



Datum: 19 april 2024

In het kader van de internetconsultatie over de wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met het regelen van een besluit tot ingebruikname, biedt Vereniging Eigen Huis hierbij haar inbreng aan.

Vereniging Eigen Huis is positief over de introductie van het besluit tot ingebruikname, waarmee een oplossing geboden wordt voor het geval dat het disproportioneel is om te handhaven en waarmee de koper van een nieuwbouwwoning de noodzakelijke duidelijkheid wordt geboden over de ingebruikname van de woning. Er zijn echter nog een aantal situaties waarin de consument in rechtsonzekerheid verkeert als het gaat om (het ontbreken van) de verklaring van de kwaliteitsborger en de ingebruikname, waarvoor in de voorgestelde wijziging van het Bbl geen oplossing wordt geboden.

Onduidelijkheid bij consument of woning in gebruik genomen mag worden

De consument zal bij projectmatige bouw niet altijd op de hoogte zijn of er bij de oplevering van het huis een verklaring van de kwaliteitsborger (of een ingebruiknamebesluit) is. Volgens de meeste nieuwbouwcontracten tussen bouwer en consument staat als voorwaarde voor oplevering dat de woning 'geheel voor bewoning gereed' moet zijn. De bouwer heeft geen verplichting om - voordat de bouwer de woning aan de consument oplevert - de verklaring van de kwaliteitsborger of een ingebruiknamebesluit te overhandigen aan de consument. De kans bestaat daardoor dat op de dag van oplevering aan de consument de woning wél geheel voor bewoning gereed is volgens de koop-/aannemingsovereenkomst, waardoor de consument de oplevering moet accepteren, maar dat de verklaring van de kwaliteitsborger (of een ingebruiknamebesluit) nog ontbreekt. Het is onwenselijk dat dit risico bij de consument wordt gelegd. Dit risico hoort volgens Vereniging Eigen Huis bij de bouwer te liggen. Als de bouwer de woning oplevert aan de consument, dan moet de consument de woning ook daadwerkelijk in gebruik mogen nemen. Het verbod op ingebruikname moet dus zijn vervallen. Vereniging Eigen Huis ziet hier graag een oplossing voor.

Gefaseerde oplevering

De onduidelijkheid over de ingebruikname speelt in het bijzonder bij gefaseerde oplevering. Bij grote woningbouwprojecten kan de situatie zich voordoen dat de verklaring van de kwaliteitsborger pas later volgt, nadat de eerste woningen al zijn opgeleverd. De consument moet dan een woning accepteren waarvan formeel nog niet duidelijk is of die in gebruik genomen mag worden.

Cascobouw

Hiernaast speelt er een punt bij cascobouw. Bij oplevering van het casco kan de kwaliteitsborger nog geen volledige verklaring afgeven dat het bouwwerk aan het Bbl voldoet. Denk aan de situatie van een woning zonder badkamer. De consument moet volgens de handreiking van de VNG¹ na oplevering van het casco een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden of de consument schakelt een eigen kwaliteitsborger in voor de openstaande punten. Dit jaagt de consument in bepaalde gevallen onnodig op kosten, zoals in

¹ <https://vng.nl/nieuws/handreiking-toezicht-en-handhaving-wkb-beschikbaar>

Inbreng Vereniging Eigen Huis consultatie wijziging Bbl ingebruiknamebesluit

vereniging
eigen huis



Datum: 19 april 2024

genoemd voorbeeld van een casco badkamer. Het eisen van een aanvullende opdracht aan een kwaliteitsborger is volgens Vereniging Eigen Huis buitenproportioneel, gezien de extra kosten en de geringe technische risico's. Zo is bij de vervanging van een badkamer in een bestaand huis ook geen kwaliteitsborger vereist (ook niet na 1-1-2025). Vereniging Eigen Huis pleit er daarom voor om ook in bepaalde gevallen van cascobouw (in het bijzonder de casco badkamer) een ingebruiknamebesluit mogelijk te maken.