

# ‘Verscherp aansprakelijkhe

Het kabinet wil het eenvoudiger maken om aannemers aansprakelijk te stellen voor gebreken aan nieuwbouwhuizen en andere nieuwe panden. Nu zou dat nog vaak lastig zijn voor de opdrachtgevers.

TEKST GONNIE OUSSOREN BEELD HOLLANDSE HOOGTE



**Monika Chao-Duivis,**  
directeur Instituut  
Bouwrecht en hoog-  
leraar Bouwrecht aan  
de TU Delft:

**Ja** ‘Sterker, dit heeft het Instituut Bouwrecht vorig jaar voorgesteld aan minister Blok. Hij wilde weten hoe de positie van de opdrachtgever van nieuwbouw, waaronder woningen, kon worden verbeterd. Dat hebben we onderzocht. De aanbeveling was dat er iets aan de aansprakelijkheid van de bouwer na de oplevering moest worden gedaan. In de koop-/aannemingsovereenkomst is de bouwer tot zes maanden na oplevering verplicht om geconstateerde gebreken te herstellen. Voor de ‘verborgen gebreken’ blijft hij nog vijf jaar na het einde van deze onderhoudsperiode aansprakelijk. Onder verborgen gebreken wordt verstaan: gebreken die redelijkerwijs niet ontdekt hadden kunnen worden bij de oplevering. Ik vind het huidige systeem prima, alleen moet de omschrijving van een ‘verborgen gebrek’ worden aangepast. Een nieuwe definitie zou kunnen zijn: al die gebreken die niet op het procesverbaal van oplevering vermeld staan. Ja, dat is een behoorlijke ver-

andering en dat moet je van tevoren wel bespreken met de bouwbranche. Het idee van Blok om het rentierecht aan te passen door 5 procent van de aanneemsom langer in depot te houden, vind ik ver gaan. Nu is die termijn drie maanden, als drukmiddel voor de bouwer om een huis goed op te leveren. Ik hoop niet dat Blok het voorbeeld van Duitsland wil volgen, waar deze 5 procent pas vijf jaar na oplevering wordt vrijgegeven. Stel: een bouwer heeft zijn werk goed gedaan, dan kun je het hem niet aandoen om zo’n lange tijd zijn geld vast te houden. Nee, je moet naar een systeem waarin je een aannemer dwingt binnen de bouwtijd goed op te leveren. Volgend jaar wordt bij wijze van proef ‘private kwaliteitsborging’ ingevoerd. Bouwers moeten dan zelf hun kwaliteitsborging regelen. Daarmee kun je al een heel eind komen. Zeker met de papieren controle. Maar het gevaar van de slager die zijn eigen vlees keurt, ligt op de loer. De noodzaak tot fysieke controle blijft. Je wilt zeker weten dat wat op papier wordt gezet, ook echt gebeurt. Tegenstanders, die zeggen dat aanscherping voor de verborgen gebreken niet nodig is, vraag ik te kijken naar de jurisprudentie. Over dit onderwerp doen rechters voortdu-

rend uitspraken. Daar moet je iets aan doen. En als die tegenstanders beweren dat ze al goed presteren, dan is de aanscherping toch helemaal geen probleem? Dit is alleen vervelend voor diegenen die hun werk niet goed doen.’



**Jan Fokkema,**  
directeur Neprom,  
de vereniging van  
projectontwikkelaars:

**Nee** ‘De aansprakelijkheid is al goed geregeld in Nederland. We hebben uitstekende leverings- en servicevoorwaarden die in goed overleg tussen consumenten en bouwers tot stand zijn gekomen. Daar bovenop hebben we een uitgebreid stelsel van garanties en verzekeringen. Bijvoorbeeld de afbouwgarantie als een aannemer failliet gaat, en aansprakelijkheidstermijnen tot en met twintig jaar voor de ernstigste gebreken. Dit stelsel geldt voor nieuwbouwwoningen met een garantiecertificaat van instellingen als SWK en Woningborg die onder toezicht staan van de Stichting Garantiewoning. Ook Vereniging Eigen Huis heeft zitting in deze stichting. Daarnaast is in de koop-/aanne-

# id van de bouwer'

Elke maand nodigt de redactie een opiniemaker uit een stelling op te werpen. Die stelling is niet per se de mening van de vereniging.

Wilt u reageren of zelf een opiniestuk insturen? Dat kan via [redactie@eigenhuis.nl](mailto:redactie@eigenhuis.nl). Meepraten kan op [eigenhuismagazine.nl](http://eigenhuismagazine.nl).



mingsovereenkomst bepaald dat de eerste drie maanden na oplevering zijn gereserveerd voor het verhelpen van mogelijke opleveringsgebreken. In de drie maanden daarna loopt de onderhoudstermijn. Alle gebreken die dan alsnog naar boven komen, worden onmiddellijk verholpen. Daarna is de bouwer nog aansprakelijk voor verborgen gebreken, die bij oplevering niet

zichtbaar waren. Het is niet zo dat als je een gebrek bij oplevering niet hebt gezien, je al je rechten hebt verspeeld. Arbiters en rechters gaan ervan uit dat de consument niet deskundig is op het gebied van bouwgebreken, en zij oordelen al snel dat iets een verborgen gebrek is. De bouwer moet dat gewoon verhelpen en doet dat in de meeste gevallen ook snel. Als hij dit niet

doet, kan hij door de geschillencommissie of door de rechter toch worden gedwongen. Blijft hij dan nog in gebreke, dan doet een garantieterlenende instelling, zoals SWK en Woningborg, dat voor hem. Ook de invoering van de private kwaliteitsborging is voor de nieuwbouwkoper belangrijk. Bouwers moeten dan met hulp van onafhankelijke keurmeesters zwart op wit aantonen dat een huis voldoet aan alle wetten, eisen en regelgeving. Aanscherping van het retentierecht lijkt ons volstrekt onnodig. Onderzoek in 2009 van het ministerie van Justitie heeft dat ook uitgewezen. Daaruit bleek dat de huidige 5-percentregeling een prima basis vormt voor consumentenbescherming. Uitbreiding leidt uiteindelijk tot hogere kosten voor de consument. Natuurlijk kan de onderhoudstermijn verder worden uitgebreid. Maar waar laten we de markt zijn werk doen? Er zijn ontwikkelaars en bouwers die uit zichzelf hun garantie en onderhoud uitbreiden om zich daarmee te onderscheiden van hun concurrenten. Consumenten die daar echt prijs op stellen, zullen mede om die reden voor een bepaalde bouwer of ontwikkelaar kiezen. Alles wat je in de wet regelt, geldt voor alle marktpartijen en vertaalt zich uiteindelijk in hogere kosten. Boven een bepaald basisniveau moet je daarin terughoudend zijn.' ◀

Lees meer over opleveringsgebreken op [pagina 32](#). Daar staat ook het verenigingsstandpunt over de kwestie.