

## **Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen Verslag over de binnengekomen reacties**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
18 mei 2015

### **Inleiding**

Op 25 juni 2014 is het wetsvoorstel voor consultatie op [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl) gepubliceerd waarbij een ieder de gelegenheid is geboden te reageren. Aan het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het College van Rijksadviseurs, de Vereniging Bouwrecht Advocaten (VBR-A), de Raad van de Rechtspraak, het Verbond van Verzekeraars is het wetsvoorstel voor advies toegezonden. Er zijn 70 reacties ontvangen, waarvan 43 via de internetconsultatie. Deze reacties zijn geanalyseerd en er is een rapport gemaakt, dat op [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl) is geplaatst.

De adviezen en reacties hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Onderdeel van de internetconsultatie is de terugkoppeling aan de respondenten van de reacties en van wat daarmee is gedaan. Daartoe dient dit verslag. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de afdeling advisering van de Raad van State worden openbaar nadat het wetsvoorstel is ingediend bij de Tweede Kamer. Op de belangrijkste punten en de aangebrachte naar aanleiding van de consultatie, wordt hierna ingegaan.

### *Algemeen*

De uitgangspunten van het wetsvoorstel, namelijk verbetering van de bouwkwaliteit, versterking van de eigen verantwoordelijkheid van de bouwers voor de bouwkwaliteit en versterking van de positie van de bouwconsument, worden in algemene zin onderschreven. Wel vindt men dat met dit wetsvoorstel nog veel concrete uitwerkingszaken onduidelijk blijven. Veel partijen hebben praktische vragen waar het wetsvoorstel nog geen antwoord op geeft. Een aantal partijen, waaronder de VNG, verwacht dat veel wordt uitgewerkt in de aangekondigde algemene maatregelen van bestuur en wil dat het wetsvoorstel pas wordt behandeld als die uitwerking er ligt. Een aantal partijen waaronder VNO-NCW, VNG en IPO adviseert een evaluatie na de inwerkingtreding van de eerste fase met de categorie eenvoudige bouwwerken.

Het wetsvoorstel regelt inderdaad alleen de hoofdlijnen van het stelsel. Bij de verdere uitwerking in de algemene maatregelen van bestuur zullen de betrokken partijen, net als de afgelopen jaren, uitvoerig worden betrokken. Het wetsvoorstel zal drie jaar na de inwerkingtreding worden geëvalueerd.

### *Terminologie*

Een aantal partijen heeft aangegeven de terminologie van het wetsvoorstel verwarrend te vinden, met name daar waar het gaat om de begrippen bouwconsument, opdrachtgever en gebruiker. Het gebruik van verschillende begrippen hangt samen met het feit dat verschillende wetten worden gewijzigd, ieder met hun eigen terminologie. Naar aanleiding van de inbreng is de terminologie zoveel mogelijk verduidelijkt en consistent gemaakt, rekening houdend met de verschillende te wijzigen wetten.

### **Stelsel**

#### *Stelsel algemeen*

Ten aanzien van de rol van de toelatingsorganisatie is door veel partijen opgemerkt dat de verantwoordelijkheden duidelijker kunnen worden uitgewerkt evenals de criteria, waaraan de toelatingsorganisatie moet voldoen. De onafhankelijkheid van de toelatingsorganisatie moet zijn gewaarborgd (o.a. Platform Voorbereiding Stelselherziening). De VBWTN adviseert om een landelijke inspectie in te stellen (als aparte kamer bij de toelatingsorganisatie) die verantwoordelijk is voor de steekproefsgewijze controles en monitoring. Een enkele partij pleit voor de vertegenwoordiging van brancheorganisaties in het bestuur van de toelatingsorganisatie of voor de beoordeling op grond van steekproefsgewijze controles van het instrument op de bouwplaats. Verder geeft men aan dat derden klachten moeten kunnen indienen bij de toelatingsorganisatie.

Onderschreven wordt dat het van belang is dat de kwaliteitsborging voor het bouwen op onafhankelijke, onpartijdige en objectieve wijze, en vrij van commerciële druk wordt georganiseerd. Gelet hierop en gezien de beoogde taken van de toelatingsorganisatie is gekozen voor een zelfstandig bestuursorgaan, een orgaan bekleed met openbaar gezag dat onafhankelijk is van private partijen en hiërarchisch niet ondergeschikt is aan een minister. Van belang is tevens dat een lid van een zelfstandig bestuursorgaan geen nevenfuncties mag vervullen die ongewenst zijn met het oog op een goede vervulling van zijn functie, de handhaving van zijn onafhankelijkheid of van het vertrouwen daarin. Bij de benoeming van de leden zal daarop worden toegezien. Wat betreft de instrumentbeheerder worden gelijksoortige opmerkingen gemaakt als bij de toelatingsorganisatie ten aanzien van onafhankelijkheid, onpartijdigheid, deskundigheid en steekproefsgewijze controles. Dit zou in de wet geregeld moeten worden (Woningborg, VBWTN).

De rol van de instrumentbeheerder is nader beschreven in de memorie van toelichting. Het maken en beheren van instrumenten voor kwaliteitsborging is overgelaten aan marktpartijen (instrumentbeheerders) en is geen publieke taak. De instrumenten moeten voldoen aan de krachtens de wet vastgestelde regels. Instrumentbeheerders beoordelen volgens een door hen vastgestelde procedure en kwalificatie-eisen wie gekwalificeerd is het instrument toe te passen. De instrumentbeheerder kan in dat verband een sanctie opleggen. Hij kan bijvoorbeeld een waarschuwing geven om zaken te verbeteren, de toestemming om het instrument toe te passen schorsen of in het uiterste geval de toestemming intrekken.

#### *Betaalbaarheid en financierbaarheid*

Betaalbaarheid en financierbaarheid worden door veel partijen genoemd als aandachtspunten. Enerzijds gaat het hierbij om de algemene zorg dat het nieuwe stelsel tot hogere kosten zal leiden. Anderzijds speelt hierbij specifiek dat de leges bij de verlening van de omgevingsvergunning in het kader van de preventieve toets door gemeenten voor kleine bouwprojecten momenteel laag gehouden worden met inkomsten uit leges voor grote bouwprojecten. Dit zal met invoering van het nieuwe stelsel stapsgewijs gaan verdwijnen, omdat de grondgebonden eengezinswoningen tot en met drie bouwlagen, agrarische bouwwerken, de lichte industrie functie en overige bouwwerken waarvoor geen melding of vergunning brandveilig gebruik verplicht is, als eerste onder het nieuwe stelsel gaan vallen. Hierover zouden gemeenten straks geen leges meer mogen heffen. Opdrachtgevers van grotere bouwwerken zijn bang dat gemeenten hun frictiekosten willen financieren door leges niet verder te verlagen, zolang grotere bouwwerken nog door gemeenten worden getoetst. De VNG en individuele gemeenten wijzen er op hun beurt op dat leges gaan wegvallen zonder dat zij zicht hebben op alternatieve financieringsbronnen. Er worden verder vraagtekens geplaatst bij de inschatting dat de stelselwijziging een verlichting van de administratieve lasten in de orde van grootte van € 300 miljoen met zich meebrengt.

In de memorie van toelichting is globaal ingegaan op de ingeschatte gevolgen voor de lasten- en regeldruk en de financiële gevolgen voor de gemeenten. Bij de aanwijzing van de categorieën bouwwerken die onderworpen worden aan het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen, zullen de effecten op de administratieve en bestuurlijke lasten worden berekend.

#### *Proportionaliteit*

Ook proportionaliteit is een veel genoemd aandachtspunt. Met name zijn partijen beducht voor dure, bureaucratische nieuwe instrumenten voor relatief eenvoudige nieuwbouw- en verbouwprojecten. Veel partijen steunen daarom het voorstel om eenvoudige projecten door gecertificeerde bouwers of architecten uit te laten voeren, ook vanuit de gedachte dat het hier gaat om standaard bouwprojecten. Ook het College van Rijksadviseurs vindt het wetsvoorstel complex. Het college vraagt om flankerende maatregelen en wil de rol van de architect explicieter in wetsvoorstel zien. Tegelijkertijd pleiten enkele andere partijen voor een volstrekt onafhankelijk (maar daarmee ook ingewikkelder en duurder) kwaliteitsborgingssysteem.

Proportionaliteit en betaalbaarheid zijn en blijven aandachtspunten bij de verdere uitwerking van het stelsel voor kwaliteitsborging. De tekst van de memorie van toelichting is op deze onderdelen nader uitgewerkt.

### *Rol bevoegd gezag (meestal de gemeenten)*

De rol voor gemeenten bij gereedmelding, ingebruikname en handhaving tijdens de bouw is een veel genoemd punt door bijna alle partijen. Tijdens het Algemeen Overleg van 27 maart 2014 is met de Tweede Kamer overleg gevoerd over een beperkte rol voor gemeenten bij de gereedmelding in geval van vermoedens bij de gemeente dat er iets mis is.<sup>1</sup> De VNG, VBWTN, Platform Voorbereiding Stelselherziening, en de G 32 samen met de individuele gemeentelijke partijen geven aan dat gemeenten op deze manier in een inhoudelijke rol getrokken worden, terwijl zij door het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging niet meer beschikken over informatie die gaat over de technische kwaliteit van het bouwwerk en niet over voldoende capaciteit. Dit kan naar hun oordeel leiden tot hachelijke situaties met eventuele claims en schade tot gevolg. Andere partijen (Bouwend Nederland, Aedes) wijzen erop dat de verantwoordelijkheidsverdeling vertroebeld wordt in dit voorstel, terwijl een heldere verantwoordelijkheidsverdeling nu juist een van de uitgangspunten van het wetsvoorstel is. De conclusie van de internetconsultatie is dan ook dat er nauwelijks draagvlak is voor een beperkte inhoudelijke rol voor de gemeente. Centrale gedachte bij de geuite kritiek is: "Je gaat erover, of je gaat er niet over".

Het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn zodanig uitgewerkt dat zo goed mogelijk invulling wordt gegeven aan de toezegging die hierover aan de Tweede Kamer is gedaan. Uitgangspunt blijft dat het bevoegd gezag ervan dient uit te gaan dat gebouwd wordt met inachtneming van de bouwtechnische voorschriften, indien voor het bouwen een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging voor een bij het bouwwerk passende gevolgklasse wordt toegepast door een kwaliteitsborging. Het bevoegd gezag heeft hiermee geen inhoudelijke rol tijdens de bouw en bij de gereedmelding. Bij signalen dat er iets mis zou zijn kan het bevoegd gezag verwijzen naar de vergunninghouder en de kwaliteitsborger die dit binnen het stelsel van kwaliteitsborging en hun rol en verantwoordelijkheid hierbinnen oppakken en zo nodig de toelatingsorganisatie informeren. Het bevoegd gezag kan aankondigen dat het zijn handhavingsbevoegdheden zal gebruiken als een toevallig geconstateerde strijd met de bouwtechnische voorschriften na de gereedmelding niet blijkt te zijn hersteld. Het bevoegd gezag treedt handhavend op als het toegelaten instrument is weggefallen of de kwaliteitsborger niet langer is gekwalificeerd (wegens strijd met de omgevingsvergunning). Voorgaande laat uiteraard onverlet de bevoegdheid van het bevoegd gezag zo nodig op te treden wegens overtreding van de door bij de bouw betrokken partijen te betrachten zorgplicht, de overige voorschriften uit het Bouwbesluit 2012, of zo nodig nadat het bouwwerk in gebruik is genomen. De memorie van toelichting is hierop verduidelijkt.

### *Niveau handhaving bestaande bouw*

Door VBWTN is opgemerkt dat geborgd moet worden dat het bevoegd gezag zich na toelating van het bouwwerk tot de bestaande voorraad bij een eventuele aanschrijving moet kunnen baseren op het 'rechtens verkregen niveau' en niet op de ondergrens 'voorschriften bestaande bouw', indien tijdens de bouw niet gebouwd is volgens de nieuwbouweisen van de bouwvoorschriften. Om dit te voorkomen is het wetsvoorstel aangepast. De verboden in artikel 1b van de Woningwet wijzigen niet en er is geen uitzondering geformuleerd voor bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. Het blijft verboden om in strijd met het bouwtechnische voorschriften en de omgevingsvergunning te bouwen. Tijdens het bouwen dient het bevoegd gezag echter uit te gaan van het stelsel van kwaliteitsborging en zal het gebruiken van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging als voldoende bewijs dienen dat aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan, indien toepassing van dat instrument geschiedt volgens de gestelde eisen. Voor het overige blijft de bevoegdheid tot handhaving hetzelfde. De memorie van toelichting is aangepast en het oorspronkelijke verbod in artikel 7ac van dit wetsvoorstel is geschrapt.

### *Afstemming met andere Wabo-activiteiten: monumenten*

Er zijn vragen gesteld over de samenhang met de toetsing van andere activiteiten, zoals ten aanzien van monumenten (VBWTN, gemeenten en Federatie Ruimtelijke Kwaliteit). In de omgevingsvergunning zijn monumenten en bouw onlosmakelijk verbonden. Het wetsvoorstel zou onvoldoende ruimte bieden om af te wijken van de eisen van het Bouwbesluit 2012.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 757, nr. 97.

De bestaande situatie ten aanzien van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van monumenten verandert niet met dit wetsvoorstel. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening houden met het feit dat het bouwwerk een monument is. Voorschriften in deze vergunning verbonden aan de monumentenstatus van het bouwwerk zijn van toepassing. Deze kunnen afwijken van de bouwtechnische voorschriften. Na inwerkingtreding van het wetsvoorstel is nog steeds een vergunning voor het bouwen nodig en geldt de onlosmakelijkheid met het monument onverkort. Nu bij de aanvraag om de omgevingsvergunning niet langer door het bevoegd gezag wordt getoetst aan de bouwtechnische voorschriften en er geen bouwplannen hoeven te worden ingediend ter beoordeling daarvan, zal worden bekeken in hoeverre de indieningsvereisten in de Regeling omgevingsrecht voor de omgevingsvergunning ten aanzien van monumenten moeten worden aangepast.

#### *Gevolgklassen*

Een belangrijk punt, genoemd door een brede groep partijen waaronder Bouwend Nederland, NEPROM, BNA, Uneto-VNI, Vereniging van Nederlandse Constructeurs, Brandveilig Bouwen Nederland en ERB, is de manier waarop de gevolgklassen worden vastgesteld en of binnen de gevolgklasse 1 een nadere differentiatie van instrumenten mogelijk zou worden gemaakt, bijvoorbeeld voor verbouwingen of voor specifieke bouwwerken zoals agrarische gebouwen.

De indeling in gevolgklassen zal worden uitgewerkt bij algemene maatregel van bestuur. In de memorie van toelichting is ingegaan op een aantal uitgangspunten dat hierbij zal worden gehanteerd.

Door enkele gemeenten, de VBWTN en de BNA is de vraag gesteld hoe moet worden omgegaan met kwaliteitsborging bij verbouwingen waarbij vergunningvrije elementen aan een bouwwerk worden toegevoegd.

Bij een verbouwing zal de situatie zijn dat de kwaliteitsborging alleen betrekking heeft op het deel waarvoor de vergunning wordt verleend, bijvoorbeeld een dakopbouw. Als na de verbouwing blijkt dat er meer vergund had moeten worden, kan de gemeente optreden in haar rol als bevoegd gezag voor de bestaande voorraad. Als bij nieuwbouw tijdens de bouw een 'vergunningvrij element' wordt toegevoegd – bijvoorbeeld een dakkapel – dan valt dat toegevoegde vergunningvrije element ook onder de kwaliteitsborging omdat één van de basisprincipes van het voorgenomen stelsel van kwaliteitsborging is dat getoetst wordt op het gereede eindproduct.<sup>2</sup> De tijdens de bouw toegevoegde elementen maken bij oplevering deel uit van het bouwwerk. Het is wel van belang dat het gekozen instrument passend blijft voor het bouwwerk. Als dat niet meer het geval is, bijvoorbeeld omdat het bouwwerk in een andere gevolgklasse komt, dan zal de vergunning moeten worden gewijzigd en een bij de nieuwe gevolgklasse passend instrument en een kwaliteitsborger moeten worden gekozen.

De VBWTN heeft gevraagd wie de in de vergunningaanvraag en in de eindverklaring opgenomen gevolgklasse beoordeelt. Dat is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. De gemeente als bevoegd gezag zal dit wel op eenvoudige wijze toetsen aan de wettelijke criteria. Dit is verduidelijkt in de memorie van toelichting.

Ook is door enkele gemeenten gevraagd of de gemeente nog een rol kan houden ten aanzien van specifieke lokale omstandigheden zoals de gesteldheid van de bodem. Dit punt zal worden uitgewerkt in de algemene maatregel van bestuur waarin de regels ten aanzien van de instrumenten zullen worden gesteld.

---

<sup>2</sup> Het vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk zal bij een nieuwbouwwoning onder kwaliteitsborging niet van toepassing zijn. Zolang er geen gereed gemeld bestaand hoofdgebouw is, kan niet vergunningvrij worden aangebouwd. Onder kwaliteitsborging moet immers het totale eindproduct voldoen aan de daarvoor geldende eisen. Wat eerder een handhavingskwestie was, namelijk waarom zou niet tijdens de nieuwbouw een vergunningvrij element mogen worden toegevoegd, omdat achteraf dit altijd te legaliseren valt, zal zich onder kwaliteitsborging juist niet voordoen. In die gevallen die niet onder kwaliteitsborging vallen, waar wel vergunningvrij gebouwd wordt tijdens de nieuwbouw zal handhavend optreden niet opportuun zijn, omdat het bouwwerk te legaliseren valt. Echter ook dan moet worden voldaan aan de eisen die gelden voor nieuwbouw. Dus ook voor de EPC geldt dat de aanbouw of dakkapel gewoon meetelt.

### *Brandveiligheid*

De veiligheidsregio's en de brandweer vragen aandacht voor brandveiligheid in het nieuwe stelsel en bepleiten een wettelijke verankering van hun taken. De VNG wijst erop dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de veiligheid, inclusief de brandveiligheid en zien de veiligheidsregio/brandweer als hun adviseur op dit terrein. Zij benadrukken dat een wettelijke verankering van de positie van de veiligheidsregio/brandweer leidt tot een onheldere verdeling van verantwoordelijkheden op het terrein van brandveiligheid en menen dat dit onwenselijk is. De veiligheidsregio's en de brandweer bepleiten goede inbedding van brandveiligheid bij de vormgeving van de toelatingsorganisatie, die tot taak heeft om instrumenten voor kwaliteitsborging die voldoen aan de gestelde regels toe te laten tot het stelsel. Het IPO vindt brandveiligheid en constructieve veiligheid dusdanig complex dat hij adviseert deze eisen in het proces van vergunningverlening te houden.

Bij de verdere uitwerking bij algemene maatregel van bestuur zal rekening worden gehouden met de inbedding van brandveiligheid in het stelsel van kwaliteitsborging. Dit is in de memorie van toelichting verduidelijkt.

### **Versterking positie bouwconsument**

#### *Probleemanalyse*

Ten aanzien van specifiek de versterking van de positie van de bouwconsument geven Bouwend Nederland en Neprom aan zich onvoldoende te herkennen in de probleemanalyse en dat zij van opvatting zijn dat het met de positie van de consument/opdrachtgever in de bouwsector goed is gesteld. Men vraagt zich vanuit dat perspectief af welke problemen dit onderdeel van het wetsvoorstel oplost. Achterliggend punt hierbij is dat de bouwsector onder bouwkwaliteit vooral de minimaal voorgeschreven, technische kwaliteit uit het bouwtechnische voorschriften voor ogen heeft. De opdrachtgevers en consumentenorganisaties gebruiken een bredere invulling van het begrip kwaliteit, waarbij ook goed en deugdelijk werk, esthetiek en het gebruik van een bouwwerk belangrijke aandachtspunten zijn. Een aantal partijen noemt dit punt expliciet (Bond van Nederlandse Architecten, NL Ingenieurs, VACpunt Wonen).

Deze inbreng heeft geleid tot een aanpassing van de memorie van toelichting.

#### *Verborgene gebreken*

Ten aanzien van de aanpassingen van het BW ter versterking van de positie van bouwconsumenten wordt met name door partijen uit de bouwsector betoogd dat de bouwconsument nu al goed beschermd wordt door enerzijds het BW en anderzijds de huidige garantie- en waarborgregelingen. Zij zien de aanpassingen daarom als overbodige regulering en bepleiten zelfs dat de maatregelen averechtse effecten zouden hebben. Ook wijzen zij erop dat deze grote (financiële) gevolgen voor de bouwsector zullen hebben.

De consumentenorganisaties, Aedes, grote opdrachtgevers binnen de rijksoverheid zoals het Rijksvastgoedbedrijf, architecten en het Verbond van Verzekeraars geven aan dat het hier juist belangrijke verbeteringen betreft van de positie van opdrachtgevers ten opzichte van aannemers in de praktijk. Volgens een aantal van hen gaan de voorstellen niet ver genoeg en is verdere aanscherping nodig. De Raad voor de Rechtspraak geeft aan het nieuwe aansprakelijkheids criterium duidelijk te vinden en verwacht dat dit zonder problemen kan worden toegepast.

Specifiek wordt door bouwende partijen en het Verbond van Verzekeraars aangegeven dat zakelijke opdrachtgevers niet hoeven te worden beschermd. Juristen wijzen erop dat in het Burgerlijk Wetboek alleen een "natuurlijke persoon, die niet handelt in uitoefening van zijn beroep of bedrijf" bijzondere bescherming geniet. Een aantal zakelijke opdrachtgevers benadrukt dat het ook voor hen lastig blijft om de bouwkwaliteit van bouwwerken goed te kunnen bewaken (Aedes, VNO-NCW, Rijkswaterstaat, Rijksvastgoedbedrijf). Bouwende partijen en enkele advocaten geven aan dat dwingend recht indruist tegen contractsvrijheid en de marktwerking beperkt. Een aantal van deze partijen geeft aan dat men voor alle gebreken na de oplevering terugvalt op de algemene aansprakelijkheidsregel in het BW van twintig jaar en dat de bestaande waarborggarantieregelingen moeten worden aangepast. Enkele partijen (o.a. SWK en Woningborg) vrezen

dat uitbreiding van de aansprakelijkheid van aannemer leidt tot zeer gedetailleerde opleveringsrapporten.

De huidige aansprakelijkheidsverdeling wordt al enkele jaren bekritiseerd zonder dat dit tot resultaten heeft geleid. In dit wetsvoorstel is ten aanzien van de aansprakelijkheidsverdeling gekozen deze voor de aanneming van bouwwerken in een apart lid te regelen. Daarbij is de dwingendrechtelijkheid thans beperkt tot natuurlijke personen die niet handelen in het kader van een beroep of bedrijf. Voor andere partijen (natuurlijk en rechtspersonen die handelen in het kader van een beroep of bedrijf) wordt voorgesteld dat zij hier alleen uitdrukkelijk bij overeenkomst ten nadele van de opdrachtgever kunnen afwijken. Dit is verder uitgewerkt in de memorie van toelichting.

De algemene regel in het BW dat voor de aansprakelijkheid van aanneming van bouwwerken een rechtsvordering in ieder geval door verloop van twintig jaar na oplevering verjaart, geldt nu al en daar brengt het wetsvoorstel geen verandering in. Verder laat het wetsvoorstel eventuele garantiebepalingen die partijen met elkaar overeenkomen, onverlet. Garantiebepalingen zitten bijvoorbeeld in de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV) en in de waarborg- en garantieregelingen. Aan de duur van de afgegeven garanties kunnen beperkingen worden gesteld. Na het verstrijken van de garantietermijn kan geen beroep meer worden gedaan op een garantie en staat de (makkelijke) weg van een geschillencommissie niet langer open. Dit betekent echter niet dat de aannemer niet meer aansprakelijk gesteld kan worden bij de burgerlijke rechter op grond van de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Overigens mag van aannemers ook in het huidige stelsel worden verwacht dat zij opleveringsrapporten maken over gereede bouwwerken.

#### *Opschortingsrecht*

Een aantal partijen (bouwende bedrijven, Verbond van Verzekeraars, Vereniging Eigen Huis en VACpunt Wonen) heeft erop gewezen dat verlenging van de wettelijke onderhoudstermijn geen prikkel vormt tot snel herstel door de aannemer. Zij wijzen erop dat bij het doorlopen van deze periode nieuwe gebreken aan het licht kunnen komen, waardoor herstel in één keer aan het eind van de periode van vijftien maanden aantrekkelijk kan zijn. Hiermee bevestigen deze partijen overigens dat de huidige praktijk onvoldoende prikkels heeft om verborgen gebreken snel te verhelpen.

Bouwende bedrijven wijzen erop dat aanpassing van het opschortingsrecht aanzienlijke financiële gevolgen voor de bouwer zal hebben. Volgens Vereniging Eigen Huis en VACpunt Wonen gaat de verlenging van het opschortingsrecht juist niet ver genoeg. Ook de KNB geeft aan dat de termijnverlenging geen prikkel vormt tot snel herstel. De KNB wijst verder op de ontstane praktijk waarbij nauwelijks gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot depotstelling van een deel van de aanneemsom bij de notaris, maar bankgaranties worden gesteld als vervangende zekerheid bij de 5 %-regeling van artikel 7:768 van het BW die minder zekerheid voor de consument bieden dan de depotstelling bij de notaris.

Gezien de binnengekomen opmerkingen is dit voorstel heroverwogen en aangepast. In plaats van een verlenging van de termijn is gekozen voor een aanscherping van het opschortingsrecht. Verduidelijkt is dat een vervangende zekerheid dezelfde zekerheid dient te bieden als een depotstelling bij de notaris. Verder wordt voorgesteld dat het in depot gestelde bedrag pas wordt overgemaakt aan de aannemer nadat de opdrachtgever door de aannemer in de gelegenheid is gesteld aan te geven of hij van zijn opschortingsrecht gebruik wenst te maken. De notaris maakt het bedrag vervolgens drie maanden na de oplevering aan de aannemer over, nadat hij zich ervan vergewist heeft dat de aannemer aan deze verplichting heeft voldaan, tenzij de opdrachtgever heeft aangegeven dat hij het depot wil handhaven.

Enkele partijen (NVB, Neprom, SWK, Woningborg) hebben in hun reactie aangegeven dat naar hun mening sprake is van overlap met de garantieperiode van de waarborg- en garantieregelingen. Dit voorstel doorkruist de betreffende waarborg- en garantieregelingen niet.

#### *Verzekerde garantie*

Veel partijen hebben vragen bij de verplichting voor de aannemer om een verzekerde garantie aan te bieden. Diverse organisaties (NVB, NEPROM, BNL, VBWTN en Woningborg) merken op dat verzekerde garantie al goed geregeld is voor de 85 procent van de nieuwbouwwoningen door middel van de bestaande waarborg- en garantieregelingen. Deze bieden een verdergaande

bescherming dan het wetsvoorstel beoogt, aldus deze organisaties. Door deze partijen wordt erop gewezen dat bij appartementencomplexen en projectenbouw de verzekerde garantie niet goed werkbaar is wanneer een deel van de particulieren het aanbod wel en een ander deel het aanbod niet accepteert (Verbond van Verzekeraars, NVB, SWK, Woningborg, NEPROM, BNL). Knelpunten zijn bijvoorbeeld afbouw van appartementencomplex als niet alle kopers verzekerd zijn; gezamenlijk onderhandelen met een curator en gezamenlijk kiezen van een nieuwe aannemer. Ten derde geeft men aan dat ook de afbouw van de woning geregeld moet worden in geval de aannemer tijdens de bouw failliet gaat (Eigen Huis, SWK, Woningborg, PVS en BNA) en wordt voorgesteld de verzekerde garantie toch verplicht te stellen (VAC). Ten vierde wordt genoemd (Verbond van Verzekeraars, NVB, NEPROM, BNL, SWK, Woningborg, Eigen huis) dat het wetsvoorstel nu niet aangeeft wat precies moet worden aangeboden, waardoor met een 'leeg' aanbod deze verplichting voldaan kan worden volstaan.

Gezien de hierboven genoemde zware en breed levende kritiek is nagedacht hoe op zo evenwichtig mogelijke wijze tegemoet kan worden gekomen aan de genoemde motie Jansen/De Vries om de particuliere opdrachtgever te beschermen voor de financiële risico's die zich bij de bouw van een woning kunnen voordoen. Uitgangspunt hierbij is de overweging, die ten grondslag ligt aan de Kamer motie, dat opdrachtgevers moeten worden beschermd tegen risico's die zij onbewust lopen, wanneer zij met een aannemer in zee gaan die onvoldoende is verzekerd. De regering meent, alle ingebrachte kritiekpunten afwegende, dat een wettelijke informatieplicht van de aannemer een goed alternatief is. Met de introductie van een informatieplicht worden ook de kopers bereikt van de vijftien procent van de woningen die worden gebouwd zonder een waarborg- of garantieregeling, zonder dat wordt ingegrepen in de markt van woningen die al met een waarborg- of garantieregeling worden gebouwd. Het is juist van belang dat ook deze groep opdrachtgevers met dit voorstel wordt bereikt. Voorgesteld wordt in het BW te regelen dat de aannemer bij het aangaan van de overeenkomst de opdrachtgever informeert of en op welke wijze de opdrachtgever beschermd is tegen de risico's, die zich tijdens de bouw kunnen voordoen ten gevolge van het niet nakomen door de aannemer van zijn verplichtingen, bijvoorbeeld als hij tijdens de bouw insolvent zou raken, en de schade als gevolg van gebreken die na de oplevering aan het licht komen en waarvoor de aannemer aansprakelijk is.

#### *Niet wettelijke instrumenten*

Diverse partijen hebben aangegeven dat het wettelijk kader alleen niet voldoende zal zijn om tot een goed werkende kwaliteitsborging te komen. Het College van Rijksadviseurs geeft aan dat voorlichting over het nieuwe stelsel onontbeerlijk is. In het nieuwe stelsel worden de verantwoordelijkheden van marktpartijen groter. Zowel voor de bouwende bedrijven als voor opdrachtgevers is het van belang om daarvoor goede instrumenten te hebben.

De regering is voornemens om enkele nieuwe initiatieven te faciliteren. Dat zijn een opleverdossier, met daarin de informatie over het bouwwerk, zoals gebouwd ('as built') voor de bouwconsument en een benchmark voor kwaliteit van bouwende bedrijven. Ook kijkt de regering naar de mogelijkheden voor een uniforme eindnota. Het idee is dat het opleverdossier 'as built' de gegevens bevat hoe het bouwwerk is opgeleverd: materiaalgebruik, leveranciers, gebruiks- en onderhoudsinstructies, informatie over waarborg- en garantieregeling en vergelijkbare informatie die nodig is om een gebouw te gebruiken en onderhouden. Zo'n dossier kan zijn gekoppeld aan het gebouw, zodat het overgaat van eigenaar op eigenaar.

De benchmark voor bouwende bedrijven moet verder inzicht geven in de kwaliteit van geleverd werk en diensten door bouwende bedrijven. Het gaat dan zowel om de technische kwaliteit – zoals opleverpunten, verborgen gebreken en de dienstverlening. Hoe sneller wordt gereageerd op vragen, hoe sneller gebreken worden hersteld.