materialen. In veel koopovereenkomsten in de woningbouw is de voorbereiding en ontwikkeling van het plan losgekoppeld van de aannemingsovereenkomst met de daadwerkelijke bouwer, waardoor deze helderheid over wie waarvoor verantwoordelijk is niet altijd bestaat. Daarnaast brengen meerwerkopdrachten die vaak direct aan de aannemer worden verleend nog eens een extra complicatie in deze duidelijkheid over wie waarvoor aansprakelijk is na oplevering van het werk. Indien het de bedoeling is de woonconsument in een bepaalde sector van de bouw volledige bescherming te bieden, dan zou ons inziens een wettelijk voorgeschreven gestandaardiseerde bouw-/koopovereenkomst nodig zijn, waarin de aannemer de aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering volledig overneemt van de ontwikkelaar, architect en constructeur alsof het zijn eigen ontwerp, constructie en keuze van materialen betreft.

Wij zijn blij met de keuze van de minister om niet een verplichte verzekering op te nemen in het wetsvoorstel. Een verplichte verzekering tegen de gevolgen van kwaliteitsgebreken zal dan wel dekking kunnen bieden tegen een aantal belangrijke financiële gevolgen, maar zo'n verplichte verzekering verbetert natuurlijk de bouwkwaliteit niet en ook zijn niet alle vormen van schaden op zo'n verplichte polis gedekt. Daarnaast geven voorbeelden in het buitenland aan dat de schadefinanciering middels een verplichte polis

onnodig omslachtig en duur kan uitpakken, vooral wanneer de schade op de veroorzaker wordt verhaald. Door het solidariteitsprincipe in verzekeringen (omslag van de schadelast over alle premiebetalers) kunnen kwalitatief slecht presterende ondernemers langer en ten onrechte in leven worden gehouden, terwijl juist een vrijwillige verzekering goed werkt voor bedrijven die weinig schaden hebben en daardoor beter een uitgebreide polisdekking kunnen verwerven op basis van hun goede prestaties!

Onafhankelijke en deskundige toetsing van de bouwkwaliteit is een belangrijk instrument om problemen met de kwaliteit in een vroeg stadium zichtbaar te maken naar de bouwer en de afnemer van het bouwwerk, maar ook voor de verzekeraar die beheersing van de schadelast nastreeft. De verzekeraar zal de uitkomsten van deze onafhankelijke toetsing willen vertalen in zijn premiestelling en acceptatiebeleid. De kwaliteitstoetsing moet niet alleen plaatsvinden na het gereedkomen van het ontwerp van een project, maar ook tijdens de uitvoering op de bouwplaats tot en met de complete oplevering van het bouwwerk. Het gaat hierbij om een private onafhankelijke toetsing van zowel de materialen als de toepassing daarvan in het gehele bouwproces. Betrouwbare kwaliteitsverklaringen voor materialen en de certificering van processen door onafhankelijke kwaliteitsborgers vormen een belangrijk hulpmiddel om de toetsing van de kwaliteit in bouwwerken soepel en betaalbaar te kunnen uitvoeren.

Een goed en genormaliseerd opleverdossier (As Built) met een goedkeuringsverklaring van de kwaliteitsborger is niet alleen een onmisbaar instrument bij de oplevering, maar blijft dat ook gedurende de gehele levensduur van het bouwwerk. Daarom zou archivering in een openbaar register zijn aan te bevelen. De verzekeraarbaarheid van het bouwwerk met een dekking tegen verborgen gebreken is in sterke mate afhankelijk van de goedkeuringsverklaring van de kwaliteitsborger en van de kwaliteit en beschikbaarheid van het opleverdossier. Wij willen er voor waarschuwen dat de Kwaliteitsborger niet handhavend kan optreden tegen de partijen die hem inschakelen. Naar onze mening moet de handhaving blijven bij het bevoegd gezag op basis van de verklaringen van de kwaliteitsborger en het borgingsinstrument.

De verzekeraar kan producten aanbieden die dekking bieden tegen een aantal van de gevolgen die ondanks een verplichte kwaliteitsborging toch nog zouden kunnen ontstaan door problemen met de kwaliteit. De aard en omvang van de verzekeringsdekking die verzekeraars aanbieden voor schade door gebreken in de kwaliteit zal per polis en per verzekeraar verschillen. Immers, er zijn vele verschillende vormen van schaden die verzekerd kunnen worden afhankelijk van de behoefte van een verzekerde (schade aan het bouwwerk zelf; de aansprakelijkheid voor zaak- of letselschade van een ander; allerlei gevolgschaden die men kan lijden door fouten in de kwaliteit van een bouwwerk). Men kan ook variëren in verzekerde bedragen en eigen risico's. Men kan kiezen voor een directe verzekering voor de eigenaar van het bouwwerk of een verzekering die alleen uitbetaalt als de aansprakelijke aannemer in gebreke blijft (bijvoorbeeld bij faillissement). Aangezien in het wetsvoorstel wordt gesproken over een informatieplicht van de aannemer over zijn verzekering of andere geboden zekerheden voor gebreken in de kwaliteit van het bouwwerk, is het van groot belang dat het voor de opdrachtgever van het werk helder is welke dekking wordt geboden en wanneer daar een beroep op kan worden gedaan. Een goede productwijzer met uitleg van de poliswaarden kan hierbij helpen. Indien het gewenst is dat voor een bepaald segment in de woningbouw zekerheid wordt geboden aan de bouwconsument zou een standaard polisdekking moeten worden ontwikkeld met minimum verzekerde bedragen en eigen risico's waaraan een polis zou moeten voldoen.

Een eigen tienjarige schadeverzekering voor de bouwconsument na de oplevering van het bouwwerk waarop hij rechtstreeks een beroep kan doen voor de belangrijkste gebreken in het bouwwerk lijkt de meest zekere en betrouwbare oplossing voor ernstige gevolgen van problemen door gebreken in het opgeleverde bouwwerk. Voor de oplevering van het bouwwerk is een goede betalings- en faillissementsregeling noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,

Allianz Global Corporate & Specialty

Freek Schipper

