

**Datum**  
3 juni 2016

vereniging van  
woningcorporaties

**Kenmerk**  
BBPZ/MCal/RBos/16-076



**Aan**  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst

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

**Onderwerp**  
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

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

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Op 15 april jongstleden heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst het wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen aangeboden aan de Tweede Kamer. Graag brengen wij u middels deze brief op de hoogte van onze opvatting met betrekking tot het wetsvoorstel, zodat u deze kunt betrekken bij de inbreng op het verslag.

#### **Aedes positief**

Aedes is positief over het wetsvoorstel en ziet kansen en uitdagingen om met deze stelselwijziging tot een beter functionerend stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen te komen.

Aedes is voorstander van een helder nieuw stelsel waarbij:

- 1) de wettelijke voorwaarden beperkt worden in het belang van en met oog op reële risico's voor de woonconsument. Met andere woorden, regel niet meer dan nodig;
- 2) het stelsel voldoende flexibel is, zodat passend bij het vraagstuk en passend bij de bedrijfsrisico's per bouwopgave de borging kan worden geoptimaliseerd;
- 3) de betaalbaarheid van het stelsel wettelijk wordt geborgd;
- 4) de verdeling van aansprakelijkheid in de bouw beter geregeld wordt voor zowel de zakelijke als niet zakelijke opdrachtgever;
- 5) er voor consumenten en opdrachtgevers transparantie is over de kwalitatieve prestaties van de bouwer en van de woning (benchmarking en uniform woningdossier).

Hierna gaan wij in op een aantal van bovenstaande onderdelen.

#### **Inleiding**

Woningcorporaties vervullen een belangrijke rol als grote opdrachtgever in de bouwsector. Zij laten vooral sociale huurwoningen bouwen, die in het algemeen voor een lange periode beheerd en verhuurd worden. Corporaties hebben er dus alle belang bij dat de woningen kwalitatief goed zijn, zeker ook voor de huurders, die belang hebben bij woongenot en het vrij van gebreken in hun woning wonen. Woningcorporaties stellen in het algemeen hogere eisen aan hun woningen dan de minimum eisen van het Bouwbesluit voorschrijven en verwachten van hun bouwpartners dan ook dat zij de kwaliteit leveren die is afgesproken.

Ondanks dat de Nederlandse bouw in het algemeen goede kwaliteit levert, lijden corporaties veel schade omdat veel woningbouwprojecten worden opgeleverd met gebreken. In de bouwsector worden de hiermee gemoeide kosten wel aangeduid als faalkosten. Volgens deskundigen bedragen deze zo'n 11% van de totale omzet in de bouw. Het huidige systeem, waarin de aannemer na de oplevering slechts beperkt aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken in het gebouw, vormt aantoonbaar een onvoldoende stimulans te komen tot een verbetering van zijn prestaties. Ook de TU Delft concludeert dat risico en aansprakelijkheid onvoldoende liggen bij de partij die de fout heeft gemaakt<sup>1</sup>.

### **Verborgene gebreken en aansprakelijkheid**

Het huidige systeem van de wet (en van de geldende standaardvoorwaarden in de bouw) houdt in dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken in het gebouw, tenzij er sprake is van een verborgen gebrek. Het Instituut voor Bouwrecht (IBR) concludeert in haar rapport 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw,' dat "verborgen gebrek een relatief begrip is, dat abstract en daarmee vaag is." Dit biedt alle gelegenheid aan aannemers om te betogen dat deze opdrachtgever met deze deskundigheid de fout wel degelijk had moeten ontdekken.

De verdeling van aansprakelijkheid geldt al geruime tijd als knelpunt in het bouwproces. Corporaties lijden schade omdat veel woningbouwprojecten worden opgeleverd met – doorgaans verborgen - gebreken. Het huidige systeem, waarin op basis van de standaardvoorwaarden in de bouw (UAV 2012, UAV GC 2005) de aannemer na de oplevering slechts beperkt aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken in het gebouw, vormt aantoonbaar een onvoldoende stimulans om te komen tot een verbetering van zijn prestaties.

Immers, hoe kan het zijn dat een bouwer die woningen met gebreken oplevert zijn aansprakelijkheid voor de door hem gepleegde wanprestatie kan afwenden, door de opdrachtgever te verwijten onvoldoende nauwlettend toezicht te hebben gehouden? Zo is dat nu wel geregeld in voornoemde standaardvoorwaarden. Dit heeft onder meer een fors aantal gerechtelijke en arbitrale procedures tot gevolg. Dat kan en moet anders. Het wetsvoorstel regelt dit door artikel 7:758 (BW) op dit punt aan te passen. Aedes is dan ook verheugd met de voorstellen van de minister om verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid te verhelderen.

De voorgestelde aanpassing heeft belangrijke voordelen. De aansprakelijkheid van de aannemer verandert niet, met uitzondering van de aansprakelijkheid voor verborgen gebreken. Het begrip verborgen gebrek wordt verduidelijkt. Dit zal naar verwachting leiden tot een aanmerkelijke vermindering van het aantal juridische procedures.

---

<sup>1</sup> Dit onderzoek (*Constructieve schade: Een onderzoek naar de constructieve schade in bouwwerken en de wijze waarop wet- en regelgeving een rol spelen bij het waarborgen van de constructieve veiligheid*, TUDelft, W.J. Boot, 2010) beschrijft de uitkomst van arbitrage procedures waarin vast stond dat er sprake was van bouwschade. De resultaten van dit onderzoek zijn voor opdrachtgevers niet bemoedigend. Bij de constructieve schade was in 32% van de gevallen sprake van een uitvoeringsfout en in 20% sprake van een gecombineerde uitvoerings- en ontwerpfout. In al deze zaken werd de aannemer aangesproken maar slechts in 48% van die gevallen werd de aannemer uiteindelijk ook aansprakelijk gehouden voor de schade.

3 juni 2016

### **Verantwoordelijkheden**

Essentieel voor het slagen van het nieuwe stelsel is een duidelijke rol- en verantwoordelijkheidsverdeling. Wat dat betreft is Aedes het volledig eens met de opvattingen van de Vereniging van Bouw en Woningtoezicht: 'je bent er van of je bent er niet meer van.' Wij hechten eraan dat het nieuwe stelsel zo ingericht wordt dat geen onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag waar de verantwoordelijkheid van de markt ophoudt en waar die van de overheid begint.

### **Opdrachtgever en eindgebruiker beschermd**

Met het wetsvoorstel wordt beoogd opdrachtgevers beter te beschermen; hierbij worden particuliere opdrachtgevers en professionele opdrachtgevers gelijk aan elkaar gesteld. Terecht. Huurders van sociale huurwoningen, die met gebreken na oplevering van de nieuwbouw worden geconfronteerd hebben daar immers net zo veel - zo niet meer - last van als de consument die zo'n nieuwbouwwoning heeft gekocht. De corporatie als opdrachtgever is in dit verband een tussenschakel, waarbij huurders als eindgebruikers of consumenten feitelijk bescherming verdienen, evenzeer als de eigenaar die zijn nieuwbouwwoning bewoont. We zijn dan ook content dat alle opdrachtgevers en daarmee eindgebruikers beter beschermd worden met deze wet.

### **Bouwleges omlaag**

Randvoorwaardelijk voor het slagen van het nieuwe stelsel is aanpassing van het huidige stelsel van bouwleges. Wezenlijk is dat er geen onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag waar de verantwoordelijkheid van de markt ophoudt en waar die van de overheid begint. Deze verantwoordelijkheidsverdeling dient ook tot uitdrukking te komen in de aan de opdrachtgever in rekening te brengen kosten. Wij menen dat de leges van gemeenten daarom fors verlaagd dienen te worden. Wij betreuren het dat de minister dit niet nader wenst te regelen.

### **Transparante markt**

In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel valt te lezen dat er gewerkt wordt aan niet wettelijke instrumenten zoals een benchmark voor bouwbedrijven en een consumentendossier. In het nieuwe stelsel worden de verantwoordelijkheden van de markt groter. Het is daarmee van des te groter belang dat de markt optimaal transparant is ten behoeve van zowel consument als opdrachtgever. Aedes meent dat het op de weg van de rijksoverheid ligt het noodzakelijke instrumentarium hiervoor te (doen) ontwikkelen. Wij denken hierover desgewenst graag mee.

Wij zijn uiteraard bereid een nadere mondelinge toelichting te geven. Neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl).

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties



Ir. M.A.E. Calon  
Voorzitter