

Wet kwaliteitsborging, nu tijd voor actie

Binnenkort buigt de Eerste Kamer zich opnieuw over de Wet Kwaliteitsborging Bouwen. Het valt te hopen, in het belang van de kwaliteit in de bouw, dat het wetsvoorstel wordt aangenomen. De afgelopen weken uitten enkele hoogleraren weer kritiek op het wetsvoorstel. Zij richten zich echter op randverschijnselen en verliezen de kern uit het oog. In een recente ingezonden brief heeft ook aannemersfederatie AFNL duidelijk gemaakt dat zij het wetsvoorstel ondersteunt.



Mr. Marco de Boer,
partner bij VBTM
Advocaten, gespecialiseerd in het Bouwrecht

DOOR MARCO DE BOER

Waar gaat het om?
De Wet kwaliteitsborging beoogt de kwaliteit van een gebouw en het bouwproces te verbeteren. Dit gebeurt allereerst door invoering van een nieuw stelsel voor de kwaliteitsborging bestaande uit een afgewogen mix van publieke en private componenten. Verder wordt de positie van de opdrachtgever ten opzichte van de aannemer versterkt. Het wetsvoorstel is in 2017 in de Eerste Kamer gestrand. Die vond toen de positie van de gemeente in het geamendeerde wetsvoorstel en de gevolgen van de gewijzigde aansprakelijkheid van de aannemer niet duidelijk genoeg, waarop toenmalig minister Plasterk de wet niet in stemming bracht.

Wat is er sindsdien gebeurd?

De rol van de gemeente en de relatie met de private kwaliteitsborger in het bouw- en woningtoezicht is inmiddels nader uitgewerkt in een bestuursakkoord. Dit akkoord geeft een verdeling tussen dit publieke en private toezicht. Verder biedt het een kader voor marktpartijen en overheid om die verdeling in de praktijk uit te werken, inclusief waarborgen, proefprojecten en een evaluatiemoment medio 2020. De Minister toetst dan of het verantwoord is het stelsel per 1 januari 2021 in te voeren.

Hoe wijzigt de aansprakelijkheid van de aannemer?

De aansprakelijkheid van de aannemer

voor verborgen gebreken is nu geregeld in de UAV 2012 die in de praktijk veelvuldig worden gebruikt in plaats van het huidige Burgerlijk Wetboek.

De bestaande verborgen gebrekenregeling, houdt in dat de aannemer na de oplevering niet aansprakelijk is voor de kwaliteit van het werk, tenzij er sprake is van een verborgen gebrek.

Onder een verborgen gebrek wordt verstaan, een gebrek dat tijdens de uitvoering van de bouw of bij de oplevering niet door de opdrachtgever kon worden waargenomen.

In de juridische literatuur zijn de meeste schrijvers het er over eens dat toezicht van de opdrachtgever ten onrechte de prestatieverplichting van de aannemer ernstig beperkt.

De huidige regeling leidt bovendien tot veel geschillen over de vraag of de opdrachtgever het gebrek eerder had kunnen of moeten opmerken. Daarbij is het opmerkelijk dat de huidige regeling eraan voorbij gaat dat de aannemer een dergelijk gebrek zelf dan nog eerder had kunnen en moeten opmerken én vervolgens herstellen, gezien zijn expertise en zijn aanwezigheid op de bouw. Uit een onderzoek van het Instituut voor Bouwrecht blijkt dat de aannemer via deze regeling zijn aansprakelijkheid voor hem toerekenbare fouten en gebreken in het bouwwerk veelvuldig kan ontlopen. Recent onderzoek van Vereniging Eigen Huis uit juni 2018 toont aan dat het aantal gebreken bij oplevering van woningen met 40% is gestegen ten opzichte van de crisisjaren. Het wetsvoorstel bepaalt dat de aannemer gewoon aansprakelijk is voor gebreken in het werk, die hem zijn toe te rekenen. Hiermee vervalt dus de discussie of de opdrachtgever die gebreken bij de oplevering of tijdens de bouw had kunnen waarnemen.

Is dit niet onredelijk voor de aannemer?

Nee, want het algemene principe in het Burgerlijk Wetboek is dat een partij die een prestatie levert altijd aansprakelijk is voor hem toerekenbare fouten en tekortkomingen. Die regeling geldt straks dus ook voor aanneming van bouwwerken. Vanuit de aannemersfederatie (AFNL) is er steeds op gewezen dat het wetsvoorstel juist aansluit bij hun streven borg te staan voor de kwaliteit van het werk van de aannemer en het daarbij behorende vakmanschap. Het wetsvoorstel biedt bonafide bouwbedrijven, die instaan voor de bouwkwaliteit, de kans om zich te onderscheiden aldus AFNL.

Sommige partijen aan aannemerszijde zijn bang dat het wetsvoorstel er toe zal leiden dat de opdrachtgever tijdens de bouw en bij de oplevering achterover gaat leunen vanuit de gedachte dat hij net zo makkelijk pas achteraf gebreken kan melden. Dit is niet aannemelijk. Een opdrachtgever heeft er, in tegenstelling tot de aannemer, geen enkel belang bij om eventuele gebreken pas achteraf te signaleren. Herstel achteraf geeft altijd meer overlast, is duurder en de oplossing is veelal minder geslaagd dan wanneer dit veel eerder in het proces was uitgevoerd. In de nieuwe regeling kan de opdrachtgever dus nog steeds toezicht blijven houden, maar zonder dat hij daarmee ten onrechte aansprakelijkheid naar zich toehaalt.

Wat is de kritiek?

De kritiek van enkele hoogleraren op het wetsvoorstel richt zich vooral op het deel dat gaat over evenwicht tussen het publieke toezicht en de private kwaliteitsborging. De een vindt dat er een grotere rol moet zijn voor de markt en minder overheidsbemoeienissen. De ander dat er juist minder privaat moet worden geregeld en de positie van de overheid verder moet worden versterkt en maakt zich zorgen over de positie van de architect in het wetsvoorstel. Beiden komen tot dezelfde conclusie: de wet nu niet aannemen maar eerst verder studeren. Het is echter een illusie te denken dat verder studeren tot een betere oplossing leidt.

Het valt te hopen dat de Eerste Kamer zich nu realiseert dat de bezwaren die bij het toezicht werden gezien met het bestuursakkoord zijn weggenomen en dat niet alleen de opdrachtgevers maar ook veel aannemers de aangescherpte aansprakelijkheid wenselijk vinden en dat snel zal worden ingestemd met dit wetsvoorstel.

COLUMN

BART HENDRIKS

Na nom nu pom

Onlangs hebben we met ons bedrijf stevig de publiciteit gehaald. We zijn namelijk geselecteerd om in de Helmondse slimme wijk Brainport Smart District 140 pom-woningen te realiseren. Wij gaan verder... Na nul-op-de-meter gaan wij nu plus-op-de-meter-woningen bouwen. Het gaat hierbij om woningen die niet alleen energiezuinig maar energieleverend zijn. Er wordt meer energie opgewekt dan er voor de woning nodig is. Deze, via zonne-energie en bodemwarmte, opgewekte energie wordt opgeslagen. De in de accu's opgeslagen zonne-energie is beschikbaar voor de zogenoemde piekmomenten. Bijvoorbeeld als iedereen aan het koken gaat en de televisies en computers aangaan. Kortom, voor die momenten wanneer er volop in de woningen wordt geleefd. De accu's komen uit een elektrische tweedehands auto dus het is ook nog circulair.

De opgeslagen energie wordt via een zogenoemd smartgrid in de wijk verdeeld. Met andere woorden, de accu van buurman A levert ook stroom aan buurman C en Z. Ik ga u op deze plek alle technische details besparen maar het is fascinerend om te zien wat het lokaal opwekken, opslaan en delen van energie allemaal mogelijk maakt. Zo betrekken we in ons concept in het Brainport Smart District ook de autobranche. Deze gaat elektrische auto's leveren die door de buurtbewoners kunnen worden gedeeld. Uiteraard worden de auto's in de nachtelijke uren met de groen opgewekte stroom weer opgeladen. Het enthousiasme bij de leverancier is groot want de software die zij ontwikkelen wordt gekoppeld aan het smartgrid waardoor de gebruiker straks in één oogopslag ziet of de auto op het gewenste moment vrij en opgeladen is. Of hij laadt zich automatisch op omdat de auto 'weet' dat hij over een paar uur weer in bedrijf moet zijn. Kortom, alle energie is op wijkniveau altijd voor iedereen voldoende beschikbaar. Het voordeel van de Plus-Op-de-Meterwoning is ook dat we daarmee het probleem van piekbelasting op het elektriciteitsnet oplossen. Een probleem dat in het gasloze tijdperk alleen maar gaat toenemen. En we zijn met de POM-woning van het gedoe rond de salderingsregeling af. Het maakt voor de gebruikers immers niet uit of die wordt afgeschaft. Dus POM maar op!

Bart Hendriks,
Algemeen directeur Hendriks
Coppelmans Bouwgroep

