

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

## 2628

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Nieuwbouw gebrekkig opgeleverd»* (ingezonden 6 juni 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 3 juli 2018)

Vraag 1

Kent u het artikel «Nieuwbouw gebrekkig opgeleverd»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw reactie op het artikel en de beschreven problematiek? Deelt u de zorgen van de Vereniging Eigen Huis (VEH)?

Antwoord 2

Het opleveren van woningen en bouwwerken conform de wensen van bouwconsumenten vind ik van groot belang. De keuringen van de Vereniging Eigen Huis zijn een nuttig instrument om inzicht te krijgen in de prestaties van de bouwbedrijven vanuit het perspectief van de consument. Het baart mij zorgen dat uit de keuringen een toename blijkt van gebreken bij oplevering van nieuwbouwwoningen. Ik ben van mening dat consumenten beter inzicht zouden moeten krijgen in de kwaliteit van het geleverde bouwproduct en dat zij een sterkere positie verdienen bij gebreken die pas na oplevering worden ontdekt.

Met het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen wil ik een impuls geven aan de verbetering van de bouwkwaliteit door de positie van bouwconsumenten te versterken, waaronder die van kopers van nieuwbouwwoningen, en de introductie van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging waarbij de nadruk ligt op de toetsing of het gereede bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

<sup>1</sup> Telegraaf, 5 juni 2018

### Vraag 3

Heeft u cijfers of signalen die het gestegen aantal gebreken bevestigen? Zo ja, kunnen die gegeven worden?

### Antwoord 3

Naast de gegevens van de keuringen van Vereniging Eigen Huis zijn mij geen andere gegevens bekend. Navraag bij de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland leert dat zij signalen krijgen dat het aantal fouten in de uitvoering toeneemt.

### Vraag 4

Kunt u ingaan op de door VEH en de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) beschreven onderliggende problemen? Deelt u de mening dat de onderliggende reden het tekort aan personeel en materiaal is, waardoor het tekort aan huizen steeds verder oploopt?

### Antwoord 4

Op regionaal niveau zijn er grote verschillen in zowel de mate waarin de woningbouwproductie aansluit of achterblijft bij de woningbehoefte als de knelpunten waar regio's tegenaan lopen. Daarbij kunnen capaciteitstekorten een rol spelen, zoals tekorten aan bepaalde materialen, bouwvakkers, of en ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Deze capaciteitstekorten zijn grotendeels het gevolg van de forse daling van de bouwproductie tijdens de crisis. Het opnieuw opbouwen van deze capaciteit vergt tijd. Maar ook andere knelpunten kunnen de woningbouw regionaal belemmeren. Zoals de Staat van de Volkshuisvesting aangeeft, bereikt het woningtekort naar verwachting in 2018–2019 met 200.000 woningen een piek. Daarna zal de verwachte bouwproductie groter zijn dan de groei van de woningbehoefte en neemt het woningtekort geleidelijk af.

In de Nationale woonagenda heb ik met betrokken partijen op landelijk niveau afgesproken te streven naar de bouw van 75.000 woningen per jaar in de periode tot en met 2025, waarmee het verwachte woningtekort gestaag zal dalen. Gezien de grote regionale verschillen voer ik daarbij regiogesprekken met regio's waar de spanning op de woningmarkt het grootst is, om vooral in die regio's te komen tot versnelling van de woningbouw en voldoende plancapaciteit. Daarbij zie ik gezamenlijk met regionale partijen wat de voornaamste knelpunten in de woningbouw zijn, wat de oplossingen zijn, en wie daarbij welke verantwoordelijkheid heeft.

Ook bij de versnelling van het tempo in de bouw van nieuwbouwwoningen vind ik het zeer van belang dat de bouwkwaliteit van de woningen op peil blijft. De snelheid van bouwen mag niet ten koste gaan van de gerealiseerde bouwkwaliteit.

### Vraag 5, 6 en 9

Hoe wordt geborgd dat mensen die een nieuwbouwwoning kopen in een veilig huis terechtkomen?

Bestaat de kans dat er naast de zichtbare fouten, ook nog onzichtbare fouten zijn, waardoor kopers op langere termijn met onnodig kostbaar onderhoud worden geconfronteerd? Hoe wordt voorkomen dat door de drukte op de woningmarkt nu, huiseigenaren later geconfronteerd worden met hogere kosten voor reparatie, herstel of restauratie?

Wat kunt u doen om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen (steeds) gebrekiger worden opgeleverd? Wat kunt u doen om de druk op de woningmarkt te verlichten?

### Antwoord 5, 6 en 9

Allereerst wil ik aangeven dat het met de veiligheid van nieuwbouwwoningen in Nederland goed gesteld is. Een nieuwbouwwoning moet voldoen aan de bouwtechnische voorschriften voor bijvoorbeeld constructieve veiligheid en brandveiligheid die zijn beschreven in het Bouwbesluit 2012. De gemeenten toetsen of een bouwaanvraag aan het Bouwbesluit 2012 voldoet.

De opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis is een visuele keuring van nieuwbouwwoningen. Zoals uit deze opleveringskeuringen blijkt, zijn er nog veel zichtbare gebreken bij oplevering en krijgt de consument niet vanzelf-

sprekend wat door aannemers is afgesproken. Naast deze zichtbare gebreken kunnen er ook onzichtbare gebreken zijn die niet bij oplevering zijn geconstateerd.

Om gebreken zoveel mogelijk tijdig op te merken is het van belang dat de bouwconsument zelf alert is en fouten die hij ontdekt snel bij de aannemer meldt. In artikel 7:758 van het Burgerlijk Wetboek is een regeling opgenomen over de aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken. Hierin is bepaald dat de aannemer niet aansprakelijk is voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. Aanvullend kunnen er waarborg- en garantieregelingen gelden indien de aannemer daarbij is aangesloten.

De resultaten van de opleveringskeuringen door Vereniging Eigen Huis bevestigen voor mij nogmaals het belang dat het beter moet met de positie van de bouwconsument bij de oplevering van een bouwwerk zoals beoogd met het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen. In dit wetsvoorstel wordt de aansprakelijkheid van de aannemer aangescherpt. De aannemer wordt met deze nieuwe regeling aansprakelijk voor alle gebreken die na de oplevering worden ontdekt en die hem zijn toe te rekenen.

Op 23 mei jongstleden heb ik de Nationale woonagenda 2018–2021 aangeboden aan de Kamer. Deze agenda vormt mijn start om samen met betrokken partijen de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. De acties in de Nationale woonagenda richten zich op de uitdagingen om tot een beter passend aanbod te komen, door onder meer de woningbouw te versnellen, de betaalbaarheid te verbeteren en de bestaande voorraad beter te benutten. Daarbij voer ik gesprekken in de regio's met de meest gespannen woningmarkt, om ook regionaal die uitdagingen aan te gaan en aan te sluiten bij de grote regionale verschillen op de woningmarkt en het decentrale beleid. Op deze wijze beoog ik tot concrete afspraken te komen over het beschikbaar stellen van voldoende harde en zachte plancapaciteit en het versnellen van bestaande bouwplannen. Maar ook andere uitdagingen die onderdeel zijn van de Nationale woonagenda en die om regionaal beleid vragen, kunnen in deze gesprekken aan bod komen, evenals thema's die de regio's zelf aandragen. Ik beoog deze regiogesprekken in het najaar in afspraken om te zetten. Ondertussen zie ik in veel regio's dat decentrale overheden de urgentie van de opgave delen en al volop bezig zijn om tot versnelling te komen. We hebben elkaar daarbij over en weer nodig.

#### Vraag 7

In hoeverre komt dit fenomeen overeen met de terugval in bouwkwaliteit die we in de jaren '70 hebben gezien, zoals bijvoorbeeld beschreven in de Balans van de Leefomgeving 2016 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)? Welke lessen zijn daar nog uit te trekken?

#### Antwoord 7

Ik realiseer mij dat de huidige bouwopgave waar we voor staan fors is, vergelijkbaar met de situatie in de jaren zeventig. Er wordt een flink beroep gedaan op de markt, doordat woningen verduurzaamd moeten worden en de vraag naar nieuwe woningen hoog is. De complexiteit van het bouwproces neemt toe. Het is niet onlogisch dat bouwbedrijven ervaring moeten opdoen met het verwerken van nieuwe technieken, bijvoorbeeld als gevolg van scherpere duurzaamheidseisen, alvorens zij dit foutloos kunnen toepassen. Dit hebben we inderdaad ook in de jaren zeventig gezien. Door de oliecrisis kwam er destijds een stevige impuls om meer energiezuinig te gaan bouwen. Hiervoor waren nieuwe energiebesparende technieken nodig die de markt zich eerst eigen moest maken. Daarnaast was er sprake van een hoge bouwproductie die druk legde op de beschikbare bouwcapaciteit. De les die hieruit getrokken kan worden, is dat het van belang is dat de bouwkwaliteit bij de versnelling en verduurzaming van de woningbouwopgave meer dan momenteel het geval is, ook in de praktijk moet worden aangetoond. Het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen introduceert een nieuw stelsel van kwaliteitsborging in de bouw waarbij expliciet getoetst wordt of het gerede bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

#### Vraag 8

Welke rol kan de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen hierin spelen? Wat is de status van dat wetsvoorstel?

#### Antwoord 8

Het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen verduidelijkt de verantwoordelijkheid van de bouwende partijen voor de bouwkwaliteit. De preventieve administratieve toetsing door het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt vervangen door het gebruik van instrumenten voor kwaliteitsborging tijdens het bouwproces zelf. Deze wet regelt dat er in de toekomst tijdens het gehele bouwproces door een onafhankelijke kwaliteitsborger wordt getoetst, zodat het vervaardigde bouwwerk bij oplevering voldoet aan regels en gemaakte afspraken. Door middel van enkele wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek wordt de positie van particuliere en zakelijke opdrachtgevers versterkt en de aansprakelijkheid van de aannemer aangescherpt. Zo blijft de aannemer aansprakelijk voor gebreken die na de oplevering zijn ontdekt, tenzij deze niet aan hem zijn toe te rekenen.

Ook informeert de aannemer de opdrachtgever over de manier waarop de opdrachtgever is beschermd tegen schade als gevolg van het niet nakomen van de verplichtingen tot het bouwen van het bouwwerk en voor gebreken die na de oplevering van het bouwwerk aan het licht komen. Daarbij wordt het opschortingsrecht van de particuliere opdrachtgever aangescherpt. Het depotbedrag van maximaal 5% van de aanneemsom wordt pas door de notaris vrijgegeven, nadat de opdrachtgever de gelegenheid heeft gehad aan te geven of hij van het opschortingsrecht gebruik wenst te maken. Het wetsvoorstel regelt verder dat de aannemer bij oplevering aan de opdrachtgever een dossier overhandigt met alle relevante gegevens van het werk. Momenteel voer ik met diverse bouw- en consumentenpartijen overleg over de vorm en inhoud van dit dossier. In aanvulling op dit wetsvoorstel, onderzoek ik hoe een benchmarksystematiek kan worden ingericht die het bouwconsumenten mogelijk maakt om op basis van ervaringen van derden een aannemer te zoeken, te vergelijken en te beoordelen.

Het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen is op verzoek van het kabinet aangehouden in de Eerste Kamer. De afgelopen periode heb ik intensief overleg gevoerd met direct betrokken partijen over hoe de behandeling van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen kan worden hervat. Op basis van deze gesprekken bereid ik momenteel een brief voor aan de Eerste Kamer, met afschrift aan de Tweede Kamer. Ik verwacht deze brief voor het zomerreces naar de Kamer te kunnen sturen.