



**Aan:** Leden van de Commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer  
**Van:** Steven Wayenberg (s.wayenberg@eigenhuis.nl)  
**Datum:** 27 september 2016  
**Onderwerp:** Schriftelijke inbreng Rob Mulder t.b.v. rondetafelbijeenkomst kwaliteitsborging in de bouw op 29 september 2016

**Aansprakelijkheid onmiddellijk verbeteren en voortaan toetsen 'as-built'**  
Vereniging Eigen Huis vindt het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om tot een hogere kwaliteit in de bouw te komen. Niets doen is geen optie.

#### Enkele praktijkvoorbeelden

1. Een appartementengebouw (nieuwbouw, oplevering in jaar 2010), gebouwd met bouwmethode houtskeletbouw. Na oplevering, tijdens bewoning, blijkt dat de vloeren/plafonds bepaald niet stevig zijn. Als de bovenbuurman door zijn appartement loopt dan ziet de onderbuurman de lampen heen en weer zwaaien en staan de glazen op tafel te trillen. De bouwer is failliet. Maar gelukkig is er gebouwd onder garantie, waardoor herstel verzekerd is voor als bouwer failliet is. De expert van het garantie instituut vindt het echter allemaal wel normaal, dit valt binnen de normen. Vereniging Eigen Huis probeert in eerste instantie in der minne het garantie instituut tot redelijkheid te bewegen. De vereniging schakelt voor een expertrapportage een super expert in op het gebied van houtskeletbouw (medeschrijver van het handboek houtskeletbouw, inmiddels jaren het standaardwerk voor houtskeletbouw) die de nodige problemen rapporteert. Deze worden door de bouwer eenvoudig terzijde gelegd en er is vervolgens een lang en kostbaar proces voor nodig om herstel afgedwongen te krijgen. In het vonnis zijn cliënten grotendeels in het gelijk gesteld. Een grootschalige hersteloperatie moet worden uitgevoerd om de vloeren/plafonds te verstevigen. Echter de hoge kosten die gemaakt zijn om het gelijk te halen worden slechts gedeeltelijk vergoed. Vijf jaar na constatering.
2. De lessenaarsdaken van nieuwbouwwoningen blijken te schudden en te trillen als het hard waait. Bij een storm waait een dak er zelfs bijna van af. De aannemer voelt zich niet geroepen om dit te herstellen. Hij heeft immers gebouwd volgens de geldende normen vindt hij. Hij vindt dat het de wind was die zich niet aan de normen heeft gehouden, het waaide te hard: stormschade, de aannemer is niet van plan iets te doen. Er moet geprocedeerd worden en een bouwtechnisch deskundigenrapport moet worden opgesteld. De conclusies in het rapport zijn dat er broddelwerk is geleverd. Er is niet goed en deugdelijk gewerkt en er wordt afgeweken van de garantienormen. De geschillencommissie neemt dit over. De daken moeten alsnog grondig hersteld worden.
3. Bij een nieuwbouwwoning krijgt de bewoner na oplevering last van een slechte ventilatie. Bij grondige inspectie blijken er enkele ventilatieventielen te ontbreken. Er is afgeweken van het afgesproken bestek waarin meerdere ventielen waren opgenomen. De aannemer doet niets. Aannemer: dan had je bij oplevering maar beter moeten tellen: doe! Ook het ingeschakelde garantie instituut voelt zich niet geroepen om voor betere ventilatie te zorgen. Procederen is nodig. De consument krijgt echter nul op het rekest. De arbiter meent dat er nipt aan de ventilatie-eisen uit het Bouwbesluit is voldaan. En dat er niet volgens afspraak gebouwd is, had de consument maar bij oplevering moeten zien.

Tijdens de ontwikkeling van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging heeft de vereniging vanuit het oogpunt van de consument steeds op twee punten gelet: a) gaat de kwaliteit erop vooruit; en b) gebeurt dat tegen aanvaardbare kosten.

# Memo

**Datum:** 27 september 2016  
**Onderwerp:** schriftelijke inbreng Rob Mulder t.b.v.  
rondetafelbijeenkomst kwaliteitsborging in de bouw

vereniging  
eigen huis



De vereniging vindt een aantal elementen belangrijk om wettelijk te verankeren. Ten eerste is dat de omschakeling van 'as planned' naar 'as built'. Niet langer wordt gekeken naar de bouwplannen op papier, maar wordt getoetst en verklaard of een bouwwerk bij oplevering voldoet aan de bouwregelgeving. Ten tweede is VEH positief over de aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek, waarbij het zwaartepunt ligt bij aanscherping van de aansprakelijkheid van aannemers voor het opgeleverde bouwwerk.

### **Voorzichtigheid geboden bij ongewisse ingrijpende stelselwijziging**

Naast genoemde positieve elementen heeft VEH ook punten waar zij huiverig tegenover staat. Centraal hierbij staat dat het wetsvoorstel een ingrijpende stelselwijziging omvat waarvan, ook na onderzoek en experimenten, onzeker blijft of het leidt tot betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten voor de consument. Omgekeerd is het de vraag of het voor een betere kwaliteitsborging nodig is het stelsel geheel om te gooien. Volgens VEH kan betere kwaliteit effectiever en efficiënter bereikt worden door verbetering van het publieke toezicht, binnen het huidige stelsel, waarvan de consequenties minder ingrijpend en onzeker zijn. Gedacht kan worden aan inschakeling van de zogeheten Regionale Uitvoeringsdiensten, waardoor kennis en middelen en middelen worden gebundeld om het publieke toezicht te verbeteren.

Daarbij heeft VEH de sterke wens om te komen tot een stelsel waarbinnen bouwbedrijven worden gestimuleerd om hun eigen kwaliteitsborging op orde te brengen. Bedrijven die hun kwaliteitssystemen goed op orde hebben zullen dan minder strikt gecontroleerd behoeven te worden dan bedrijven die dit niet op orde hebben (horizontaal c.q. risicogericht toezicht).

Als toch wordt gekozen voor de voorgestelde ingrijpende stelselwijziging dan is het belangrijk dat dit gefaseerd gebeurt. Na elke fase, en voordat de volgende fase start, moet er geëvalueerd worden wat de effecten zijn geweest voor de bouwkwaliteit en prijs. Zo wordt voorkomen dat we in het diepe springen zonder te weten of er water in het zwembad zit. Als die controle vooraf verzekerd is, is de stelselwijziging voor VEH te billijken.

De resultaten van het experiment in Den Haag zijn daarbij niet bemoedigend en roepen vraagtekens op. Zie de bijlage voor de correspondentie hierover tussen VEH en de minister. Voor de bewoners van de woningen in het experiment in Den Haag is het nu wachten op de opleverdossiers van de waarborgende instelling. De vereniging vraagt zich echter af of deze dossiers ook gecontroleerd zullen worden op juistheid in de praktijk. Te meer daar de gemeente heeft aangegeven dat in de praktijk onomkeerbare fouten zijn gemaakt. Wij pleiten voor een brede evaluatie van lopende pilotprojecten en experimenten om te beoordelen of verdere stappen richting een nieuw stelsel wel zinvol zijn.

# Memo

**Datum:** 27 september 2016  
**Onderwerp:** schriftelijke inbreng Rob Mulder t.b.v.  
rondetafelbijeenkomst kwaliteitsborging in de bouw

vereniging  
eigen huis



## **Aanscherping van de aansprakelijkheid heft een onrechtvaardigheid op**

De huidige wettelijke bepaling (art. 7:758 lid 3 BW) regelt dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk is voor gebreken die de consument (of een door de consument ingeschakelde deskundige) tijdens de oplevering over het hoofd heeft gezien. Dit is een onevenwichtige en, voor de consument, onrechtvaardige regeling. Een gebrek dat onder de aansprakelijkheid van de aannemer valt, zou niet ineens voor rekening van de consument moeten komen, enkel omdat de consument het gebrek bij een korte rondgang tijdens de oplevering door de woning gemist heeft.

Daarbij heeft de huidige regeling tot gevolg dat de consument tijdens de oplevering onder hoge druk staat om alle zichtbare gebreken te onderkennen, terwijl de ondernemer er juist belang bij kan hebben dat gebreken niet worden onderkend. Deze onevenwichtigheden in de rechtsverhouding tussen consument en aannemer dienen te worden opgelost. Het voorgestelde artikel 7:758 lid 4 BW biedt hiervoor een passende oplossing. De aannemer blijft na oplevering aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering zichtbaar waren, maar door de consument niet zijn ontdekt en de ondernemer krijgt meer belang bij een zorgvuldige oplevering. Daarnaast mag van een aanscherping van de aansprakelijkheid van de aannemer een verbetering van de bouwkwaliteit worden verwacht. Vereniging Eigen Huis is dan ook van mening dat de verbetering van de aansprakelijkheidsregeling zo snel mogelijk moet worden ingevoerd, ook als de voorgenomen ingrijpende wijziging van het stelsel van kwaliteitsborging geen doorgang vindt. Dit geldt temeer aangezien dit een wijziging is die ook zijn vruchten zal afwerpen voor verbouwingen (die verder grotendeels buiten de voorstellen vallen).

## **Verzekerde garantie verplicht stellen**

Vereniging Eigen Huis ziet het afdekken van het faillissementsrisico als een belangrijk element in de verbetering van de positie van de consument. De financiële risico's verbonden aan een faillissement van de aannemer tijdens de bouw zijn voor de gemiddelde consument te groot om zelf te dragen. Daarnaast moet worden voorkomen, dat de consument bij gebreken die na oplevering optreden met lege handen achterblijft als gevolg van een faillissement van de aannemer. Weliswaar wordt naar schatting 85% van de nieuwbouwkopers tegen deze risico's beschermd via een verzekerde garantie, een substantiële groep van 15% geniet deze bescherming dus niet. Vereniging Eigen Huis vindt dat alle (consument)nieuwbouwkopers tegen deze risico's beschermd moeten worden.

Met een informatieplicht als voorgesteld in art 7:765a BW wordt de consument niet afdoende beschermd. Het idee dat een koper zich bewust is van de risico's die hij neemt, als hij is geïnformeerd door de aannemer over het ontbreken van een verzekering, is een fictie. De omvang van het risico laat zich immers moeilijk inschatten voor de gemiddelde consument. Daarbij kan de consument de betreffende risico's vaak alleen vermijden door de woning niet te kopen en een

# Memo

**Datum:** 27 september 2016  
**Onderwerp:** schriftelijke inbreng Rob Mulder t.b.v.  
rondetafelbijeenkomst kwaliteitsborging in de bouw

vereniging  
eigen huis



alternatieve woning te zoeken. Zeker in een krappe woningmarkt zijn er niet altijd vergelijkbare woningen beschikbaar. Tot slot schiet de informatieplicht tekort op het punt van de handhaving. De aannemer kan straffeloos de informatieplicht niet nakomen, omdat het wetsvoorstel daarop geen sanctie stelt.

De vereniging vindt dat het niet mogelijk zou moeten zijn om een nieuwbouwwoning te bouwen voor een consument zonder een verzekering te bieden voor afbouw in geval van faillissement.

### **5%-depot alleen uitkeren bij expliciet akkoord van de koper**

De koper van een nieuwbouwwoning heeft het recht om 5% van de aanneemsom bij oplevering in depot te storten bij de notaris. Dit depot bevordert dat de aannemer alle gebreken herstelt die bij oplevering of binnen 3 maanden na oplevering worden geconstateerd. Als na 3 maanden na oplevering nog niet alle gemelde gebreken zijn hersteld, kan de koper de notaris verzoeken (een redelijk deel van) het depot langer vast te houden. Deze regeling is in het huidige Burgerlijk Wetboek opgenomen (art. 7:768 BW). Er is behoefte aan verbetering van deze regeling.

In de huidige praktijk blijkt dat veel consumenten zich niet bewust zijn van de mogelijkheid van opschorting of van het moment waarop zij daarom zouden moeten verzoeken. Als oplossing voor het probleem dat de consument onbedoeld de zekerheid van het depot verliest, introduceert het wetsvoorstel de verplichting voor de aannemer om de consument schriftelijk in de gelegenheid te stellen om van de mogelijkheid van opschorting gebruik te maken. De notaris ontvangt een afschrift van die brief en moet het uitkeren van het depot aan de aannemer weigeren als hij geen afschrift heeft ontvangen en/of de consument heeft aangegeven dat hij het depot wil handhaven. Het feit dat de notaris een afschrift van een brief heeft ontvangen betekent echter niet dat de consument daadwerkelijk het origineel ontvangen heeft. De voorgestelde regeling is dan ook kwetsbaar en biedt daarmee geen afdoende oplossing voor het aanwezige probleem. Veel trefzekender is het als de wetgever expliciete instemming van de consument als voorwaarde stelt voor het laten vrijvallen van het depot. Kortom: de aannemer zou bij de consument eerst een handtekening voor akkoord moeten halen om aanspraak te kunnen maken op de laatste 5%.



Aan de minister voor Wonen en  
Rijksdienst  
drs. S. A. Blok  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

<b>Datum</b>	<b>Onderwerp</b>
17 augustus 2016	experimenten private kwaliteitsborging

<b>Contactpersoon</b>	<b>Doorkiesnummer</b>	<b>E-mail</b>	<b>Pagina</b>
Steven Wayenberg	(06) 51 41 56 40	<a href="mailto:s.wayenberg@eigenhuis.nl">s.wayenberg@eigenhuis.nl</a>	1/2

Geachte heer Blok,

Naar aanleiding van de recente berichtgeving in de media over het experiment met private kwaliteitsborging in de gemeente Den Haag hebben wij een aantal vragen aan u. Wij hopen dat u genegen bent deze te beantwoorden.

De vereniging steunt het feit dat er voorafgaand aan de landelijke invoering van private kwaliteitsborging lokaal wordt geëxperimenteerd met het nieuwe systeem. Deelt u evenwel onze mening dat bij deze experimenten openheid betracht dient te worden om te beginnen richting de kopers, c.q. toekomstige bewoners? En bent u het met ons eens dat de belangen van de kopers niet verloren mogen gaan bij deze experimenten? Mogen zij ervan uit gaan dat hun woning voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit? Hebt u er als verantwoordelijk minister zicht op in hoeverre hier bij de experimenten invulling aan wordt gegeven? Naar aanleiding van het uitgelekte rapport over het experiment in Den Haag maken wij ons daarover zorgen.

Graag zouden wij in het belang van onze leden van u vernemen hoe u aankijkt tegen de uitkomsten van het experiment in Den Haag. Het is voor bewoners belangrijk dat duidelijk wordt in hoeverre hun woning voldoet aan de normen van het Bouwbesluit. En als hun huis hieraan niet voldoet, om wat voor tekortkomingen gaat het dan? Zijn het tekortkomingen die gevaar opleveren voor de bewoners of anderen? Gaat het om gebreken die onder het 'klassieke' gemeentelijke toezicht doorgaans niet zouden zijn ontstaan? Als woningen niet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit, hoe worden de belangen van de bewoners dan veilig gesteld? Het is voor de betrokken kopers en bewoners belangrijk dat daar snel duidelijkheid over wordt gegeven.



Datum	Onderwerp	Pagina
17 augustus 2016	experimenten private kwaliteitsborging	2/2

Naast het experiment in Den Haag worden in meerdere steden experimenten uitgevoerd. De voorgaande vragen dringen zich ook daarvoor op.

U heeft de vereniging in de aanloop naar het wetsvoorstel aangegeven dat de invoering van private kwaliteitsborging fasegewijs zal plaatsvinden waarbij een volgende stap niet eerder wordt gezet dan wanneer met zekerheid gesteld kan worden dat deze verantwoord kan plaatsvinden. Om te kunnen beoordelen of de eerste stap kan worden gezet zijn de uitkomsten van de experimenten van wezenlijk belang. Wij vragen u daarom om deze resultaten bijeen te brengen, te evalueren en openbaar te maken. Het is onbevredigend als resultaten van experimenten in uitgelekte vorm via de media tot ons moeten komen.

Het moge duidelijk zijn dat eventueel uitstel van de stelselwijziging wat betreft de vereniging niet mag betekenen dat een wezenlijk element van uw wetsvoorstel, namelijk de verscherpte aansprakelijkheid, eveneens op de lange baan wordt geschoven. Gezien de fouten die in de bouw worden gemaakt is deze verbetering van de rechtspositie van consumenten hard nodig.

Met vriendelijke groet,  
Vereniging Eigen Huis

  
Rob Mulder  
directeur Kennis en Belangenbehartiging



Vereniging Eigen Huis  
R. Mulder  
Postbus 735  
3800 AS Amersfoort

 Steven C.S.

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Contactpersoon**  
Bart Dunsbergen

T 0611388865  
[bart.dunsbergen@minbzk.nl](mailto:bart.dunsbergen@minbzk.nl)

**Kenmerk**  
2016-0000493403

**Uw kenmerk**

Datum 14 september 2016  
Betreft Experimenten kwaliteitsborging

Geachte heer Mulder,

Dank voor uw brief van 17 augustus 2016 waarin u mij, naar aanleiding van berichtgeving in de media, enkele vragen voorlegt aangaande experimenten met betrekking tot kwaliteitsborging in de bouw in de gemeente Den Haag.

Alvorens ik inga op de door u gestelde vragen wil ik de noodzaak benadrukken van een beter stelsel voor kwaliteitsborging. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat de huidige wijze van kwaliteitsborging, zowel voor woningen als voor andere bouwwerken, tekortkomingen kent. Zo bleek uit een onderzoek van de Nieman Groep uit 2011, in opdracht van de VROM Inspectie, dat zo'n twintig tot vijftig procent van de beoordeelde woningen niet voldeed aan de gestelde minimumeisen. Uit een ander onderzoek van de VROM Inspectie uit 2010 bleek dat bij een derde deel van de gecontroleerde woningen de energieprestatieberekeningen niet waren gecontroleerd. Verder speelt een rol dat als gevolg van versnippering in de bouw steeds meer partijen bij de bouw van een bouwwerk zijn betrokken waardoor afstemmingsproblemen ontstaan. Door technische ontwikkelingen is de beoordeling van bouwwerken steeds complexer geworden. Ook is voor bedrijven en consumenten naast constructieve en brandveiligheid, de bruikbaarheid en de energieprestatie van gebouwen steeds belangrijker geworden.

Het kabinet vindt dan ook dat de verantwoordelijkheden voor de bouwkwiteit dienen te worden verhelderd. In de huidige praktijk is voor bewoners vaak onduidelijk wie verantwoordelijk is, wanneer een gebrek wordt geconstateerd. Bewoners hebben in het huidige stelsel een zwakke positie om hun recht te halen wanneer iets aan hun woning niet goed is.

Het is juist in het belang van bewoners van woningen, maar ook van eigenaren en gebruikers van andere bouwwerken, dat ik voornemens ben een nieuw stelsel van kwaliteitsborging in te voeren, dat bijdraagt aan verdere verbetering van de bouwkwiteit. Bewoners van bouwwerken dienen het bouwwerk te krijgen geleverd waar zij recht op hebben. Dat houdt in dat deze bouwwerken voldoen aan de wettelijke vereisten uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid,

**Datum**  
14 september 2016  
**Kenmerk**  
2016-0000493403

energieprestatie en milieu, en daarnaast aan de contractueel vastgelegde afspraken.

Om te komen tot een goede en zorgvuldige voorbereiding op de inwerkingtreding van het voorziene wettelijke stelsel vragen marktpartijen al langere tijd om de mogelijkheid te experimenteren met nieuwe methoden om de bouwkwaliteit te toetsen (instrumenten). Dergelijke experimenten zijn naar mijn oordeel voor alle partijen van belang. Ik dank u voor uw steun aan het uitvoeren van experimenten, voorafgaand aan de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging. Ik deel uw opvatting dat bij deze experimenten openheid betracht dient te worden richting alle betrokken partijen, meer in het bijzonder ook in de richting van toekomstige bewoners/eigenaren van onder het experiment vallende woningen.

De gemeente Den Haag heeft inmiddels aan toekomstige bewoners/eigenaren van woningen die vallen onder het experiment een brief gestuurd. Daarin laat de gemeente weten dat zij van hun woningen kunnen verwachten dat deze qua veiligheid van eenzelfde kwaliteit zijn als die van andere nieuwbouwwoningen. De gemeente wijst de bewoners/eigenaren er op dat voor hun woningen een waarborgcertificaat onder keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt. Dit betekent dat voor deze woningen een garantieregeling van toepassing is indien er gebreken optreden. In het geval dat de aannemer de gebreken om wat voor reden dan ook niet verhelpt, is er als vangnet een waarborgregeling die er voor zorgt dat gebreken alsnog zonder tussenkomst van de aannemer kosteloos worden hersteld. Via dit waarborgcertificaat wordt de bouwkwaliteit van de woningen verzekerd.

Voor zover de opleverdossiers van de betreffende woningen nog ontbreken, heeft de gemeente deze inmiddels opgevraagd bij de waarborginstellingen. Indien uit deze opleverdossiers toch nog onvolkomenheden blijken, dan gaat de gemeente direct in overleg met de aannemer over de wijze waarop hij deze de punten alsnog oplost en hoe hij de bewoners hierover informeert. De waarborginstelling staat bij eventuele onvolkomenheden garant voor herstel. De gemeente Den Haag ziet er actief op toe dat zij de opleverdossiers zo snel mogelijk ontvangt en dat eventueel herstel adequaat wordt uitgevoerd.

Met de door de gemeente aangegeven maatregelen wordt gegarandeerd dat bewoners niet de dupe worden van de experimenten waarmee marktpartijen zich voorbereiden op de inwerkingtreding van het voorziene wettelijke stelsel. De gemeente Den Haag geeft dit ook aan in haar brief.

Zoals u zelf ook aangeeft heb ik het voornemen om de overgang naar een nieuw stelsel van kwaliteitsborging fasegewijs te laten verlopen. Na iedere stap zal worden gezien wanneer verantwoord een volgende stap kan plaatsvinden. Alhoewel de experimenten doorlopen tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel, ben ik voornemens om nog voor behandeling van het wetsvoorstel een tussenstand van de experimenten aan de Tweede Kamer te zenden. Mochten daaruit blijken dat aanpassingen of verbeteringen in de pilots nodig zijn, dan zal ik in overleg gaan met alle betrokken partijen om deze door te voeren. Mede naar aanleiding van uw brief zal ik zowel in de tussenstand van de experimenten aan



**Datum**  
14 september 2016

**Kenmerk**  
2016-0000493403

de Tweede Kamer, als bij de betrokken partijen extra aandacht vragen voor de positie van en de communicatie richting bewoners/eigenaren.

U wijst in uw brief op het belang van de in het wetsvoorstel opgenomen aanscherping van de aansprakelijkheid voor opdrachtnemers. Ik ben met u eens dat dit, naast de voorziene stelselwijziging een belangrijk element in het wetsvoorstel betreft. Daarbij wil ik benadrukken dat wijziging van het systeem van kwaliteitsborging en de aanscherping van de aansprakelijkheid in onderlinge samenhang dienen te worden gezien. Alleen met een zorgvuldige combinatie van zowel publieke als private elementen kan naar mijn oordeel worden gekomen tot een stelsel van kwaliteitsborging waarmee de bewoner het bouwwerk geleverd krijgt waar hij recht op heeft.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok