

**Datum**

20 juni 2018

vereniging van  
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/MNord/RBos/18-113

**Aan**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. de minister, mevr. drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www.aedes.nl

**Onderwerp**

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

KvK 40478218

Geachte mevrouw Ollongren, beste Kajsa,

Binnenkort stuurt u een brief naar de Eerste en Tweede Kamer met daarin de voortgang met betrekking tot het wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Graag brengen wij u daarvoor nog enkele actuele zaken onder uw aandacht. Daarnaast hebben we de gezamenlijke brief van vele opdracht gevende partijen in de bouw, bouwers en ontwikkelaars die we in november 2017 aan uw departement stuurden nog eens bijgevoegd voor verdere onderbouwing.

**Meer gebreken...**

De kwaliteit van de bouw is belangrijk. Dit moet goed geborgd worden. Door het uitstel van de WKB zien wij dat de verbeterslag van de kwaliteit in de bouw en het verantwoordelijkheid nemen voor prestaties door de uitvoerende partijen achterblijft. Zo heeft de Vereniging Eigen Huis nog zeer recent via vele publicaties in de media hun leden gewaarschuwd om bij de oplevering van hun nieuwe woning scherp te letten op fouten en gebreken. Gebreken in een nieuw huis zijn eerder regel dan uitzondering. Bouwkundigen van de Vereniging Eigen Huis (VEH) registreerden gemiddeld 21 gebreken per woning in 2017. Dat is een stijging van 40 procent ten opzichte van de crisisjaren toen er gemiddeld vijftien opleveringspunten werden genoteerd. Dezelfde ervaring hebben woningcorporaties bij de oplevering van hun woningen. Fouten bij de oplevering zorgen voor extra kosten en vertraging in de ambitie om versneld voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de grote behoefte aan huurwoningen. Bij zoveel bouwfouten kunnen bij oplevering niet altijd alle gebreken direct ontdekt worden en wordt doorgaans gefocust op de meest in het oog springende gebreken.

**Dus aansprakelijkheid verbeteren**

Onder de huidige aansprakelijkheidsregeling, die alleen aansprakelijkheid kent voor verborgen gebreken, ontloopt de bouwer alsdan een deel van zijn aansprakelijkheid. Slecht werk leveren en er toch mee weggomen. Dat vindt Aedes onaanvaardbaar. Niet alleen ten opzichte van de woonconsument maar ook ten opzichte van bedrijfsmatige opdrachtgevers zoals woningcorporaties. Er is geen enkele rechtvaardiging dat schade als gevolg van fouten die door bouwers worden gemaakt ten laste blijven van opdrachtgevers en in ons geval ten koste gaan van de beperkte middelen ten behoeve van de

volkshuisvesting.

In het wetsvoorstel Wkb is de aansprakelijkheid naar onze mening op adequate wijze geregeld en dit zal er toe leiden dat de kwaliteit van bouwen wordt verbeterd. Ook de in de Wkb voorgestelde andere wijze van technisch toetsen en toezicht zal naar onze mening bijdragen aan verbetering van de kwaliteit van de prestaties en de verantwoordelijkheid daarvoor leggen waar deze hoort; bij de uitvoerende partij.

### **Snel invoeren**

Gemeenten, bouwers en opdrachtgevers begonnen - vooruitlopend op invoering van de WKB - hun werkprocessen al anders in te regelen (bijvoorbeeld gemeenten die al aan het afbouwen zijn met BWT personeel), zodat snel met de nieuwe wet van start kon worden gegaan. Het aanhouden van het wetsvoorstel in de senaat leidt nu tot vertraging en onzekerheid. Het is daarom zaak dat er snel duidelijkheid komt over de invoeringsdatum. Wat ons betreft wordt de Wkb zo snel mogelijk, doch uiterlijk per 1 januari 2020 ingevoerd. Daarmee hebben betrokken partijen een harde datum waar ze naartoe kunnen werken en voldoende tijd om dat op deugdelijke wijze te doen.

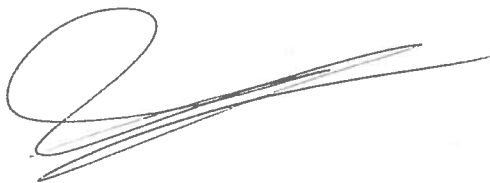
Een koppeling aan de invoering van de Omgevingswet, iets dat wel eens geopperd wordt, lijkt ons geen begaanbare weg. De wijze en datum van invoering van de Omgevingswet kan nog lang duren en zal op zichzelf al veel aanpassingen in het bouwproces en voorbereiding vergen. Er is geen reden daarop te wachten. Bovendien zal het tegelijk invoeren van verschillende veranderingen in de bouwwetgeving onnodig veel onzekerheid en onduidelijkheid geven en dat gaat ten koste van een goede voorbereiding van de markt op de invoering van de Wkb.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen naar aanleiding van deze brief, neemt u dan contact met mij op of met Richard Bos (via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties,

mede namens GGZ Nederland, NFU, NVZ, VGN, Federatie opvang, Actiz, PO-raad en VO-raad



Marnix Norder  
Voorzitter

**Bijlage:** Gezamenlijke brief van opdrachtgevers, aannemers en ontwikkelaars in de bouw, d.d. 20 november 2017

**Datum**

20 november 2017

vereniging van  
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/MNor/RBos/17-121

**Aan****Onderwerp**

Bijdrage ten behoeve van de bijeenkomst wetsvoorstel  
Kwaliteitsborging voor het Bouwen

Geachte heer Van K

De Nederlandse bouw levert in het algemeen goede kwaliteit echter de vakkennis en het vakmanschap van de gehele bouwketen kan beter worden geborgd. Door naast het aantoonbaar maken van het naleven van het bouwbesluit ook vakkennis en vakmanschap vast te leggen worden betere en veiligere bouwwerken gerealiseerd met minder faalkosten. Tevens kunnen hierdoor mogelijke gebreken en aansprakelijkheid beter worden geadresseerd.

Op 21 november spreken wij bij u op het ministerie over het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het Bouwen en specifiek het onderdeel aansprakelijkheid daarin. In deze brief lichten wij mede namens andere opdrachtgevers en bouwondernemers onze standpunten omtrent het verbeteren van de aansprakelijkheid in relatie tot het wetsvoorstel nader toe. Ook zullen we kort ingaan op de expliciete waarschuwingsplicht die via een amendement (Kamerstuk 34453, nr.15) is opgenomen in het wetsvoorstel.

*Aanpassing van de aansprakelijkheidsregeling*

Een belangrijk onderdeel van het wetsvoorstel ziet toe op een aanpassing van de regeling voor aansprakelijkheid in de bouw (BW art 7:758). De bestaande regeling leidt in de praktijk tot veel onduidelijkheid en juridische procedures waar de gebruiker/huurder uiteindelijk vooral de dupe van is. Het rechtsbeginsel moet zijn, dat degene die een prestatie levert verantwoordelijk is en blijft voor de kwaliteit ervan. Op basis van de huidige regels wordt nu bij ons een aannemer feitelijk beloond wanneer de opdrachtgever een gebrek bij de oplevering niet opmerkt. De aannemer is in dat geval niet aansprakelijk, terwijl hij niet heeft geleverd wat hij zou moeten leveren.

Met het wetsvoorstel wordt nu geregeld dat aannemers aansprakelijk zijn voor gebreken die zij veroorzaken zonder dat zij zich kunnen verweren met een wijzen naar het toezichtsfalen aan de zijde van de opdrachtgever. Ook daar waar het opdrachtgevers betreft die vanuit hun opleiding, beroep of bedrijf over een bijzondere deskundigheid op het gebied van de bouw van het bouwwerk beschikken, tenzij die gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. In de Tweede Kamer is, mede naar aanleiding van een

amendement van het lid Ronnes, uitvoerig gedebatteerd over de vraag of aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken ook inderdaad in geval van dergelijke meer deskundige opdrachtgevers zou moeten gelden. De Tweede Kamer heeft, gezien het breed verwerpen van het betreffende amendement, gemeend dat dit wel degelijk het geval is en dat er geen onderscheid dient te zijn tussen verschillende opdrachtgevers.

De bezwaren die Bouwend Nederland in het verleden uitte tegen de herziening van de aansprakelijkheid worden ook niet breed gedeeld. Naast Aedes hebben ook partijen als Aannemersfederatie Nederland (AFNL), de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB), NEPROM, VNG, Vereniging Eigen Huis, GGZ Nederland, NFU, NVZ, VGN, Federatie opvang, Actiz, PO-raad en de VO-raad enthousiast gepleit voor de voorstellen tot verbetering van de aansprakelijkheid. Deze in het wetsvoorstel voorgestelde regeling van aansprakelijkheid is naar onze overtuiging wezenlijk voor een hogere bouwkwaliteit en het realiseren van lagere faalkosten in de bouw. Bezwaren die hierbij opgeworpen zijn, hebben we gemotiveerd voorzien van een reactie in de bijlage bij deze brief.

#### *Waarschuwingsplicht*

In de Tweede Kamer is een amendement aangenomen met betrekking tot de expliciete waarschuwingsplicht. Aedes heeft niet gevraagd om een expliciete waarschuwingsplicht en vindt dat ook niet nodig. De huidige waarschuwingsplicht in BW (Artikel 7:754 BW) volstaat. De (al dan niet expliciete) waarschuwingsplicht betekent overigens niet, dat de aannemer aansprakelijk wordt gehouden voor ontwerpfouten, tenzij hij deze in redelijkheid vooraf had kunnen opmerken. Het moet bij de oorspronkelijk bedoelde aanpassing van de aansprakelijkheidsregeling blijven, namelijk dat de aannemer de hem toerekenbare gebreken moet herstellen. Opmerking: het gaat hier nadrukkelijk om traditionele contractvormen. Wanneer sprake is van een geïntegreerde contractvorm (UAV GC), dan is de opdrachtnemer in beginsel wel aansprakelijk voor ontwerpfouten.

#### **Tot slot**

Concluderend menen wij dat de in het oorspronkelijke wetsvoorstel voorgestelde nieuwe regeling van aansprakelijkheid bij gebreken in de bouw recht doet aan de feitelijke verhoudingen, en bijdraagt aan verhoging van bouwkwaliteit en vermindering van faalkosten. De expliciete waarschuwingsplicht zoals geamendeerd door de Tweede Kamer is in onze ogen overbodig, zeker waar het zakelijke opdrachtgevers betreft. We spreken hier graag verder met u over.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties,



Marnix Norder  
voorzitter

#### Mede namens:

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| - Aannemersfederatie Nederland | - VGN              |
| - NEPROM                       | - Federatie opvang |
| - GGZ Nederland                | - Actiz            |
| - NFU                          | - PO-raad          |
| - NVZ                          | - VO-raad          |

## **Bijlage - Analyse van bezwaren Bouwend Nederland**

**Bezwaar:** Een professioneel opdrachtgever heeft toch geen bescherming nodig, dus waarom aanpassen BW?

**Reactie:**

- De professionaliteit van de opdrachtgever en van de opdrachtnemer worden hier door elkaar gehaald. "Professioneel" opdrachtgever wil zeggen dat je als opdrachtgever regelmatig bouwopdrachten verleent en professioneel bent in de daarmee gemoeide activiteiten, zoals het formuleren van opdrachten, het (doen) opstellen van contractspecificaties, het managen van contracten en het organiseren van toezicht. Het bouwen zelf en ook het voorkomen en herstellen van gebreken behoren veelal niet tot deze professionaliteit. Het professionalisme van een (goede) aannemer is van andere aard. Ten eerste kan een aannemer gebreken voorkomen (door goed te werken en goede eigen kwaliteitscontroles). Ten tweede heeft een aannemer veel meer mogelijkheden om gebreken te ontdekken. Ten derde kan een aannemer zelf gebreken herstellen. Het professionalisme van de aannemer strekt zich dus (als het goed is) uit tot zowel het voorkomen, ontdekken en herstellen van gebreken.
- Ook (zeer) professionele opdrachtgevers hebben grote moeite om scherp te beoordelen of en in hoeverre bij de bouw van een bouwwerk aan de bouwregelgeving wordt voldaan. De onevenwichtigheid in positie tussen professionele opdrachtgevers en opdrachtnemers is daarmee in de kern niet anders dan bij niet-professionele opdrachtgevers.
- De huidige regel is inherent onredelijk, want de aannemer ontloopt zijn aansprakelijkheid als een opdrachtgever een gebrek bij oplevering had kunnen ontdekken. Hiermee heeft een aannemer er nu belang bij om een gebrek (dat hij had kunnen voorkomen, ontdekken en herstellen) te verzwijgen, waardoor een perverse prikkel ontstaat. Wanneer een ter zake minder kundige opdrachtgever een gebrek had kunnen ontdekken, dan had de aannemer datzelfde gebrek in ieder geval ook zelf kunnen ontdekken en herstellen, zoals in andere sectoren (normaal handelsverkeer) gebruikelijk is. Het wetsvoorstel trekt dit recht en vervangt de eerder genoemde perverse prikkel door een stevige prikkel voor de aannemer om optimale kwaliteit te leveren door gebreken zoveel mogelijk zelf te voorkomen, ontdekken en herstellen. En dat is waar het in het wetsvoorstel (en als het goed is iedereen) om gaat: een betere bouwkwaliteit.
- In de discussie lijkt het te gaan om een onderscheid tussen professionele en niet-professionele opdrachtgevers. In het wetsvoorstel bestaat dit onderscheid echter niet: het BW kent alleen 'een opdrachtgever zijnde een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf' versus andere opdrachtgevers. De categorie 'andere opdrachtgevers' is zeer divers. Die loopt uiteen van kleine zelfstandigen (de bakker om de hoek) en MKB-ers tot meer of minder professionele opdrachtgevers met aan de bovenkant van het spectrum partijen als RWS en RVB. Hebben die kleinere niet-professionele opdrachtgevers niet net zoveel 'bescherming' nodig als 'een opdrachtgever zijnde een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf'?

**Bezwaar:** Professionele opdrachtgevers bemoeien zich in meer of mindere mate met het ontwerp en de uitvoering en nemen daarmee een verantwoordelijkheid op zich.

**Reactie:**

- Professionele opdrachtgevers stellen de vraag aan de markt steeds meer in alleen functionele termen (outputspecificaties) en steeds minder in technische termen (bestek met tekeningen). Bij de beoordeling van het aanbod en van het resultaat werken zij in toenemende mate met systeemgerichte contractbeheersing (zie het eerder geformuleerde standpunt van het Opdrachtgeversforum). Professionele opdrachtgevers bemoeien zich dus steeds minder op technisch-inhoudelijk niveau met het bouwen, zowel bij het formuleren van de vraag als bij de beoordeling van het aanbod en van het

resultaat. Bij deze toenemende mate van professionalisering aan opdrachtgeverszijde hoort onlosmakelijk ook professionalisering van de opdrachtnemer en dat deze instaat voor de kwaliteit van zijn product.

**Bezwaar:** Een minder professionele opdrachtgever kan zich toch laten bijstaan door een adviseur?

**Reactie:**

- Voorop staat dat de aannemer verantwoordelijk is voor gebreken die door hem zijn ontstaan. Een opdrachtgever kan zich door een adviseur laten bijstaan, maar dit wil niet zeggen dat hiermee ook verantwoordelijkheid voor gebreken overgaat naar de opdrachtgever. Het overgaan van verantwoordelijkheid naar de opdrachtgever voor door de aannemer ontstane gebreken is onredelijk en stimuleert opdrachtgevers ook niet een adviseur in te schakelen. Zoals hierboven al gesteld: wanneer een ter zake minder kundige opdrachtgever een gebrek had kunnen ontdekken, dan had de aannemer datzelfde gebrek in ieder geval ook zelf kunnen ontdekken en herstellen, zoals in andere sectoren (normaal handelsverkeer) gebruikelijk is.
- Meer voor de hand ligt dat de aannemer een adviseur inschakelt, aangezien gebreken immers door hem worden veroorzaakt. Er is geen ander marktsegment waarin het geregeld is zoals tot nu in de bouw en het wordt tijd dat ook de bouw een volwassen sector wordt.

**Bezwaar:** het wetsvoorstel blokkeert contractvrijheid.

**Reactie:**

- Dit is feitelijk onjuist. Net als nu zijn met het wetsvoorstel partijen vrij met elkaar (dus tweezijdig) andere afspraken te maken. De enige restrictie is dat dit niet ten nadele van de opdrachtgever mag zijn zonder diens nadrukkelijke overeenstemming. Kortom: dit mag niet stiekem in de kleine lettertjes van standaardvoorwaarden worden verstoep. Wat is er onredelijk aan om een mogelijk voor opdrachtgever nadelige bepaling alleen met diens duidelijke instemming toe te staan? Dat tast de contractvrijheid niet wezenlijk aan.

**Bezwaar:** het wetsvoorstel werkt in de hand dat de opdrachtgever misbruik maakt van de mogelijkheid om achteraf op gebreken te wijzen en zijn verantwoordelijkheid niet meer neemt door zich afzijdig te houden tijdens de bouw en bij oplevering.

**Reactie:**

- Ook de opdrachtgever heeft er alle belang bij dat fouten zo vroeg mogelijk worden vastgesteld en opgelost, liefst vóór ingebruikname van het bouwwerk. Hoe later een fout wordt opgemerkt, hoe groter de kans dat het met veel overlast en minder fraai wordt opgelost. Bovendien geeft het de opdrachtgever meer gedoe en zal hij ook aannemelijk moeten maken dat het gebrek toerekenbaar is aan de aannemer. Ook al mag de opdrachtgever dus met het wetsvoorstel meer dan nu rekenen op alertheid van de aannemer zelf, hij zal dus ook zelf (steekproefsgewijs) controleren, waarbij de contractvorm en de daarin afgesproken wijze van kwaliteitsborging overigens bepalend is.
- Bij het wetsvoorstel hebben dus alle partijen belang bij vroegtijdig signaleren van gebreken. Dit in tegenstelling tot de huidige regel waarin – zoals hierboven al gesteld – een perverse prikkel uitgaat naar de aannemer en deze in de verleiding kan zijn een gebrek (dat hij had kunnen voorkomen, ontdekken en herstellen) te verzwijgen.