

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. de heer drs. S.A. Blok
Ministerie van Veiligheid en Justitie
t.a.v. de heer mr. I.W. Opstelten
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Behandeld door:

Direct tel.:

Onze referentie: RS/HdW/073.14

Directe email:

Onderwerp: Consultatie wetsvoorstel
"Kwaliteitsborging voor het bouwen"

Gouda, 3 september 2014

Geachte ministers,

Onlangs heeft u het wetsvoorstel 'Kwaliteitsborging voor het bouwen' ter consultatie aangeboden. Het wetsvoorstel heeft tot doel de bouwkwaliteit te verbeteren onder gelijktijdige versterking van de positie van de bouwconsument.

Woningborg N.V. is één van de waarborgorganisaties waarnaar de Memorie van Toelichting (MvT) verwijst. Eén van de statutaire doelstellingen binnen de Woningborg groep is het bevorderen van de goede kwaliteit van nieuw te bouwen woningen in Nederland. In haar 33-jarig bestaan heeft onze organisatie dan ook veel ervaring opgedaan omtrent de kwaliteit van woningbouw in Nederland en de gewaarborgde garantie. Daarnaast zijn wij nauw betrokken geweest bij de opstelling van een instrument voor de private kwaliteitsborging en voeren wij samen met een aantal gemeenten een experiment uit op het gebied van het beoogde stelsel van de private toetsing en toezicht tijdens de bouw.

Vanuit deze achtergrond maken wij graag van de gelegenheid gebruik om op uw wetsvoorstel te reageren.

Hoewel de doelstelling van het wetsvoorstel deels aansluit bij onze eigen doelstellingen, verwachten wij dat de voorgestelde wijzigingen in de praktijk niet de beoogde doelen zullen bereiken en zelfs een averechts effect zullen krijgen. De nadere onderbouwing van dit standpunt hebben wij in de volgende onderdelen opgesplitst:

1. De huidige systematiek rondom de gewaarborgde garantie;
2. Reactie op het privaatrechtelijke deel van het wetsvoorstel;
 - a. Artikel 7:758 lid 3 BW (nieuwe definitie verborgen gebreken);
 - b. Artikel 7:767a BW (aanbiedingsplicht financiële waarborg);
 - c. Artikel 7:768 BW (verlenging termijn 5%-regeling van 3 naar 15 maanden);

3. Reactie op het publiekrechtelijke deel van het wetsvoorstel;
4. Samenvatting.

1. De huidige systematiek rondom de gewaarborgde garantie

Om onze reactie in onderdeel 2. te kunnen plaatsen, is het nodig eerst de huidige systematiek rondom de gewaarborgde garantie te omschrijven, omdat de MvT deze niet volledig lijkt te kennen. In Bijlage 1 wordt gedetailleerd weergegeven hoe het systeem op dit moment is vormgegeven en hoe de particuliere consument daarmee wordt beschermd.

Door het in Bijlage 1 omschreven samenspel van de inschrijvingsvoorwaarden, de inhoud van de garantie- en waarborgregelingen, de door ondernemers te hanteren modelovereenkomsten, het Keurmerk GarantieWoning en de in de markt gehanteerde hypotheekvoorwaarden, krijgt 85% van de bouwconsumenten (particuliere opdrachtgevers) op dit moment al de bescherming die het wetsvoorstel beoogt te gaan regelen.

2. Reactie op het privaatrechtelijke deel van het wetsvoorstel

a. Artikel 7:758 lid 3 BW (nieuwe definitie verborgen gebreken)

Relatie zakelijke opdrachtgever en aannemer

Door de plaats van artikel 7:758 in de algemene afdeling 'Aanneming van werk' is deze van toepassing op iedere contractuele relatie, dus ook die tussen een zakelijke opdrachtgever en een aannemer. Ter zake van bouwwerken, hebben die partijen in het algemeen een heel andere contractuele relatie met elkaar, dan wanneer er een particuliere opdrachtgever bij betrokken is. De zakelijke opdrachtgever is in het algemeen directer bij (de uitvoering van) het werk betrokken en is meestal zodanige zekerheden overeengekomen, dat hij iets achter de hand heeft in het geval er zich na oplevering problemen voordoen. Om nu in die situatie zondermeer dwingendrechtelijk te gaan bepalen, dat de aannemer na oplevering aansprakelijk wordt voor alle niet bij oplevering geconstateerde gebreken, zal tot ongewenste situaties leiden nu de contractuele verhoudingen tussen zakelijke partijen genuanceerder liggen.

Aansprakelijkheidstermijn

De wet geeft niet aan hoe lang de aannemer aansprakelijk is voor de gebreken. Dit impliceert, net als in de huidige praktijk, dat de aansprakelijkheid contractueel nader kan worden geregeld. In geval van woningbouw en een ondernemer die is aangesloten bij één van de waarborgende instanties, zal deze in ieder geval gebonden zijn aan de in de voorgeschreven documentatie opgenomen termijnen. Maar een ondernemer die niet aangesloten is, kan zijn aansprakelijkheidstermijnen in principe in verregaande mate beperken.

Zou daarentegen in de wet een aansprakelijkheidstermijn worden opgenomen, dan is het de vraag hoe lang deze dan zou worden, wil dit niet onredelijk bezwarend worden voor de aannemer. In combinatie met het nieuwe artikel 7:767a BW in het wetsvoorstel, is het in geval van woningbouw voor een particuliere opdrachtgever daarbij de vraag of, en zo ja voor welke premie, de ondernemer zijn aansprakelijkheden geborgd krijgt. Dit zal dan vervolgens zijn negatieve weerslag krijgen in de door de opdrachtgever te betalen aanneemsom.

Status oplevering wijzigt

Tot slot verwachten wij dat de oplevering van het bouwwerk en het opmaken van het proces-verbaal van oplevering er voor de opdrachtgever minder toe gaan doen bij invoering van het thans voorgestelde artikel. Of een gebrek nu wel of niet wordt vermeld, de aannemer wordt er na oplevering toch aansprakelijk voor. De aannemer daarentegen zal de stand van het werk heel gedetailleerd willen gaan vastleggen bij de oplevering in verband met bijvoorbeeld na oplevering gemelde esthetische gebreken (zoals beschadigingen die na oplevering door ingebruikname zijn ontstaan).

Conclusie

De ongenueanceerde omkering van de bewijslast en oprekking van de aansprakelijkheden van de aannemer na oplevering zal ongewenste effecten hebben, waarmee het door het wetsvoorstel beoogde doel niet zal worden bereikt.

b. Artikel 7:767a BW (aanbiedingsplicht financiële waarborg)

Geen criteria voor financiële waarborg

In het wetsvoorstel wordt wel dwingend voorgeschreven dat de aannemer een aanbiedingsplicht krijgt, maar worden vervolgens geen criteria gesteld waaraan de aan te bieden financiële waarborg dan zou moeten voldoen. Er wordt alleen aangegeven, dat het moet dienen voor een insolventiesituatie tijdens de bouw of na oplevering, waarbij de kosten van afbouw van de woning gedekt moeten worden respectievelijk de kosten van herstel van de na oplevering ontdekte verborgen gebreken. Maar hoe weet je van te voren hoe hoog de kosten van afbouw kunnen zijn? En voor hoelang moeten de verborgen gebreken na oplevering worden gewaarborgd en voor welk bedrag?

In hoeverre zal een aannemer het e.e.a. gedekt krijgen als voor de waarborgende/financiële instantie niet duidelijk is waarvoor, voor hoe lang en voor welk bedrag zij borg moeten gaan staan?

Keuzevrijheid voor opdrachtgever ondermijnt waarborgstelsel

Het moeten aanbieden door de aannemer impliceert ook een keuzevrijheid voor de opdrachtgever (zie ook blz. 24 MvT). Dit vormt geen probleem bij kavelbouw, maar wel bij projectmatige bouw, zeker daar waar het een ondernemer betreft die bij Woningborg, SWK of BouwGarant is aangesloten.

Zoals in onderdeel 1 en Bijlage 1 is omschreven, zorgt het pakket aan samenhangende regels en documenten er op dit moment voor, dat de garantie- en waarborgregeling onlosmakelijk verbonden is aan de contractuele relatie tussen de particuliere opdrachtgever en de ondernemer. Daar past het vrijblijvende karakter van artikel 7:767a BW niet in. Sterker nog, het zal ons huidige waarborgstelsel gaan ondermijnen.

In de eerste plaats kunnen wij de aan de ondernemer voorgeschreven aanmeldingsplicht dan niet meer handhaven, waardoor deze zelf meer in de hand krijgt hoe en welke zekerheid hij de opdrachtgever gaat bieden. Ten tweede kunnen wij geen uitvoering meer geven aan de afbouwwaarborg, althans niet op de wijze waarop wij dat nu doen. Als in een project van appartementen of geschakelde woningen maar 40% is gecertificeerd, kunnen wij niet meer tot daadwerkelijke afbouw komen. Omdat wij geen juridische relatie hebben met de opdrachtgevers die geen certificaat hebben, zullen deze zelf de contacten met de curator moeten onderhouden en een eventueel retentierecht af moeten wikkelen. Daarnaast voeren wij normaliter de regie over het bouwtraject en bepalen wij wie de afbouwende aannemer wordt. Maar als de niet gecertificeerden daar geen overeenstemming mee bereiken en een eigen aannemer willen inschakelen, wordt het afbouwen onuitvoerbaar, omdat in een bouwkundig samenhangend project niet met meerdere aannemers kan worden gewerkt. In zo'n situatie kunnen wij de gecertificeerden alleen nog maar 'een zakje geld' geven en moeten wij hun aan hun lot overlaten, met alle financiële en persoonlijke risico's van dien. Onze huidige onbeperkte afbouwdekking zal dan niet in stand kunnen blijven.

Door het vrijblijvende karakter van artikel 7:767a BW zullen evenmin de in Bijlage 1 geschetste voorwaarden van NHG en andere financiële instellingen in stand kunnen blijven.

Waarborg verborgen gebreken na oplevering

De voorgestelde redactie van artikel 7:758 lid 3 BW impliceert dat de in artikel 7:767a BW beschreven financiële waarborg ook betrekking moet hebben op alle verborgen gebreken na oplevering. Door de nieuwe definitie van het verborgen gebrek wordt in de hand gewerkt, dat punten bij oplevering niet op het proces-verbaal worden genoteerd, maar pas na oplevering worden gemeld, omdat die punten daarmee onder de verzekerde garantie komen te vallen. Nu de huidige garantie- en waarborgregelingen de eisen van het Bouwbesluit en van goed en deugdelijk werk als uitgangspunt hebben en daarnaast beperkingen en uitsluitingen bevatten, is het zeer de vraag of deze aansluiten op de wet en in de huidige vorm in stand kunnen blijven. Zo nee, dan wordt het vervolgens de vraag of, en zo ja in hoeverre en voor hoe lang, de verborgen gebreken verzekerd (kunnen) worden. Om van de financiële consequenties van de verzekerde garantie nog maar niet te spreken.

Conclusie

Door de vage en vrijblijvende tekst van artikel 7:767a BW wordt ruimte geboden voor een lappendeken aan (uitgeklede) financiële producten. Bovendien zal, anders dan de MvT stelt, het huidige garantie- en waarborgstelsel niet in stand blijven, maar een geheel andere invulling en/of uitwerking krijgen. Hoewel het wetsvoorstel de particuliere opdrachtgever beoogt te beschermen, zal juist het tegenovergestelde worden bewerkstelligd.

c. Artikel 7:768 BW (verlenging termijn 5%-regeling van 3 naar 15 maanden)

Huidige werking 5%-regeling

Op 1 september 2003 is de wet 'Koop onroerende zaken en aanneming van werk' ingevoerd. Onderdeel van die wet was o.a. de dwingendrechtelijke 5%-regeling in artikel 7:768 BW. Het doel van de 5%-regeling was, dat de particuliere opdrachtgever een financiële 'stok achter de deur' kreeg, zodat zijn bij oplevering en binnen de 3 maanden erna geconstateerde tekortkomingen sneller zouden worden opgelost door de ondernemer.

In 2009 heeft het door de MvT aangehaalde Molengraaff Instituut voor privaatrecht de wet, en daarmee ook de werking van de 5%-regeling, geëvalueerd. De conclusie was, dat het beoogde doel niet werd bereikt. Doordat een snel(ler) herstel niet leidt tot eerdere vrijgave van het 5%-depot worden de tekortkomingen niet sneller opgelost. Daarnaast werd geconstateerd, dat de bepaling in de praktijk de nodige uitvoeringsproblemen oplevert (blz. 331 van de evaluatie). De termijn van 3 maanden is ook onderzocht. Hoewel de MvT met noot 29 verwijst naar een passage van Van den Berg in de evaluatie, wordt de termijn van 3 maanden door de onderzoekers niet genoemd in het rijtje van de geconstateerde problemen en vormt het evenmin een onderdeel van hun aanbevelingen.

Verlenging termijn naar 15 maanden

Toch wordt nu juist alleen de termijn aangepast en opgerekt naar 15 maanden. Dit heeft tot gevolg dat de in de evaluatie geconstateerde uitvoeringsproblemen zullen blijven bestaan (en alleen maar zullen worden vergroot). Ook de constatering in de evaluatie, dat het doel van sneller herstel niet is bereikt, zal in stand blijven. Immers, er gaat geen stimulerende werking uit van de termijn. De ondernemer kan nog zo snel een gebrek oplossen, het depot krijgt hij er niet sneller mee vrij. Daarmee wordt de opschortingstermijn van 15 maanden ongewild ook een hersteltermijn van 15 maanden.

Seizoensgebonden onderdelen

Als reden voor de oprekking noemt de MvT de situatie dat veel gebreken pas na een langere tijd optreden. Als voorbeeld wordt onder meer het functioneren van de verwarmingsinstallatie genoemd. In de praktijk is het echter zo, dat wanneer zaken ten tijde van de oplevering niet kunnen worden beoordeeld (zoals bijvoorbeeld het functioneren van de verwarming als er in de zomer wordt opgeleverd), dit als zodanig op het proces-verbaal wordt vermeld. Als in de huidige systematiek van de 5%-regeling aan het einde van de driemaandstermijn nog geen beoordeling heeft plaats kunnen vinden, heeft de opdrachtgever het recht naar rato een deel van het depot op te schorten, omdat dat specifieke punt nog open staat. Kortom, deze mogelijkheid wordt dus al ondervangen met de huidige redactie van artikel 7:768 BW. Voor de andere in de MvT genoemde voorbeelden (het kromtrekken van deuren en ramen of een lekkage die pas later aan het licht komt) is nu juist de gewaarborgde garantie bedoeld, zodat een oprekking van de termijn om die reden eveneens overbodig is.

Dubbele zekerheid

In Bijlage 1 omschrijven wij waarom de garantietermijnen uit de huidige garantie- en waarborgregelingen vanaf 3 maanden na oplevering in gaan. Afgezet tegen de voorgestelde verlenging van de 5%-regeling naar 15 maanden, krijgt de opdrachtgever een dubbele zekerheid, doordat de opschortingstermijn de garantie- en waarborgtermijn minimaal met een jaar zal overlappen. Minimaal, omdat aan het einde van de 15 maanden de eventuele opschorting ex artikel 6:262 BW nog kan beginnen. Ook dit aspect zal er toe leiden dat de garantie- en waarborgregelingen in hun huidige vorm niet in stand zullen en kunnen blijven. In het licht van het wetsvoorstel zelf, is het de vraag waarom de termijn naar 15 maanden wordt opgerekt, daar waar volgens het voorstel ook een verzekerde garantie moet worden aangeboden na oplevering.

Liquiditeit en kostenverhoging

Tot slot zal de oprekking naar 15 maanden van negatieve invloed worden op de liquiditeitspositie van de ondernemer. De ongenueanceerde uitbreiding van zijn aansprakelijkheden na oplevering en de minimaal 15 maanden durende opschorting van 5% van de aanneemsom (ongeacht of er in deze periode sprake zal zijn of worden van gebreken), zal leiden tot een verhoging van de aanneemsom, wat de particuliere opdrachtgever direct raakt.

Conclusie

De oprekking van de opschortingstermijn naar 15 maanden zal in de praktijk een averechts effect sorteren. Naar de mening van Woningborg kan er beter gekeken worden naar de door het Molengraaff Instituut gedane aanbevelingen met betrekking tot de huidige 5%-regeling, in het bijzonder die ter zake van de 5%-regeling in relatie tot de gemeenschappelijke gedeelten van appartementengebouwen, en hoe deze (wettelijk) kunnen worden opgelost.

3. Reactie op het publiekrechtelijke deel van het wetsvoorstel

Aanleiding

Als aanleiding voor het wetsvoorstel noemt paragraaf 1.2 van de MvT de volgende aspecten:

1. De eigen kwaliteitsborging bij bedrijven is de afgelopen decennia grotendeels afgebouwd bij een deel van de bedrijven;
2. Bouwprocessen zijn complexer geworden en meer versnipperd;
3. De controle op de bouwkwaliteit en het borgen van de publieke belangen zou steeds meer beperkt zijn tot de gemeentelijke bouwplantoets en toezicht;
4. De gemeentelijke bouwplantoets wordt gezien als onvoldoende voor de toetsing van de uiteindelijke bouwkwaliteit;

5. Afbouw van capaciteit bij Bouw- en Woningtoezicht (BWT) leidt mede tot afnemende kennis bij gemeente waardoor het zelfstandig toetsen bij de afdelingen BWT bemoeilijkt wordt.

Het bovenstaande gaat voorbij aan het stelsel van kwaliteitsborging dat een private partij als Woningborg op dit moment al biedt in de markt, waarbij aangetekend wordt dat 85% van de koopwoningsector hier al gebruik van maakt (referte paragraaf 1 en Bijlage 1). De borging van de kwaliteit, de werking hiervan vanuit Woningborg en welke bescherming dit biedt aan de consument is beschreven in Bijlage 1.

Private kwaliteitsborging

Risicoklasse indeling

In paragraaf 2.4. van de MvT staat: "In de uitwerking van de risicoklassen zullen vooral de risico's als het gaat om constructies en brand worden meegenomen. De reden hiervoor is dat deze risico's niet direct inzichtelijk of merkbaar zijn voor de meeste gebruikers. In tegenstelling tot bruikbaarheid en een groot deel van de andere voorschriften ziet een gebruiker niet aan een gebouw of al dan niet aan de eisen wordt voldaan."

Woningen en kleine woongebouwen zouden in basis risicoklasse I moeten gaan vallen, althans volgens de onderverdeling in risicoklassen als beschreven in de MvT.

Woningborg is van mening dat het plaatsen van woningen, kleine woongebouwen (en bedrijfspanden) in de laagste risicoklasse een brug te ver is en niet zal bijdragen aan de beoogde doelstelling van het wetsvoorstel.

Wij zijn van mening dat naast constructieve - en brandwerende veiligheid ook de energiezuinigheid, luchtdichtheid en inbraakveiligheid meegewogen dienen te worden bij de indeling van de risicoklassen. Deze elementen zijn namelijk evenmin eenvoudig vast te stellen door de doelgroep (consument), maar voor hen wel van belang, in verband met de mogelijk negatieve gevolgen als een hoger energiegebruik en de daarmee samenhangende, maandelijks terugkerende, hogere kosten. Opvallend is, dat paragraaf 1.2. van de MvT wel nadrukkelijk verwijst naar deze elementen, en ook oordeelt dat deze moeilijk zijn vast te stellen door de consument en van belang zijn voor de uiteindelijke bouwkwaliteit en gebouwprestaties en mede de aanleiding vormen voor het wetsvoorstel, maar hier vervolgens niets mee gedaan is in het voorstel.

Woningborg is dan ook van mening dat de risicoklassen nader dienen te worden vast gesteld, waarbij de verwachting is dat woningen en kleine woongebouwen niet in de laagste risicoklasse zullen vallen.

Toetsing en toezicht

De toetsing door het bevoegd gezag aan de bouwtechnische voorschriften vervalt. In de plaats hiervan moet de vergunningaanvrager tijdens de bouw gebruik maken van een instrument voor kwaliteitsborging, dat als doel heeft, dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften (paragraaf 1.3. MvT).

Bovenstaande lijkt te appelleren aan de gedachte dat de huidige, voorafgaande, plantoets ontoereikend is voor toetsing van de uiteindelijke bouwkwaliteit (aanleiding) en deze nadrukkelijk tijdens de bouw geverifieerd dient te worden waar BWT daar in de huidige situatie onvoldoende op berekend is dit uit te voeren. In paragraaf 4.3. van de MvT wordt gesteld, dat het voor de hand ligt dat een toets van het ontwerp onderdeel zal zijn van de toegelaten instrumenten. Dit is te vrijblijvend.

Uitvoering voorstel

De MvT stelt onder andere het volgende:

1. "De gedachte voor de uitwerking van instrumenten is dat bij eenvoudige bouwwerken in de laagste risicoklasse bijvoorbeeld kan worden volstaan met een erkende bouwer of architect als kwaliteitsborger" (paragraaf 2.4. MvT);
2. "De regering vindt het van belang dat de kwaliteitsborging voor het bouwen op onafhankelijke, onpartijdige en objectieve wijze, en vrij van commerciële druk wordt georganiseerd" (hoofdstuk 3. MvT);
3. "Het voorstel is dat de stelselwijziging begint met de bouwwerken met een relatief laag risico: risicoklasse I. Omdat deze beginfase in belangrijke mate bepalend zal zijn voor het succes van de stelselwijziging moet de kwaliteit, waaraan instrumenten en beheerders en kwaliteitsborgers moeten voldoen ook in deze fase worden bepaald" (hoofdstuk 3. MvT);
4. "In het voorgestelde stelsel stelt de vergunningaanvrager vast onder welke risicoklasse zijn bouwwerk valt. Vervolgens kiest hij een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging dat is toegelaten voor die risicoklasse" (paragraaf 4.2. MvT);
5. "Wanneer de kwaliteitsborger constateert dat niet conform de bouwtechnische voorschriften wordt gebouwd, kan hij de vergunninghouder vragen de bouw stil te (laten) leggen totdat aan die voorschriften wordt voldaan" (paragraaf 4.3. MvT);
6. "De wijze waarop de kwaliteiten transparant en verifieerbaar worden gemaakt, zal aan de instrumentbeheerders worden overgelaten" (paragraaf 7.2. MvT).

Woningborg maakt de navolgende kanttekingen bij bovenstaande punten, welke punten voor de uitvoering van het voorstel overigens onvoldoende concreet zijn uitgewerkt en/of feitelijk aan de gestelde doelen voorbij gaan.

Een erkende bouwer of architect als kwaliteitsborger lijkt in tegenspraak met de beoogde onafhankelijkheid, onpartijdigheid en objectiviteit van de kwaliteitsborger.

De criteria waaraan instrumenten dienen te voldoen zijn in de breedte nog niet helder en concreet gemaakt. Inwerkingtreding van de wet vooruitlopend op de ontwikkeling van minimaal de condities en criteria waaraan instrumenten dienen te voldoen, maakt het onmogelijk op voorhand te bepalen of het stelsel van kwaliteitsborging kwalitatief haar doel

zal bereiken. Onze zorg is dan ook, dat zonder concrete verankering van criteria er een nivellering ontstaat vanuit het "richtingloos" initiëren van instrumenten in de aanvangsfase. Deze later onder een noemer brengen, daar instrumenten direct verbonden zijn aan een risicoklasse, zal ons inziens leiden tot nivellering, "de zwakste schakel" wordt standaard.

Het lijkt dat de vergunningaanvrager straks een bepaalde mate van vrijheid heeft een (toegelaten) instrument te kiezen voor de risicoklasse en vervolgens de kwaliteitsborger. Een grote diversiteit aan instrumenten en kwaliteitsborgers kan leiden tot "shoppen".

Conclusies

- De risicoklassen dienen nader te worden vastgesteld; het onderbrengen van woningen en kleine woongebouwen in de laagste risicoklasse is niet gewenst en zal niet bijdragen aan de beoogde betere bouw kwaliteit.
- Woningborg stelt dat kwaliteitsborging de combinatie van *ontwerp - en realisatie* (tijdens de bouw) fases dient te omvatten. De plantoets zou minimaal het startpunt in ieder instrument moeten zijn om efficiënt omissies ten aanzien van bouwtechnische voorschriften al in de ontwerpfase te kunnen onderkennen en dure en mogelijk moeilijk tot niet te herstellen fouten tijdens de bouw fase te voorkomen.
- De kwaliteitsborger dient altijd een derde partij te zijn om onafhankelijk, onpartijdig, objectief en vrij van commerciële druk te kunnen functioneren.
- De criteria waaraan de kwaliteitsborger, het instrument en de instrumentbeheerder dienen te voldoen, dienen bij inwerkingtreding van de wet bekend te zijn, zo niet al volledig uitgewerkt. Het experiment GarantieWoning, waarin Woningborg, SWK en BouwGarant participeren, zou hierin kunnen voorzien mits het experiment niet wordt ingehaald door inwerkingtreding van de wet, wat in de huidige tijdsplanning lijkt te kunnen gebeuren.

4. Samenvatting

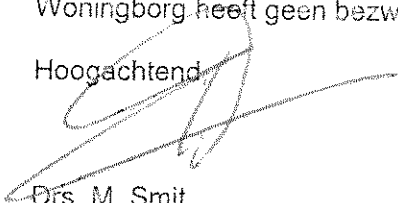
Door de huidige systematiek van de gewaarborgde garantie wordt ten aanzien van 85% van de particuliere opdrachtgevers van nieuwbouwkooptoningen al bescherming geboden en worden de aansprakelijkheden van de ondernemer jegens deze opdrachtgevers geregeld. Woningborg begrijpt dat het wetsvoorstel ook de overige 15% van de particuliere opdrachtgevers wil beschermen, maar hoewel blijkens de MvT met het voorstel aansluiting lijkt te worden gezocht met de huidige garantie- en waarborgregelingen, zal het privaatrechtelijke deel van het wetsvoorstel niet het beoogde resultaat krijgen en zelfs de huidige systematiek ondermijnen. Door de ongenueanceerde wijze waarmee de artikelen 7:758 lid 3, 7:767a en 7:768 BW nu worden beschreven, zullen de huidige garantie- en waarborgregelingen en alle regels en documenten die daar mee samen hangen, namelijk niet in stand kunnen blijven. Het door het wetsvoorstel beoogde doel zal daardoor niet worden bereikt met de consument als grote verliezer.

Het voorstel met betrekking tot de private kwaliteitsborging (het stelsel van instrumenten, kwaliteitsborgers etc.) is te weinig concreet om te beoordelen hoe dit in de praktijk feitelijk de gestelde doelen zal ondersteunen. Voorts lijkt in de uitwerking voor wat betreft de kwaliteitsborger te worden afgeweken van de uitgangspunten van onafhankelijkheid, onpartijdigheid en objectiviteit. Tot slot zijn er voor consumenten meer risico's aan woningen en kleine woongebouwen verbonden die zij niet kunnen vaststellen, dan alleen die ter zake van de constructieve- en brandveiligheid. Deze andere risicovolle elementen zouden meegewogen moeten worden bij het bepalen van de risicoklassen. Het indelen van woningen en kleine woongebouwen in de nu voorgestelde laagste risicoklasse, zal niet bijdragen aan de beoogde verbetering van de bouwkwaliteit en daarmee evenmin bijdragen aan de beoogde verbeterde positie van de consument.

Wij zijn graag bereid onze brief nader mondeling toe te lichten.

Woningborg heeft geen bezwaar tegen openbaarmaking van haar reactie.

Hoogachtend



Drs. M. Smit
Algemeen directeur

Bijlage 1

BIJLAGE 1

Door het samenspel van de navolgende factoren krijgt 85% van de bouwconsumenten (particuliere opdrachtgevers) op dit moment al de bescherming die het wetsvoorstel beoogt te gaan regelen. De omschrijving beperkt zich tot Woningborg, maar zal voor de andere waarborgende instanties (SWK en BouwGarant) in hoofdlijn vergelijkbaar zijn.

Inschrijvingsvoorwaarden Woningborg

Wil een ondernemer de consument een Woningborg-certificaat aan kunnen bieden, dan zal hij allereerst bij ons ingeschreven moeten zijn. Om ingeschreven te kunnen worden moet de ondernemer aan onze financiële - en technische kwalificaties voldoen. Vanuit die inschrijving geldt er voor de ondernemer een meldingsplicht in geval van projectmatige bouw. Dit houdt in, dat wanneer de ondernemer contractspartij wordt in de met de particuliere kopers te sluiten (koop-/)aannemingsovereenkomsten, hij het plan aan moet melden bij ons ter verkrijging van onze planacceptatie, zodat aan de kopers het certificaat (en daarmee onze waarborgen) kan worden verstrekt. Daar waar een woning aangeboden wordt met toepassing van onze Garantie- en waarborgregeling, moet de ondernemer ook gebruik maken van één van onze modelovereenkomsten, waarover hierna meer.

Om planacceptatie te kunnen verkrijgen, zal het plan niet alleen aan onze juridische- en technische criteria moeten voldoen, maar zal ook eerst 70% van de woningen in het plan verkocht moeten zijn. In geval van projectmatige bouw heeft de koper dus geen keuze of hij wel of geen gewaarborgde garantie wil, hij krijgt simpelweg een woning aangeboden waarop een garantie- en waarborgregeling van toepassing is of zal worden. Hiermee wordt voorkomen dat er in geval van insolventie van de ondernemer tijdens de bouw onvoldoende dekkingsgraad is binnen het project om uitvoering te kunnen geven aan de afbouwwaarborg. Zouden in een appartementengebouw bijvoorbeeld maar 8 van de 20 kopers een certificaat hebben, dan kunnen wij niet tot afbouw komen. Daar zou de consument niet bij gebaat zijn.

Alleen in geval van zuivere kavelbouw (de particuliere opdrachtgever die reeds eigenaar is van een kavel en daarop een woning wil laten bouwen) geldt er geen meldingsplicht. Het is dan aan de opdrachtgever ter bepaling of hij gewaarborgde garantie op zijn woning wil of niet.

Verplicht gebruik modelovereenkomsten

Zoals hiervoor al is aangegeven, dient de ondernemer gebruik te maken van één van onze modelovereenkomsten. Deze van het SER-model afgeleide overeenkomsten zijn zodanig opgesteld, dat wanneer beide partijen deze naar de letter volgen, de consument zo min mogelijk (financieel) risico loopt. In de overeenkomsten is tevens een laagdrempelige geschillenregeling opgenomen. Ten aanzien van de kwaliteit, garanties en aansprakelijkheden is onder meer bepaald, dat de ondernemer:

- De woning c.q. het gebouw zal bouwen naar de eisen van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van de overheid en nutsbedrijven;

- De bij oplevering geconstateerde tekortkomingen uiterlijk binnen 3 maanden zal afwikkelen;
- De woning gedurende 6 maanden na oplevering garandeert tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen (contractuele onderhoudsperiode);
- Na de oplevering nog aansprakelijk is voor verborgen gebreken (de vordering ter zake vervalt 5,5 jaar na oplevering);
- Na de oplevering nog aansprakelijk is voor ernstige gebreken (de vordering ter zake vervalt 20 jaar na oplevering);
- Aansprakelijk is ingevolge de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

In de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is het volgende bepaald:

- Vanaf 3 maanden na oplevering garandeert de ondernemer dat de woning/het gebouw gedurende 6 jaar zal voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk en het Bouwbesluit. Voor ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar. Voor een aantal onderdelen geldt een kortere termijn of zijn deze uitgesloten van de regeling. Dat de garanties pas in gaan vanaf 3 maanden na oplevering, heeft te maken met de eerder genoemde contractuele herstelperiode van de ondernemer en de termijn van het wettelijk 5%-opschortingsrecht van de consument.
- Wordt met een klacht een garantienorm geschonden, ongeacht of deze als verborgen is te betitelen of niet, dan zal de ondernemer deze op moeten lossen.
- De verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de regeling worden gewaarborgd door Woningborg.
- Gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet (en doet de curator de overeenkomsten met de kopers niet gestand), dan geeft Woningborg ten aanzien van de gecertificeerde woningen uitvoering aan de afbouwwaarborg. Deze bestaat onder meer uit het voeren van gesprekken met de curator, eventuele retentors en potentiële afbouwkandidaten teneinde tot afbouw te kunnen komen van hetgeen de individuele kopers met de gefailleerde ondernemer zijn overeengekomen. De waarborg bestaat er uit, dat Woningborg de meerkosten van de afbouw ten opzichte van de nog bij de koper beschikbare termijnen van de aanneemsom, vergoedt en aan de afbouwende ondernemer voldoet. Is afbouw niet mogelijk, dan zal de koper de reeds door hem betaalde termijnen vergoed krijgen. Onze afbouwwaarborg is niet gemaximeerd.
- De gebrekenwaarborg geldt in twee situaties. Gaat de ondernemer binnen de garantietermijnen uit de regeling failliet, dan kan de klacht direct bij ons worden gemeld. Valt de klacht onder de regeling, dan zullen wij de klacht op laten lossen. Ook in geval van een nog bestaande ondernemer kan een beroep op de

gebrekenwaarborg worden gedaan. In dat geval zal er eerst sprake moeten zijn van een door de Raad van Arbitrage voor de Bouw gewezen vonnis, waarbij de ondernemer de onder de Garantie- en waarborgregeling toegewezen klachten niet c.q. niet tijdig is nagekomen. Onze gebrekenwaarborg is wel gemaximeerd.

Keurmerk Stichting GarantieWoning en NHG

In 2010 hebben de producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB en de consumentenorganisatie Vereniging Eigen Huis de Stichting GarantieWoning opgericht. Deze Stichting heeft als doelstellingen: het bevorderen van de kwaliteit van nieuw te bouwen woningen en het bevorderen van het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van nieuwbouwwoningen. De Stichting heeft voorwaarden opgesteld waaraan de te sluiten overeenkomst, de laagdrempelige geschillenregeling, de afbouwwaarborg en de gebrekenwaarborg minimaal moeten voldoen, wil de waarborgende instelling op haar Garantie- en waarborgregeling (en daarmee het af te geven certificaat) het keurmerk GarantieWoning krijgen. Op de Garantie- en waarborgregelingen van Woningborg is het keurmerk verstrekt.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft in haar voorwaarden opgenomen, dat Nationale Hypotheek Garantie (NHG) alleen zal worden verstrekt als op de nieuwbouwwoning een certificaat met voornoemd keurmerk wordt afgegeven.

Ook andere financiële instellingen hebben steeds vaker de aanwezigheid van een certificaat met keurmerk in hun hypotheekvoorwaarden staan.