

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Mevrouw drs. K.H. Ollongren

Postbus 20011

2500 EA DEN HAAG

30 april 2018

Geachte mevrouw Ollongren,

Recent kondigde u in de Tweede Kamer aan spoedig een brief te zullen sturen aan de Eerste Kamer over de verdere behandeling van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen. Bouwend Nederland, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Vereniging Eigen Huis willen u graag gezamenlijk het volgende meegeven.

Het traject om te komen tot de wet heeft ertoe geleid dat er meer aandacht is voor de kwaliteit in de bouw. Op dit elan willen we graag voortbouwen, exclusief gericht op de particuliere consument. In onze ogen betekent dit dat invoering van het wetsvoorstel alleen kan plaatsvinden wanneer aan de volgende drie punten wordt voldaan.

1. De aanscherping van aansprakelijkheid van de bouwer jegens de consument kan zo spoedig mogelijk worden ingevoerd. Dit heft een wettelijke onevenwichtigheid op en stimuleert kwaliteitsverbetering.
2. Het stelsel van private kwaliteitsborging kan alleen worden ingevoerd als het aantoonbaar leidt tot een betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten.
3. Een heldere rol van het bevoegd gezag en een goede koppeling met de (implementatie van de) Omgevingswet zijn noodzakelijk.

Deze punten worden hieronder kort uitgewerkt.

### **Ad 1 Aansprakelijkheid**

In de huidige wetgeving is de aannemer na oplevering alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken. Gebreken die bij oplevering zichtbaar waren, maar door de consument over het hoofd zijn gezien, vallen niet onder de aansprakelijkheid van de aannemer. Het wetsvoorstel heft deze onevenwichtigheid op, door te bepalen dat de aannemer bij de bouw van een bouwwerk na oplevering voor de particuliere consument aansprakelijk blijft voor alle gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt. Dit legt de verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit duidelijker bij de aannemer neer, zodat de aannemer gestimuleerd wordt werk te maken van kwaliteitsverbetering. Voor de uitbreiding van de aansprakelijkheid van de aannemer richting de particuliere consument bestaat breed draagvlak.

### **Ad 2 Kwaliteit en kosten**

Het voorgenomen stelsel van kwaliteitsborging is een ingrijpende stelselwijziging, waaraan grote maatschappelijke belangen en gevolgen verbonden zijn. Het nieuwe stelsel kan naar onze mening alleen landelijk worden ingevoerd, als duidelijk is dat het zal leiden tot verbetering van de bouwkwaliteit, tegen aanvaardbare kosten voor burgers en bedrijven. Voorkomen bijvoorbeeld moet worden dat het ene stelsel van ontoereikend toezicht wordt vervangen door een volgend stelsel van ontoereikend toezicht. Dit moet in de praktijk getoetst worden. De afgelopen jaren is er in diverse projecten geëxperimenteerd met (aspecten van) het nieuwe stelsel. Deze experimenten hebben echter niet duidelijk gemaakt:

- of het nieuwe stelsel tot de beoogde kwaliteitsverbetering leidt;
- of de kosten aanvaardbaar zijn als wordt gekeken naar de legeskosten en kosten van kwaliteitsborging tezamen; en
- of er geen afbreuk wordt gedaan aan het reeds behaalde veiligheidsniveau met het huidige stelsel.

Sterker nog, de resultaten van de pilots wijzen eerder de andere kant op. Daarbij is het bovendien onbekend of afgegeven verklaringen dat de woningen voldoen aan het Bouwbesluit stroken met het feitelijk gerealiseerde bouwwerk. Dit alles zou alsnog eerst duidelijk beproefd moeten worden, onder centrale regie vanuit de Rijksoverheid en met een objectief

vastgesteld beoordelingskader. Het is immers alleen verantwoord over te gaan op een nieuw stelsel als er voldoende vertrouwen is dat dit aantoonbaar werkt.

### Ad 3 Bevoegd gezag en Omgevingswet

De rol van gemeenten is in het wetsvoorstel diffuus geregeld. Enerzijds wordt de rol van gemeenten voor het toezicht overgedragen aan de kwaliteitsborger en mag de gemeente zich er inhoudelijk niet meer mee bemoeien. Anderzijds wordt van gemeenten wel verwacht (proportioneel) te handhaven bij signalen, handhavingsverzoeken en de gereed melding, wat een afweging vereist op basis van informatie. Dat is een mix die het voor de gemeente onmogelijk maakt haar rol als bevoegd gezag te vervullen. De amendering door de Tweede Kamer ter vergroting van de informatiepositie van gemeenten is nog niet toereikend om onduidelijkheid te voorkomen over wie er nu wel en niet (juridisch) aan zet is. Hier moet helderheid in komen. Dit is eerder ook al aangekaart via VNG, G4, G32, VBWTN en Veiligheidsregio's bij de behandeling van het wetsvoorstel.

### Concluderend

De ondergetekenden zijn van mening dat de beoogde doelen nu niet gerealiseerd worden met het huidige wetsvoorstel. Het stelsel van private kwaliteitsborging kan wat ons betreft dan ook alleen worden ingevoerd als het aantoonbaar leidt tot een betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten. Daarvoor dient aan bovenstaande punten te worden voldaan. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Bouwend Nederland



Vereniging Eigen Huis



De Vereniging van Nederlandse Gemeenten



Joep Rats

directeur

Beleid & Vereniging

Rob Mulder

directeur

Kennis & Belangenbehartiging

Edward Stigter

directeur

Beleid leefomgeving