

Tweede Kamer
Algemene Commissie Wonen & Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum: 9 december 2013

Betreft: NEPROM-visie private kwaliteitsborging

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw uitnodiging om deel te nemen aan het rondetafelgesprek over bouwtoezicht en private kwaliteitsborging. Het betreft een onderwerp dat de sector die de NEPROM vertegenwoordigt in belangrijke mate raakt. Zoals het er nu naar uit ziet, zullen de gevolgen voor de markt groot zijn. Wij hechten er (net als de Minister) daarom aan dat er een systeem tot stand komt dat in de hele keten op voldoende draagvlak bij alle betrokken partijen (overheid, markt en consument) kan rekenen.

Graag voorzien wij u van de gevraagde informatie. Over de overgang naar private kwaliteitsborging zijn reeds vele rapporten opgesteld. In deze brief geven wij onze reactie aan de hand van de brief d.d. 27 november jl. van Minister Blok aan de Tweede Kamer over verbetering kwaliteitsborging in de bouw. Alvorens specifiek in te gaan op de in de brief genoemde drie hoofdlijnen maken wij eerst enkele opmerkingen vooraf.

Algemeen

Wij verzetten ons tegen het in de brief van minister Blok opgeroepen beeld dat het slecht gesteld is met de bouwkwaliteit in Nederland. De Nederlandse bouwsector doet het over het algemeen goed in vergelijking met de landen om ons heen. Wanneer heel specifiek naar de bouw van koopwoningen wordt gekeken, dan concluderen wij, met instituten als IBR en SEO, dat de Nederlandse systematiek met daarin de garantieverlenende instellingen, de Stichting Garantiewoning, de gestandaardiseerde koop-/aanneemovereenkomsten en de laagdrempelige geschillenbeslechting in de praktijk goed functioneert. Internationaal zijn we daar uniek in. Uiteraard zijn er verbeteringen mogelijk zijn. Ook in de utiliteitsbouw doet Nederland het goed.

De professionaliteit in de bouwsector is hoog; er wordt veel belang gehecht aan kwaliteitsborging. Het is zeker niet zo dat de controle op de bouwkwaliteit beperkt is tot de gemeentelijke toets. Professionele opdrachtgevers in de bouw, zoals de leden van de NEPROM, hechten groot belang aan die kwaliteit en stellen daar ook hoge eisen aan. Ook omdat zij daar zelf grote risico's in lopen. Waarmee wij niet gezegd willen hebben dat er geen fouten worden gemaakt en dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. Maar de basis is goed.

De minister wijst in zijn brief ook op het vermeende probleem dat private bouwpartijen in het geval van aansprakelijkstelling zich verschuilen achter een door de gemeente afgegeven bouwvergunning. Bouwpartijen zouden zich zo onttrekken aan hun verantwoordelijkheid. Ons zijn geen praktijkvoorbeelden hiervan bekend. Volgens ons is dat ook niet mogelijk, omdat de bouwer wettelijk aansprakelijk blijft voor eventuele gebreken. Wel is het zo dat in het geval van ernstige incidenten tijdens de exploitatie, bijvoorbeeld bij het instorten van gevels bij flats van tientallen jaren oud, er naar de gemeente wordt gekeken. Dat komt omdat de gemeente ook een toezichttaak heeft tijdens de exploitatie. Dat blijft overigens ook zo in het voorstel van de minister. Kortom, ook deze reden die in de brief wordt aangevoerd is naar onze mening niet valide om private kwaliteitsborging in te voeren.

Een ander punt waar we hier aandacht voor willen vragen is dat de brief in zeer algemene termen is gesteld en betrekking heeft op de complete bouwsector van woningbouw, utiliteitsbouw en de GWW-sector. In veel gevallen zal de lezer de vermeende knelpunten en beleidsvoorname primair betrekken op de situatie waarin een particulier een nieuwe (koop)woning laat bouwen. De situatie in dat marktsegment is echter onvergelijkbaar met de andere segmenten van de bouwmarkt. Daar dient terdege rekening mee te worden gehouden als besloten wordt tot het invoeren van voorgestelde beleidswijzigingen.

Het gevoel van urgentie dat in de brief met het negatieve beeld van de Nederlandse bouwkwaliteit wordt opgeroepen, met private kwaliteitsborging als ultieme oplossing, onderschrijven wij dan ook niet. Maar wij zijn wel voorstander van private kwaliteitsborging en een bescheidener rol van de gemeentelijke overheid op dit terrein, mits er sprake is van een zorgvuldige overgang en mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Met private kwaliteitsborging kunnen dan belangrijke voordelen te behalen zijn, zoals het terugdringen van dubbel werk, het versnellen van processen en het terugdringen van de kosten.

De minister stelt in zijn brief drie punten aan de orde. Het betreft:

- 1) De private kwaliteitsborging
- 2) Verdeling van de aansprakelijkheid
- 3) Verbetering vraaggerichtheid bouw

Wij zullen op deze drie punten afzonderlijk ingaan. Hoewel er zeker (enige) samenhang is tussen deze drie punten is het niet noodzakelijk om gelijktijdig op alle drie fronten tegelijkertijd veranderingen door te voeren. Daarmee haalt de minister wel heel veel tegelijk overhoop, wat voor veel onrust zal zorgen.

Private kwaliteitsborging

De NEPROM ziet voordelen van private kwaliteitsborging, mits de overgang naar een nieuw systeem geleidelijk plaatsvindt en aan een aantal strikte randvoorwaarden wordt voldaan.

Belastingheffing in de vorm van bouwleges

Bij de overgang naar een systeem met private kwaliteitsborging kunnen we niet om de problematiek van de hoge bouwleges heen. Wij vinden het absoluut noodzakelijk dat er een einde komt aan de huidige methodiek van bouwleges, waarbij er kruissubsidiëring plaatsvindt van

grotere bouwprojecten in opdracht van professionele opdrachtgevers, naar kleine projecten van de burger. Dat systeem is verworden tot ordinaire belastingheffing, waardoor professionele opdrachtgevers met extreem hoge kosten worden geconfronteerd. Kortheidshalve verwijzen we naar rapportages van de gemeenten Eindhoven en Amsterdam, waaruit blijkt dat bij grote projecten (vanaf 1 miljoen euro) er vaak tien keer meer in rekening wordt gebracht dan dat de werkelijke kosten bedragen. En omgekeerd, bij kleine bouwwerken (minder dan 100.000 euro) wordt slechts één vijfde van de werkelijke kosten in rekening gebracht en vaak nog minder.

Los van de overgang naar private kwaliteitsborging zijn wij van mening dat er onmiddellijk een einde moet komen aan de onacceptabele vorm van belastingheffing via de bouwleges. Privatisering van de kwaliteitsborging vergroot die noodzaak, anders is er straks ook nog sprake van dubbele lasten. Als de bereidheid er niet is om de bouwleges drastisch te verlagen, dan kan het traject naar private kwaliteitsborging wat ons betreft worden gestaakt.

Een tweede randvoorwaarde is dat private kwaliteitsborging niet tot meer (private) bureaucratie mag leiden, waarbij iedereen zich achter dikke boekwerken met procesvereisten verschuilt, maar niemand meer de knoop durft door te hakken die nu in geval van twijfel door de gemeentelijke BWT wordt doorgehakt.

De minister verwijst naar de Routekaart voor wat betreft de verdere uitwerking van het private systeem. De lijn daarin is dat bouwers zelf verantwoordelijk worden voor de kwaliteit, en dat zij er voor zorg dienen te dragen dat volgens een onafhankelijk gecertificeerde methode toezicht wordt gehouden op het ontwerp- en bouwproces. Wat dat precies gaat inhouden is op dit moment nog niet geheel duidelijk.

Op dit moment zijn er twee gecertificeerde methoden voor kwaliteitsbewaking beschikbaar waar veelvuldig naar verwezen wordt, de Technical Inspection Service (TIS, vooral in de GWW-sector) en de gecertificeerde Bouwplantoets. Kenmerk van beide methoden is dat zij als eis stellen dat de toezichhoudende rol bij het bouwproces wordt ingevuld door een geheel onafhankelijke partij, die niet verbonden is aan de bouwer of de opdrachtgever. Dit met het bekende argument van de slager die zijn eigen vlees keurt. Ook in de Routekaart naar private kwaliteitsborging is sprake van een onafhankelijk technisch controlebureau. Wij vinden dit een heilloze weg, die twee onoverkomelijke nadelen heeft.

Ten eerste, het primaire doel van de operatie is dat een bouwonderneming zelf zijn kwaliteitszorg van begin tot eind op orde heeft en volgens die methodiek er voor zorgt dat ook daadwerkelijk de contractueel overeengekomen kwaliteit aantoonbaar geleverd wordt. Als een externe, gecertificeerde organisatie dat werk nog eens over gaat doen, dan is dat inefficiënt en kostbaar. Een tweede nadeel is dat bij inzet van een externe, onafhankelijke partij de aansprakelijkheid voor fouten deels ook bij die partij zal komen te liggen. Om risico's aan die kant te beperken zal daardoor een mechanisme van opeenstapeling van procesvereisten optreden, waardoor de kosten oplopen en processen vertraagd worden. Die kant moeten we niet op.

Bouwondernemingen moeten dus hun eigen, gecertificeerde kwaliteitssystemen in mogen zetten. Uiteraard moeten die door externe partijen beoordeeld, gecertificeerd en steekproefsgewijs gecontroleerd worden. Maar niet meer dan dat! De verantwoordelijkheid moet bij de bouwer zelf blijven liggen, als hij daarvoor kiest.

Natuurlijk moeten bouwers altijd vrij zijn om een externe, onafhankelijke, gecertificeerde toezichthouder in te schakelen en moeten ook opdrachtgevers kunnen eisen dat de bouwer een onafhankelijk gecertificeerde toezichthouder inschakelt. Maar bouwers moeten wat ons betreft daartoe niet wettelijk verplicht worden. Anders is het middel erger dan de kwaal.

Een derde randvoorwaarde is wat ons betreft dat gekozen wordt voor een geleidelijke overgang. In de brief van de minister wordt gesuggereerd dat het om een revolutionaire verandering gaat, waarmee tal van problemen opgelost worden. Nog afgezien dat daardoor de verwachtingen wel erg hoog gespannen raken, lijkt het ons ook niet verstandig om alles in één keer omver te gooien.

Wij zijn voorstander van een meer geleidelijke overgang, waarbij steeds van de opgedane ervaringen kan worden geleerd en eventueel een volgende stap gezet kan worden. Daarbij zou wat ons betreft het beste kunnen worden gestart met het marktsegment waarin al veel ervaring is op gedaan met een systeem dat al in de buurt komt van de private kwaliteitsborging: de ontwikkeling en bouw van (koop)woningen.

Bouw voort op ervaringen koopwoningenmarkt

Zowel in de brief van minister Blok, als in de rapporten van IBR en SEO, wordt waarderend gesproken over het systeem dat nu reeds voor de koopwoningenmarkt operationeel is. Het IBR schetst het ook als voorbeeld van een systeem waarin de kwaliteit reeds grotendeels op private wijze is geborgd.

Wij stellen voor om de private kwaliteitsborging eerst voor dat marktsegment in te voeren en vooraf nauwkeurig te formuleren wat daar nog aan toegevoegd moet worden. Consumenten en producenten dienen daarbij het voortouw te nemen. Ook kopers van woningen hebben geen enkel belang bij kostenverhogende systemen die niet tot meer kwaliteit of minder risico voor de consument leiden.

Bij het ontwikkelen van de systematiek kan aangesloten worden op de pilots die reeds geweest zijn met private kwaliteitsborging bij woningbouwprojecten en de pilots die nog gepland staan. En ook op de ervaringen met de Rotterdamse methode, waarbij initiatiefnemers bij de planindiening een document van een onafhankelijke toezichthouder overleggen, waardoor de toetsing door BWT in enkele dagen afgerond kan zijn.

Juist de koopwoningensector leent zich bij uitstek om als eerste over te gaan naar de private kwaliteitsborging, omdat daar ook de professionele garantieverlenende instellingen, met daarachter verzekeringsmaatschappijen, actief zijn die er alle belang bij hebben dat hun aangesloten partijen geborgde kwaliteit leveren. Bovendien zijn daarmee ook alle risico's voor de consument, mocht er toch iets verkeerd gaan, volledig afgedekt.

Van belang is in dit verband ook dat de garantieverlenende instellingen (SWK en Woningborg) nu ook producten (gaan) aanbieden voor de huurmarkt, waar corporaties en institutionele beleggers gebruik van maken. Dat betekent dat de gehele woningbouwsector (koop en huur) als eerste in aanmerking komt voor de private kwaliteitsborging.

Wij zijn van mening dat er ook in die praktijk van de woningbouw nog zaken verbeterd kunnen en moeten worden. Onderzoek heeft uitgewezen dat lang niet in alle nieuwbouwwoningen volledig voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Onder ander wat betreft de energieprestatie en de ventilatie zijn er twijfels. Dat is uiterst ongewenst. Het is de verantwoordelijkheid van de bouw-

sector en de professionele opdrachtgevers om daarin verbeteringen aan te brengen. Daartoe zijn gelukkig ook al een groot aantal stappen gezet.

Zo hebben verschillende partijen in het Lenteakkoord Nieuwbouw, waaronder de NEPROM, samen met andere partijen een protocol ontwikkeld om tijdens de ontwerp- en bouwfase toezicht te houden op de realisatie van de energieprestatie en bij oplevering aan te tonen dat daadwerkelijk daar aan voldaan wordt. Daarbij dienen onder andere foto's tijdens de bouw gemaakt te worden, en bij oplevering dienen infraroodopnamen gemaakt te worden en luchtdichtheidsmetingen uitgevoerd te worden. De consument krijgt bij oplevering de beschikking over die informatie, zodat ook voor hem vaststaat dat de contractueel overeengekomen prestaties geleverd zijn.

Hetzelfde geldt voor de kwaliteit van het ventilatiesysteem. Ook daar hebben partijen protocollen voor ontwikkeld en ook daarvan dienen de resultaten bij oplevering aan de opdrachtgever en aan de koper ter beschikking gesteld te worden.

Uiteraard zijn aan deze vorm van kwaliteitsborging kosten verbonden, maar dat is geen reden om daar niet toe over te gaan. De NEPROM spant zich in om bij haar leden het gebruik van deze instrumenten te vergroten. De overgang naar private kwaliteitsborging is een uitgelezen gelegenheid om gebruik van deze instrumenten verplicht te stellen, bijvoorbeeld via de koop-/aanneemovereenkomst. Uiteraard na grondige, grootschalige toetsing en evaluatie.

Verplichte verzekeringen?

De Tweede Kamer heeft een motie (Jansen/De Vries) aangenomen waarin wordt gesteld dat pas de verandering naar een systeem van private bouwtoetsing plaats kan vinden nadat een systeem van verplichte verzekeringen van kracht is geworden. Voor de woningbouw is een dergelijk systeem aanwezig, zij het dat het niet verplicht is. Wel is voor het verkrijgen van de NHG een dergelijke verzekering noodzakelijk; dat is mede een reden waarom voor meer dan 85% van alle koopwoningen een dergelijke verzekering wordt afgesloten. Bij huurwoningen, waar sprake is van professionele opdrachtgevers, is dat nog nauwelijks het geval.

Wij zijn er geen voorstander van dat een verzekering voor alle nieuwe (koop)woningen verplicht wordt. Wij zien niet in waarom consumenten, wanneer zij zich volledig bewust zijn van de risico's, daarvan niet mogen afwijken. Een verzekering kost geld en een verzekeringsmaatschappij stelt eisen waar een particulier in het geval van vrije kavelbouw wellicht niet altijd aan wil voldoen.

Ook voor professionele opdrachtgevers in het geval van huurwoningen is een verplichte verzekering niet noodzakelijk; hij kan zelf de afweging maken tussen kosten en risico's en of en op welke wijze hij zich eventueel tegen gebreken wil verzekeren.

Bij het pleidooi voor een verplichte verzekering wordt soms verwezen naar de Franse situatie, waar de verzekeraar alle risico's (op gebreken bijvoorbeeld) van de bouwer overneemt. De consument wendt zich in geval van gebreken rechtstreeks tot de verzekeraar. Dat lijkt misschien aantrekkelijk, maar het betekent dat de bouwer zelf niet meer als eerste aansprakelijk is en dus ook niet de prikkel voelt om de kwaliteit te verbeteren; de verzekering dekt immers de schade. Het Nederlandse systeem in de woningbouw wijkt daar sterk van af. Daar blijft de bouwer tot minimaal 10 jaar na oplevering aansprakelijk. Alleen als de bouwer in gebreke blijft of failliet is wordt de garantie aangesproken. Dat verklaart ook het enorme prijsverschil in verzekeringen tussen de Nederlandse situatie en de Franse situatie. Het Franse systeem werkt sterk kostenver-

hogend. Beslist niet doen dus. Ook Prorail werkt met een vergelijkbare, verplichte verzekering, die ook daar aanzienlijke kostenverhogingen met zich meebrengt. Dat product is ook voor andere professionele opdrachtgevers beschikbaar, maar wordt vanwege de hoge kosten niet gebruikt.

Ook voor de utiliteitsbouw dient naar onze mening geen verzekeringsplicht ingevoerd te worden. Daar zijn opdrachtgevers professioneel genoeg om zelf de afweging te maken of ze risico's willen verzekeren en op welke manier tegen welke voorwaarden. Dat gebeurt al volop. Een verplichte verzekering met een verplichte vorm en inhoud werkt daar marktversturend. We kunnen niet overzien of dit ook voor de non-profit en budgetsector geldt.

Kosten dual stelsel

De minister wil vanaf 2015 voor drie jaar een dual stelsel invoeren, waarbij zowel private toetsing als toetsing door BWT openstaat. Onder het huidige legessysteem, waarbij de grotere projecten met professionele opdrachtgevers disproportioneel meer bouwleges betalen dan de werkelijke kosten van de gemeente zijn, zullen vooral die projecten de private route kiezen, mits dat dan ook daadwerkelijk gepaard gaat met lagere leges. Dat zal bij gemeenten ernstige problemen opleveren.

Wij vinden het daarom van groot belang dat voorafgaand aan de invoering van de private kwaliteitsborging het bouwlegessysteem fundamenteel wordt aangepast, zodat gemeenten ook bij omvangrijke projecten de werkelijke gemaakte kosten in rekening brengen en niet langer kruis-subsidie met de kleinere projecten toepassen.

2. Verdeling van de aansprakelijkheid

Wij zijn van mening dat de Minister in de brief ook het onderwerp aansprakelijkheid onnodig van een gevoel van urgentie voorziet. Bovendien dient bij dit onderwerp een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen de verschillende typen opdrachtgevers: professioneel en particulier.

Ten onrechte wordt de indruk gewekt dat de opdrachtgever in het geval van “verborgen” gebreken altijd met lege handen staat na oplevering. Dat is beslist niet zo.

De NEPROM-leden bevinden zich vaak in de positie van professionele opdrachtgever, daar waar zij opdracht geven voor de bouw van commercieel vastgoed. Ze bevinden zich evenzeer vaak in de positie van de partij die de bouwprestatie aan de bouwconsument moet leveren. Wij kijken in deze brief vanuit beide perspectieven naar dit vraagstuk en komen op basis daarvan tot de conclusie dat de aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek die de minister overweegt onnodig en ongewenst zijn.

Het perspectief van de particuliere woningkoper

Juridische rapporten hierover (IBR, SEO) duiden er geenszins op dat er een probleem is met de huidige wijze waarop producenten en consumenten al 40 jaar in goed overleg de modelovereenkomsten voor woningen vaststellen. Men is er eerder positief over, ook waar het gaat om het aansprakelijk stellen van de bouwer of ontwikkelaar voor gemaakte fouten. Het systeem is redelijk uniek. Aansprakelijkheidstermijnen zijn (internationaal gezien) ruim en afgehecht door een verzekering.

In vergelijking met andere landen (zie bijlage 4 bij de eindrapportage van Ecorys) doen we het in Nederland helemaal zo slecht nog niet op dit punt.

Voorheen, onder het GIW systeem, waren er wel eens problemen met betrekking tot de geschilafhandeling omdat de consument kon kiezen tussen twee loketten, maar in het nieuwe systeem waar geschillen rechtstreeks bij de Geschillencommissie van de SER (SWK en Bouwgarant) of bij de Raad voor Arbitrage (Woningborg) kunnen worden ingediend, bestaat dat probleem niet meer.

Wij zien op voorhand dan ook niet het nut en de noodzaak in van het voorstel van de Minister om te onderzoeken of het burgerlijk wetboek dan wel modelovereenkomsten aanpassing behoeven vanuit consumentenperspectief. Dit kan niet op draagvlak in de markt rekenen en leidt onnodig tot onrust. Dit onderwerp raakt bovendien verzekeraars sterk, zowel wat betreft hun risico's als mogelijk wat betreft de hoogte van hun premies.

De voorstellen van de Minister om de garantieregelingen en overeenkomsten tegen het licht te houden en daar eventueel regels voor op te stellen, passen ook niet in de wens van het kabinet om te streven naar deregulering en zelfregulering. Dit terrein behoort thans tot de exclusieve bevoegdheid van de betrokken partijen zelf. Het pas niet in een tijdperk van een terugtrekkende overheid om dat naar zich toe te trekken. De regeldruk neemt daardoor onnodig toe.

Het perspectief van de professionele opdrachtgever.

NEPROM-leden bevinden zich zeer frequent in de positie van professionele opdrachtgever richting bouwondernemingen, bijvoorbeeld waar het gaat om kantoorgebouwen, winkelcentra en complexe multifunctionele bouwwerken. Het gaat doorgaans om projecten van miljoenen of tientallen miljoenen euro's. Daarbij kunnen projectontwikkelaars gebruik maken van de UAV, maar de praktijk is dat zij daarop aanvullende voorwaarden stellen of zelfs geheel eigen voorwaarden hanteren. Vaak voeren zij zelf ook de directie op de bouw. In de daaraan ten grondslag liggende contracten regelen ontwikkelaars zaken m.b.t. verborgen gebreken, aansprakelijkheid, etc.

De brief doet het voorkomen alsof (professionele) opdrachtgevers in geval van verborgen gebreken in een nadelige positie verkeren en weinig verhaal bij de bouwonderneming kunnen halen als zij op een of andere manier tijdens de bouw toezicht hebben uitgeoefend of anderszins op de hoogte van de verborgen gebreken hadden kunnen zijn. NEPROM-leden ervaren dat niet zo, doordat zij zelf hun voorwaarden opstellen richting de bouwonderneming. Ook vanuit die positie zien wij dus geen enkele noodzaak om het BW m.b.t. verborgen gebreken aan te passen. Wel zijn wij van mening dat de huidige UAV, onder beheer van het Rijk, de positie van de opdrachtgever in het geval van verborgen gebreken onvoldoende erkent. Professionele opdrachtgevers hebben daar zoals gezegd geen last van, omdat zij aanvullende bepalingen opnemen. Partijen die de UAV aanhouden kunnen daar dus wel hinder van ondervinden. Maar dat is een kwestie van de UAV aanpassen (onder verantwoordelijkheid van het Rijk) of zelf aanvullende bepalingen opnemen. Wettelijke aanpassingen zijn daarvoor niet vereist.

Overigens willen we geenszins de indruk wekken dat er nooit twistpunten zijn tussen opdrachtgever en bouwonderneming over gebreken en of die wel of niet door de opdrachtgever onderkend hadden kunnen worden en wie daarvoor uiteindelijk verantwoordelijk is. Dat is inherent aan de positie die de professionele opdrachtgever inneemt bij de uitvoering, hij leunt niet passief achterover maar werkt samen. Aanpassing van het BW lost dat probleem niet op.

Kortom, wij zijn van mening dat de aanpassingen van de aansprakelijkheid die de minister overweegt elke noodzaak en elke urgentie ontberen. Wij adviseren om daar van af te zien en als de minister daar toch nader onderzoek naar wil doen, dat geheel los te koppelen van het traject naar private kwaliteitsborging, omdat het daar ook los van staat en het geheel alleen maar node-loos ingewikkelder maakt.

3. Verbetering vraaggerichtheid van de bouw

Onder deze noemer oppert de minister diverse zaken die naar zijn mening de tekortschietende vraaggerichtheid van de bouw zouden kunnen verbeteren en waar nader onderzoek naar gewenst is. Wij zullen die punten in het hiernavolgende kort langslopen. Voor een aantal suggesties van de minister valt wellicht wat te zeggen, maar in algemene zin adviseren wij om het traject van private kwaliteitsborging niet hiermee te vermengen, omdat ze eigenlijk los van elkaar staan.

Retentierecht

In de brief oppert de minister dat het retentierecht verbeterd zou kunnen worden. Hij verwijst naar de praktijk in Duitsland waar 5% van de aanneemsom in depot wordt gehouden en pas 5 jaar na oplevering wordt vrijgegeven. Dit zou de positie van de consument versterken.

Wij bestrijden dat. Aanscherping van het retentierecht of nader onderzoek daarnaar is naar onze stellige overtuiging onnodig en irreëel. Nog in 2009 heeft in opdracht van het ministerie van Justitie het Molengraaff instituut voor privaatrecht (Universiteit Utrecht)¹ uitvoerig onderzoek gedaan naar de werking van het huidige retentierecht (art. 7:768 BW). Het wetsartikel geeft (kort samengevat) de consument het recht 5% van de aanneemsom voor drie maanden in te houden. Dit om zowel de eventuele bij de oplevering geconstateerde gebreken als eventuele gebreken die gedurende de onderhoudstermijn van 3 maanden aan het licht komen, te laten verhelpen.

Geconcludeerd wordt door het Molengraaff instituut dat de thans geldende 5% regeling een goede basis biedt voor de bescherming van de particuliere opdrachtgever. De slottermijn van 5% van de aanneemsom lijkt (volgens de onderzoekers) voldoende hoog om de aannemer tot herstel te dwingen. Een hogere slottermijn zal (volgens de onderzoekers) bovendien hoogstwaarschijnlijk leiden tot een hogere aanneemsom.

In de uitvoering van de regeling constateren de onderzoekers wel een aantal onvolkomenheden. Zo houden opdrachtgevers buitenproportioneel hoge bedragen in bij gebleken gebreken. In de visie van de NEPROM zou juist de opdrachtnemer beter tegen dit soort zaken beschermd moeten worden en behoeft de regeling hooguit in dat opzicht aanscherping.

Een aanscherping in de vorm van een verlenging van de termijn naar vijf jaar zal er toe leiden dat de bouwer bij de calculatie zijn kosten met 5% zal verhogen, omdat hij er niet meer op rekent dat hij dat bedrag ooit nog terug zal krijgen. Wanneer daar ruimte voor in de markt is zullen de woningen daardoor 5% duurder worden. Personeel en toeleveranciers moeten gelijk en niet (bijvoorbeeld na vijf jaar) betaald worden.

¹ Molengraaff Instituut voor privaatrecht (Universiteit Utrecht), rapportage wet koop onroerende zaken; de evaluatie, november 2009.

Benchmarking bouwbedrijven

In de brief wordt de suggestie gedaan om bouwbedrijven te benchmarken om hun prijs/kwaliteitverhouding zichtbaar te maken. Er wordt verwezen naar Denemarken en het Verenigd Koninkrijk. Een prima suggestie, maar dit gebeurt al volop, zowel door de bouwbranche (www.bouwbeter.nl) als door VEH.

Verduidelijken van technische kwaliteiten, prestaties, garanties en keuzemogelijkheden

Deze maatregel wordt ontleend aan het onderzoek van SEO, over de positie van de bouwconsument. NEPROM is graag betrokken bij eventueel vervolg onderzoek. Overigens worden ook vanuit de garantieverlenende instituten aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de informatieverstrekking aan de koper, waaronder verplichte meer- en minderwerklijsten. Dit is primair het domein van overleg en afspraken tussen producenten en consumenten. Pas als blijkt dat daar zaken structureel niet gehonoreerd worden, zou eventueel aanvullende regelgeving moeten worden overwogen.

Vergroten van PO en CPO

Al vele jaren wordt hier een apart stimuleringsbeleid door het rijk voor gevoerd, onder andere via het Expertteam Eigenbouw. Ook veel gemeenten hebben hiervoor een stimuleringsbeleid voor lagere grondprijzen en soms met subsidies of laagrentende leningen vanuit corporaties. De praktijk is dat extra kosten die in verband met de intensive begeleiding van de gemeente gemaakt worden, niet aan de kopers worden doorberekend. Men kan zich de vraag stellen hoe rechtvaardig dit is ten opzichte van andere consumenten (waaronder de lagere inkomens) die geen gebruik maken van projectmatige nieuwbouw, omdat (C)PO voor hen te duur en/of om andere redenen geen optie is. Bijvoorbeeld omdat ze niet lange tijd willen wachten voor dat de woning opgeleverd wordt.

Daar komt bij dat in de afgelopen jaren het consumentgericht ontwikkelen door ontwikkelaars een enorme vlucht heeft genomen. Bedrijven actief op de koopwoningenmarkt hebben een zeer rijk palet ontwikkeld aan samenwerkingsvormen en vormen van inspraak en betrokkenheid van de consument. Hier doet de markt zijn werk; overheidsbemoediging is onnodig. Als een professionele opdrachtgever te weinig meerwaarde heeft voor de consument, dan kiest hij of zij zelf voor (C)PO. Er zijn inmiddels voldoende vrije kavels te koop. Essentieel wat ons betreft is dat er geen staatsteun naar vrije kavels gaat.

Conclusies

De NEPROM is positief over private kwaliteitsborging mits er een stelsel voor in de plaats komt dat sneller, beter en goedkoper is. De regeldruk en de overheidsbemoediging mogen er niet door toenemen (per saldo en in de beleving van de markt).

Bouwbedrijven moet toegestaan worden hun eigen gecertificeerde kwaliteitsborgingsystemen in te zetten.


De bouwleges moeten zeer substantieel omlaag, tot aan het werkelijke kostenniveau van de gemeente op basis van gemaakte uren.

De NEPROM stelt een gefaseerde overgang naar het nieuwe stelsel voor, waarbij in nauw overleg met stakeholders begonnen wordt met de woningbouwsector.

De NEPROM is van mening dat er in de bouwpraktijk geen goede redenen zijn om te streven naar een andere verdeling van de aansprakelijkheid en het aanpassen van het BW. Verlenging van de termijn naar 5 jaar bij het retentierecht is niet realistisch, dient geen enkel doel, zal tot sterke kostenstijging leiden en dient daarom achterwege te blijven.

Wij zijn graag bereid tot nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,
NEPROM



Jan Fokkema, directeur

cc. Minister Blok