

## **NEPROM-visie private kwaliteitsborging**

### **t.b.v. Ronde Tafel Tweede Kamer 12 december 2013**

De NEPROM verzet zich 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 juist goed in vergelijking met de landen om ons heen.

Instituten als IBR en SEO concluderen dat de Nederlandse systematiek op de koopwoningenmarkt met daarin de garantieverlenende instellingen, de Stichting Garantie-woning, de gestandaardiseerde koop-/aanneemovereenkomsten en de laagdrempelige geschillenbeslechting in de praktijk goed functioneert en internationaal uniek is.

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 bouwkwaliteit en stellen daar ook hoge eisen aan. Ook omdat zij daar zelf grote risico's in lopen. Uiteraard zijn er verbeteringen mogelijk.

De minister wijst in zijn brief 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 is en blijft voor eventuele gebreken. Het is eens schijnprobleem.

De brief van de minister is in zeer algemene termen gesteld, en heeft betrekking op de complete bouwsector van woningbouw, utiliteitsbouw en de GWW-sector. In veel gevallen zal de lezer de vermeende knelpunten en beleidsvoornemens in de brief 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 de voorgestelde beleidswijzigingen.

De NEPROM is 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 behaald worden, zoals het terugdringen van dubbel werk, het versnellen van processen en het terugdringen van de kosten.

### **1. Private kwaliteitsborging**

Voor dat wordt overgegaan tot invoering van het systeem van private kwaliteitsborging is het absoluut noodzakelijk dat er een einde komt aan de huidige methodiek van bouwleges, waarbij kruissubsidiëring plaatsvindt van grotere bouwprojecten in opdracht van professionele opdrachtgevers, naar kleine projecten van de burger. Dat systeem is verworpen tot ordinaire belastingheffing, waardoor professionele opdrachtgevers met extreem hoge kosten worden geconfronteerd.

Een risico van private kwaliteitsborging is dat het leidt tot meer (private) bureaucratie. Wij zijn van mening dat bouwondernemingen hun eigen, gecertificeerde kwaliteitssystemen in moeten mogen zetten en dat ze niet verplicht moeten worden om gebruik te maken van externe, onafhankelijke toezichthoudende partijen. Dat werkt namelijk sterk kostenverhogend en leidt tot onduidelijkheid ten aanzien van aansprakelijkheid. De kwaliteitsborgingsystemen die de bouwers hanteren dienen wel door een onafhankelijke, externe partij beoordeeld, gecertificeerd en steekproefsgewijs gecontroleerd te worden.

Wij zijn voorstander van een geleidelijke overgang naar het private stelsel, waarbij gestart wordt met woningbouw. Juist de (koop)woningensector leent zich daar bij uitstek voor, omdat daar reeds 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.

Wij zijn er geen voorstander van dat een (gebreken)verzekering voor alle nieuwe (koop)woningen verplicht wordt. Professionele opdrachtgevers van huurwoningen moeten zelf de afweging kunnen maken tussen kosten en risico's.

Ook voor de utiliteitsbouw dient naar onze mening geen verzekeringsplicht ingevoerd te worden. Ook 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 marktverstrend. We kunnen niet overzien of dit ook voor de non-profit en budgetsector geldt.

## **2. Verdeling van de aansprakelijkheid**

De Minister is voornemens om het Burgerlijk Wetboek (BW) aan te passen ten aanzien van aansprakelijkheid; de opdrachtgever zou namelijk in het geval van "verborgen" gebreken altijd met lege handen staan. Naar onze stellige overtuiging is dat niet zo. In het geval van de consument die een woning koopt voldoet (ook volgens het IBR) het huidige stelsel met garantieverlenende instellingen en laagdrempelige geschillenregeling goed.

In het geval van de professionele opdrachtgever worden de door de minister gesignaleerde knelpunten effectief door middel van aanvullende voorwaarden op de UAV of op basis van eigen voorwaarden opgelost. De aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek die de minister overweegt zijn derhalve onnodig en ongewenst.

## **3. Verbetering vraaggerichtheid van de bouw**

De minister oppert om het retentierecht aan te passen, waarbij hij verwijst naar Duitsland waar 5% van de aanneemsom in depot wordt gehouden en pas 5 jaar na oplevering wordt vrijgegeven (tegen 3 maanden in Nederland). Dit zou de positie van de consument versterken. Onze stellige overtuiging is echter dat aanscherping van het retentierecht onnodig en irreëel is. Nog in 2009 heeft in opdracht van het ministerie van Justitie het Molengraaff instituut uitvoerig onderzoek gedaan naar de werking van het huidige retentierecht (art. 7:768 BW).

Geconcludeerd wordt dat de thans geldende 5% regeling een goede basis biedt voor de bescherming van de particuliere opdrachtgever. Een verlenging van de termijn wordt niet door de onderzoekers aanbevolen. Een dergelijke verlenging zal tot een sterke kostenstijging leiden en is om die reden uiterst ongewenst.