

34453           Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)

Nr. 5            Verslag  
                  Vastgesteld 16 juni 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

## Inhoudsopgave

- I.       ALGEMEEN
  - 1. Inleiding, aanleiding en hoofdlijnen
  - 2. Kwaliteitsborging voor het bouwen
  - 3. Toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw als zelfstandig bestuursorgaan
  - 4. Verbetering positie opdrachtgever
  - 5. Handhaving en geschillen
  - 6. Informatievoorziening
  - 7. Bouwbesluittoetsvrije bouwwerken
  - 8. Verhouding tot bestaande en voorgenomen regelgeving
  - 9. Regeldruk voor burgers en bedrijven en maatschappelijke kosten-baten-effecten
  - 10. Gefaseerde inwerkingtreding van het wetsvoorstel en evaluatie
  - 11. Binnengekomen reacties na internetconsultatie
  
- II.     ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

## I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel houdende de wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Burgerlijk Wetboek (BW) in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen). Hiermee wordt, na een aanloop van meer dan vijftien jaar, een belangrijke stap gezet in de noodzakelijke modernisering van het bouw- en woningtoezicht en wordt de positie van de afnemer in lijn gebracht met die in andere bedrijfstakken. De leden van de VVD-fractie hebben daarover nog een aantal vragen.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering allereerst in te gaan op de samenwerking tussen de betrokken marktpartijen en kennisinstellingen bij de totstandkoming van het voorliggende wetsvoorstel. Ondanks de jarenlange afstemming blijven alternatieve plannen circuleren waarbij een onafhankelijke toelatingsinstelling niet nodig zou zijn. Zijn de opstellers van die plannen betrokken geweest bij het Overlegplatform Bouwregelgeving? Hebben de plannen draagvlak buiten hun eigen organisatie? Is het denkbaar dat de plannen worden ingepast in het voorliggende wetsvoorstel, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel, waarmee de sterkere juridische positie van bouwconsumenten geregeld moet worden en de bouw goedkoper en kwalitatief beter door het terugdringen van het aantal bouwfouten. Deze leden constateren dat dit wetsvoorstel een zeer lang voortraject kent en vinden het positief dat er door de officiële publicatie nu voortgang gebracht kan worden in de gewenste verbeteringen. Door aanpassingen van de regels rond de kwaliteitsborging kunnen de rolverdelingen beter geregeld worden, waardoor de hoeveelheid bureaucratie afneemt, bouwconsumenten bij non-conformiteit beter in staat zijn een claim bij de aannemer in te dienen en de bouwkwaliteit toeneemt. De leden van de PvdA-fractie hebben wel twijfels of het voorliggende wetsvoorstel overal de juiste keuzes maakt, daarom hebben ze flink wat vragen en overwogen ze de wenselijkheid van amendementen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. De leden van de CDA-fractie zouden graag een schematisch overzicht zien waarbij is aangegeven op welke punten de regering geen (of niet volledig) gevolg heeft gegeven aan de suggesties van de Raad van State, om zo inzichtelijker te krijgen welke punten de regering andere keuzes heeft gemaakt. Deze leden hebben verder nog verschillende vragen en opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden achten het beschermen van de consument bij bouwprojecten zeer belangrijk, en menen dat dit hiervoor een goed wettelijk kader noodzakelijk is. Zij hebben nog enkele vragen over het voorliggende wetsvoorstel, die zij graag beantwoord zouden willen zien.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel dat beoogd te komen tot een nieuw systeem voor de kwaliteitsborging voor het bouwen. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden steunen de inzet op meer kwaliteit, meer duidelijkheid en minder lasten. Zij vragen zich met name af op de voorgestelde afbakening van verantwoordelijkheden de beoogde duidelijkheid en zekerheid biedt, terwijl het niveau van de lasten vooralsnog onduidelijk is.

## 1. Inleiding, aanleiding en hoofdlijnen

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat wordt bezien hoe in aanvulling op het voorliggende wetsvoorstel een benchmarksystematiek kan worden ingericht die het bouwconsumenten mogelijk maakt om ervaringen van derden bij de selectie van een bouwbedrijf te betrekken. Deze leden vragen waarom dit voorstel niet is uitgewerkt in het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vragen verder in hoeverre de rapportages van kwaliteitsborgers over de kwaliteit van bouwprojecten die zijn onderzocht, openbaar zijn, dan wel worden meegenomen bij het bepalen van de score in deze benchmark. De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat er tekortkomingen worden geconstateerd in diverse pilots. Hoe zit het met de risico's omtrent de haalbaarheid van het nieuwe stelsel, zo vragen deze leden. Geven de pilots redenen om het voorliggende wetsvoorstel aan te passen? Ook vragen deze leden wanneer er een implementatieprogramma komt en of hierover al overeenstemming is met de VNG.

## 2. Kwaliteitsborging voor het bouwen

### Stelsel op hoofdlijnen

De leden van de PvdA-fractie vragen onderscheid te maken tussen de relatie vergunninghouder enerzijds en bevoegd gezag anderzijds in het publiekrecht en tussen opdrachtgever, eindgebruiker (koper, appartementsrechthouder, huurder) enerzijds en de aannemer anderzijds. De leden van de PvdA-fractie zien in het voorliggende wetsvoorstel dit onderscheid onvoldoende uitgewerkt. Kan de regering op grond van het voorliggende wetsvoorstel duiden hoe, zowel in het publiekrecht als in het civielrecht, dit wetsvoorstel leidt tot een zodanige verbetering in de eindkwaliteit dat 100% conformiteit wordt bereikt met enerzijds alle publiekrechtelijke voorschriften en anderzijds met de civiele overeenkomst?

Om de bureaucratie te verminderen mag een deel van de bouwwerken vergunningvrij gebouwd worden, zo constateren de leden van de PvdA-fractie. Deze leden vragen aan de regering of de doelstelling om tot kwalitatief betere bouwwerken te komen bij vergunningvrije bouwwerken wel gehaald kan worden, nu daar geen enkele vorm van kwaliteitsborging lijkt te gelden, omdat het voorliggende wetsvoorstel zich richt op vergunningplichtige bouwwerken. De leden van de PvdA-fractie vragen voorts of de aansprakelijkheid van de aannemer niet ook zou moeten gelden voor vergunningvrije bouwwerken, met uitzondering van niet-ingrijpend onderhoud. Deze leden zijn bang dat wanneer dat niet gebeurt de eindgebruiker toch nog steeds niet volledig beschermd en ontzorgd wordt. Deze leden vrezen dan ook het risico dat bepaalde bedrijven zich uitsluitend op niet vergunningplichtige bouwwerken gaan richten. De leden van de PvdA-fractie zien ook niet goed in hoe het voorliggende wetsvoorstel zou moeten werken als tijdens het bouwen, zowel vergunningplichtige- als vergunningvrije activiteiten gelijktijdig worden uitgevoerd.

Deelt de regering de zienswijze van de leden van de PvdA-fractie dat de aanwezigheid van een overdrachtdossier een effectieve manier is om bij vergunningplichtige- en vergunningvrije bouwwerken te bevorderen, dat de aannemer zich rekenschap geeft van de eigenschappen van de bouw en hoe hij de kwaliteit kan bewaken? Zo ja, hoe wil hij de aanwezigheid van een overdrachtdossier bevorderen op zo'n manier dat een dergelijk dossier in vrijwel alle gevallen aanwezig is en onderdeel is van de oplevering van bouwwerken in civielrechtelijke zin? Zou de verplichte aanwezigheid van een overdrachtdossier bij de gereed melding van artikel 1.25 Wabo niet tevens een effectief publiekrechtelijk middel kunnen zijn? Het niet overleggen daarvan is dan een weigeringsgrond voor ingebruikname en leidt tot aansprakelijkheid voor de aannemer. De leden van de PvdA-fractie zien als de belangrijkste verschuiving in de handhaving van bouwkwiteit het beschrijven en kunnen controleren van het bouwwerk in de gebouwde staat (as built) in plaats van het beoordelen van plannen die vervolgens niet volgen

specificatie gebouwd worden. Daarin vormt het overdrachtdossier een onmisbare schakel, aldus deze leden. In dat dossier dient de aannemer te verklaren dat het opgeleverde bouwwerk voldoet aan de met de bouwregelgeving beoogde prestatie-eisen en aan de in de aannemingsovereenkomst gemaakte afspraken. Die verklaring dient vergezeld te gaan met (gestandaardiseerde) documentatie van de gebruikte technische oplossingen en installaties. Deze leden achten het overdrachtdossier een onmisbaar instrument in de nieuwe kwaliteitsborging en horen graag hoe de regering tegen de noodzaak van dit dossier aankijkt en of er een nadere beschrijving in de begrippenlijst nodig is. De leden van de PvdA-fractie hechten, zoals hierboven duidelijk is aangegeven, sterk aan de aanwezigheid van een overdrachtdossier. Daarom vragen deze leden de regering welke juridische sancties toepasbaar zouden zijn om de aanwezigheid van het overdrachtdossier af te dwingen.

Vervolgens worden de leden van de PvdA-fractie gaarne geïnformeerd waarom in het voorliggende wetsvoorstel de rol van de gemeente (of de regionale uitvoeringsdienst), i.c. het binnen een vaste termijn toetsen op volledigheid en juistheid van het overdrachtdossier en het afgeven van een verklaring dat het bouwwerk in gebruik genomen kan worden onder blijvende aansprakelijkheid van de aannemer, niet preciezer is opgenomen. Belangrijke elementen uit het voorliggende wetsvoorstel worden in een algemene maatregel van bestuur (AMvB) geregeld. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of er overwogen is om deze AMvB in een voorhangprocedure aan de Kamer voor te leggen. Wat zouden de voor- en nadelen van een voorhangprocedure zijn?

De leden van de CDA-fractie vragen in hoeverre het toepassen van dwingend recht strijdig is met het beginsel van contractvrijheid en of nader geduid kan worden of en hoe het past in het wettelijk systeem. Deze leden menen dat het ongewenst is dat ook de zogenaamde eigenbouwers en particuliere opdrachtgevers onder het voorliggende wetsvoorstel geen mogelijkheden meer hebben om eigen keuzes te maken.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat er vanuit wordt gegaan dat de opdrachtgever die een omgevingsvergunning aanvraagt daarbij aangeeft welk toegelaten instrument zal worden gebruikt voor kwaliteitsborging en of deze met toestemming van de instrumentaanbieder door een kwaliteitsborger wordt toegepast. Deze leden vragen of de opdrachtgever over deze informatie in dit stadium al kan beschikken. Dit veronderstelt immers dat de opdrachtgever op dat moment al zijn aannemer heeft uitgekozen, maar deze leden vragen zich af of dat, zowel bij particuliere opdrachtgevers als bij professionele opdrachtgevers wel het geval is. Deze leden vragen daarom het vergunningproces nader toe te lichten voor situaties waarin de aannemer nog niet is gekozen, bijvoorbeeld omdat er nog een aanbestedingsprocedure loopt, maar vanwege de vereiste snelheid van start van een project wel de vergunningsaanvraag al in gang is gezet.

#### Partijen en rollen in het stelsel

De leden van de PvdA-fractie hebben een vraag over de definitie van de term bouwconsument. In de ogen van deze leden is het voor het functioneren van het stelsel voor kwaliteitsborging van belang dat degenen die het meest direct belang hebben bij een kwalitatief goed gebouw, de aannemer aan kunnen spreken op zijn verantwoordelijkheid. Daarmee zou een latere koper van een gebouw/bouwwerk en ook de appartementsrechtshouder of huurder de rol van bouwconsument moeten kunnen invullen. Graag horen deze leden of deze zienswijze past in de beoogde toepassing van het begrip bouwconsument en of de regering ook ziet dat de eindgebruikers het meeste belang hebben bij een goed bouwwerk en daarom een sterke actor zouden moeten zijn in het stelsel van kwaliteitsborging.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in het overzicht van de partijen in het bouwproces, geen rol is opgenomen voor de kwaliteitsborger bij de vergunningaanvraag. Deze leden vragen of de kwaliteitsborger en/of de aannemer wel verantwoordelijk kan worden gehouden als de bouw start op basis van een ondeugdelijke

vergunningaanvraag waarin bijvoorbeeld constructieve veiligheidsmaatregelen verkeerd zijn doorgerekend.

### Gevol klassen

De leden van de PvdA-fractie lezen in het voorliggende wetsvoorstel dat wordt ingezet op bouwwerken die zijn ingedeeld naar gevolgklassen. Deze leden vragen zich af of dit wel een juiste benadering is. Zou een indeling naar risicovolle activiteiten van een bouwwerk een niet veel logischere benadering zijn? Ook in "simpele" bouwwerken, kan in de ogen van de leden van de PvdA-fractie sprake zijn van risicovolle elementen die om een nauwgezetere beoordeling vragen. Kan de regering uitleggen waarom er is gekozen voor een ingewikkelde classificatie van bouwwerken als geheel in plaats van een benadering via risicovolle activiteiten? Deze leden wijzen in dit verband op de actuele discussie omtrent elektrische installaties en cv-installaties, die ook bij eenvoudige eengezinswoningen speelt.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de gefaseerde toepassing van het voorliggende wetsvoorstel voorzien wordt aan de hand van risicoklassen. Deze leden vragen aan de regering te onderbouwen hoe deze indeling samenhangt met de complexiteit van de bouw en daarmee de risico's die aan de bouw en afzonderlijke activiteiten kleven. Waarom wordt voor een indeling in bouwwerken gekozen en niet voor een indeling in bouwactiviteiten? Daarnaast willen deze leden graag nadere uitleg over de positie van de veiligheidsregio's om de veiligheid van te (ver)bouwen panden te beoordelen, als dit wegens de functie van het pand relevant is. Daarbij gaat het de leden van de PvdA-fractie niet zozeer om formele bouwregels, maar om de specifieke eisen waar een pand aan moet voldoen om veilig gebruikt te kunnen worden.

In het verlengde daarvan ontvangen de leden van de PvdA-fractie graag antwoord op de vraag wie de bevoegdheid heeft te beslissen over niet in prestatie-eisen omgezette, functioneel geredigeerde voorschriften en over vraagstukken als gelijkwaardigheid. Kan de regering daarbij ook weer de vraag omtrent bezwaar, beroep en hoger beroep in beschouwing nemen?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat drie gevolgklassen worden onderscheiden om zo de kwaliteitsborging proportioneel en betaalbaar te houden. Klopt het dat deze gevolgklassen alleen gelden voor bouwwerken waarvoor een vergunning vereist is? Deze leden vragen in dit verband wat het voorliggende wetsvoorstel verbetert aan de kwaliteitsborging voor de steeds groter wordende groep vergunningsvrije bouwwerken, zoals dakkapellen en aanbouwen. Weliswaar geldt voor dit soort bouwwerken momenteel ook geen gemeentelijke toets bij de vergunningaanvraag, maar ook voor dit soort bouwwerken geldt dat er veel klachten zijn over gebreken bij de oplevering. Geldt de voorgestelde verruimde aansprakelijkheid van de aannemer wel voor vergunningsvrije bouwwerken, zo vragen deze leden?

Ook vragen deze leden wat er gebeurt als er voor een bepaald type bouwwerk geen instrumentaanbieder opstaat die hiervoor de kwaliteitswaarborging wil verzorgen of om een of andere reden de enige instrumentaanbieder voor kwaliteitsborging voor een bepaald type bouwwerk ermee stopt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen verder nader in te gaan op de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel voor de kwaliteitsborging bij wijziging van monumenten. Deze leden constateren dat de afstemming tussen de bouw- en monumentenaspecten tijdens de uitvoering in dit wetsvoorstel niet meer geïntegreerd plaatsvindt. Zij vragen wat dit betekent voor de inhoudelijke toetsing, voor de benodigde tijd en voor de kosten voor eigenaren van monumenten. Zijn de belangen van kwetsbare objecten, zoals monumenten, nu wel voldoende geborgd? Deze leden constateren dat in de praktijk veel monumentale aspecten pas tijdens de bouw worden ontdekt en deze veelvuldig leiden tot planaanpassing en tot afwijking van de vooraf geformuleerde bouwtechnische eisen, om te voorkomen dat onnodig monumentale waarden verloren gaan. Zij vragen of het klopt dat onder het nieuwe stelsel de ruimte voor bouwkundige aanpassingen tijdens de bouw afneemt en of dit wenselijk is vanuit het perspectief van het zoveel mogelijk behouden van monumentale waarden. Ook vragen deze leden of de gemeente door het wegvallen

van bouwtechnische kennis straks nog wel voldoende kennis in huis kan hebben om het monumentenbelang te kunnen verdedigen. Deze leden vragen daarom de scheiding tussen de bouwtechniek enerzijds en de eisen aan ruimtelijke kwaliteit (welstand, stedenbouwkundige randvoorwaarden, cultuurhistorie) anderzijds, die in het voorliggende wetsvoorstel worden geïntroduceerd te onderbouwen. Deelt de regering de mening dat bij monumenten de constructie, de gebruikte bouwmaterialen en de indeling ook altijd van cultuurhistorische waarde zijn en daardoor beschermd zijn en dat bij monumenten vaak óók (vaak zelfs juist) de bouwtechniek monumentaal is en daardoor voorwerp van zorg voor de overheid?

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze de regering bij de invoering van het stelsel de bijzondere aard van monumenten meeweegt. Hoe wordt rekenschap gegeven van het specialistische karakter van deze bouw en het vaak onvoorspelbare verloop van het bouwproces? Is de regering van mening dat eerst ruime ervaring met het voorgestelde stelsel moet zijn opgedaan voordat het wordt toegepast op dergelijke kwetsbare categorieën, zo vragen deze leden.

#### Regels toelating instrumenten

Volgens de leden van de ChristenUnie-fractie kan het voorliggende wetsvoorstel een instrument voor kwaliteitswaarborging ontwikkelen. Deze leden vragen hoe wordt voorkomen dat er een wildgroei ontstaat van systemen die voor de consument niet inzichtelijk zijn.

#### Regels toelating instrumenten

De leden van de VVD-fractie begrijpen uit de passage over de onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger dat deze persoon niet tevens architect, adviseur, bouwer of projectontwikkelaar mag zijn van hetzelfde project. Uit die redactie wordt evenwel niet duidelijk of de kwaliteitsborger wel in dienst mag zijn van een betrokken architectenbureau, adviesbureau, bouwbedrijf of projectontwikkelingsmaatschappij. Is dat het geval? Zo ja, hoe is dan zijn onafhankelijkheid geborgd?

### **3. Toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw als zelfstandig bestuursorgaan**

#### Inleiding

De leden van de VVD-fractie zijn voorshands kritisch over de inrichting van de toelatingsorganisatie als zelfstandig bestuursorgaan. De regering lijkt ervan uit te gaan dat binnen de rijksoverheid geen tegenwicht geboden kan worden aan de eigen belangen als opdrachtgever in de bouw. Is om die reden niet juist het Rijksvastgoedbedrijf op enige afstand gezet als agentschap? Is de functiescheiding van de ministeries niet juist gericht op het kunnen bieden van tegenwicht?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat naast de verschuiving van het toetsingsmoment, ook de introductie van een toelatingsorganisatie die kwaliteitsinstrumenten moet goedkeuren en die vervolgens door de aannemers toegepast kunnen worden, een centraal element in het voorliggende wetsvoorstel is. Deze leden vragen zich af waarom, nu de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid net als bij andere producten bij de realiserende sector wordt gelegd, de overheid toch nog zulke verstrekkende bemoeienis denkt te moeten organiseren om de kwaliteit van het geleverde product te helpen borgen. Deze leden willen graag een zo goed mogelijk onderbouwde inschatting van de regering van de kosten van de toelatingsorganisatie en de kwaliteitscontroleurs die door bedrijven ingeschakeld zullen moeten worden. Ook worden zij graag geïnformeerd hoe verzekerd kan worden dat kwaliteitsborgers voldoende deskundig en volledig onafhankelijk zijn van de aannemende partij. Hoe wordt voorkomen dat commerciële belangen in de kwaliteitsborging sluipen? Wordt kwaliteitsborging in de bouw ook ingepast in het relevante HBO-onderwijs?

Naast de toelating van kwaliteitsinstrumenten zijn de leden van de PvdA-fractie benieuwd of er voor de toelatingsorganisatie ook een taak is weggelegd bij de eenmalige certificering/erkenning van bouwelementen en bouwtechnieken.

In de visie van de leden van de PvdA-fractie is het voor veel bouwactiviteiten, waarmee ruim ervaring bestaat en waar gebruik gemaakt wordt van bouwelementen met CE-markering en beproefde technische oplossingen, goed mogelijk om de kwaliteit van het bouwwerk te borgen door een overdrachtdossier dat glashelder aangeeft wat er is gebouwd en waarvoor de aannemer verantwoordelijk is. Daarvoor is geen kwaliteitsborger nodig in de ogen van deze leden. Deze leden overwegen deze route, zonder extra controleurs, maar met een duidelijke garantie via een amendement mogelijk te maken. Daarom horen deze leden graag van de regering hoe zij aankijkt tegen dit pad en voor hoeveel bouwactiviteiten de regering verwacht dat dit is toe te passen.

De leden van de D66-fractie lezen, dat de financiering van de toelatingsorganisatie op basis van een tarievenstelsel plaats zal hebben. Zou er volgens de regering over een aantal jaar, gelet op het feit dat na enige tijd het aantal vragen toe te laten instrumenten zal afnemen, een probleem kunnen ontstaan met de financiering van de toelatingsorganisatie? Zo ja, tot welke oplossingen zal men zich dan wenden? Wordt er dan alsnog een premie- of omslagstelsel ingevoerd?

De leden van de D66-fractie lezen dat de toelatingsorganisatie ook steekproefsgewijze inspecties zal uitvoeren. Hoe zullen deze inspecties bekostigd worden? Kan men verwachten dat er minder inspecties zullen plaatsvinden en op de lange termijn zal dalen door de voorgenomen bekostigingssystematiek?

#### Organisatie toelatingsorganisatie

In de zinsnede over "de toelatingsorganisatie die wordt ondersteund door een ambtelijk apparaat" lezen de leden van de VVD-fractie dat de toelatingsorganisatie, en daarmee het zelfstandig bestuursorgaan, slechts bestaat uit bestuursleden. Is die lezing juist? Is bewust gekozen voor dit model, dat ook geldt voor de huurcommissie? Deze leden vragen zich ook af wie het bestuur gaat benoemen en waar dat wordt vastgelegd.

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze het voorliggende wetsvoorstel waarborgt dat de kennis en expertise van de beroepsgroepen worden betrokken bij het beoordelen van instrumenten voor kwaliteitsborging. Deze leden constateren dat het voorstel wel uitgebreid voorschrijft welke soorten regels gesteld moeten worden, maar dat de wijze waarop deze regels tot stand komen onderbelicht lijkt te zijn. Zij wijzen erop dat in andere sectoren bij de ontwikkeling van bekwaamheids- en kwaliteitseisen wel de betrokkenheid van de beroepsgroep wordt vermeld.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe het toezicht op de toelatingsorganisatie is geregeld. Deze leden vragen of de Raad voor Accreditatie hierbij betrokken is, zoals dat bijvoorbeeld recent voor certificerende instellingen op basis van de Erfgoedwet is geregeld.

#### Bekostiging toelatingsorganisatie

De leden van de VVD-fractie constateren uit art. 7a j jo. 7a n Woningwet dat de toelatingsorganisatie grote vrijheid krijgt om kosten door te belasten aan instrumentaanbieders en vrezen dat dit zal leiden tot een uitdijende organisatie en onnodige activiteiten. Deze leden vragen de regering hoe zij de omvang van de toelatingsorganisatie gaat beperken. Wat is bijvoorbeeld de maximale personele omvang en wat is het maximale budget? Is de regering bereid daaraan van meet af aan een beperking te stellen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er regels zullen worden gesteld voor de kosten van deze instrumenten voor de aannemers om te voorkomen dat voor kleine aannemers het toepassen van deze instrumenten duur wordt door hoge vaste lasten (abonnement) en verhoudingsgewijs lage variabele lasten.

#### **4. Verbetering positie opdrachtgever**

De leden van de PvdA-fractie merken op dat in een systeem waarin bedrijven en opdrachtgevers direct afspraken maken en bouwbedrijven volledige aansprakelijkheid hebben voor de kwaliteit van het door hun geleverde product, het van zeer groot belang is dat eventuele non-conformiteit en/of schade ook effectief geclaimd kan worden, ook omdat de financiële gevolgen voor de eindgebruiker te groot zijn om te kunnen dragen als de aannemer zijn verplichtingen niet na kan komen. Het voorliggende wetsvoorstel kent nu alleen een informatieplicht voor de aannemer of en hoe hij verzekerd is. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het eigenlijk verplicht moet zijn om bij de start van de bouw een zekerstelling af te geven, die zowel betrekking heeft op de solvabiliteit van de aannemer als op de kwaliteitsgarantie van hetgeen wordt gebouwd. Deze leden vragen de regering daarom nog een keer uit te leggen, waarom de huidige bepalingen in het voorliggende wetsvoorstel ook voldoende zekerheid bieden in een krappe markt waar aannemers en ontwikkelaars een machtspositie hebben. Daarnaast vragen deze leden of de huidige systemen om de risico's bij en na de bouw af te dekken naar de mening van de regering voldoen in het nieuwe stelsel. De leden van de PvdA-fractie betwijfelen dat omdat deze verzekeraars vaak zelf ook maar een deel van de geleden schade vergoeden en voor de klanten veel bureaucratie en strijd opleveren. Ook de inhoudelijke kennis en betrokkenheid van de huidige verzekeraars is te beperkt om de kwaliteit verbeterende rol in de bouw waar te kunnen maken. Verder zijn op dit moment niet alle risico's te verzekeren en richt de huidige verzekeringspraktijk zich vrijwel uitsluitend op nieuwbouwwoningen, niet op andere bouwwerken en niet (of niet volledig) op verbouw en renovatie. Daarom vragen deze leden of de regering de brief kent van het Centraal Bureau Bouwbegeleiding van 6 mei 2016 waarin gesteld wordt dat de bestaande regelingen Woningborg, Bouwgarant en SWK niet tegemoet komen aan de doelstellingen van het voorliggende wetsvoorstel en wat de regering van het daarin gestelde vindt. Deze leden willen graag weten of de regering plannen heeft om te bevorderen dat de verzekeringen verbeterd of nader gereguleerd worden en wel zo dat de burger daaraan 100% zekerstelling kan ontlenen dat gebouwd is overeenkomstig het civiele contract met als ondergrens alle wettelijke eisen.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat in andere landen verzekeringen een belangrijke rol spelen in de borging van bouwkwiteit, zoals de vergelijking laat zien die door de TU Delft gemaakt is. Deze leden lezen dat in alle onderzochte landen het gemeentelijk bevoegd gezag is gebleven. Deze leden vragen de regering of bij dit onderzoek ook gebruik is gemaakt van het onderzoek 'Liability and insurance regimes in the construction sector: national schemes and guidelines to stimulate innovation and sustainability' van het Elios-programma uit 2008. Verder willen deze leden graag horen hoe de regering de uitkomsten van deze onderzoeken waardeert en hoe de uitkomsten zijn meegenomen in het voorliggende wetsvoorstel. Met name zijn de leden van de PvdA-fractie geïnteresseerd waarom niet gekozen is voor een verbeterd Frans systeem; verbeterd in die zin dat aannemers zelf ook een flink deel van de schade leiden als er door de bouwconsument met succes een beroep op de verzekering is gedaan, en verbeterd door de verzekering te koppelen aan het bouwobject en overdrachtdossier opdat de verzekering automatisch overgaat op toekomstige eigenaren of gebruikers.

De leden van de CDA fractie zien graag een nadere uitleg van het begrip 'aanneming van bouwwerken'. Vallen afbouwwerkzaamheden, zoals stukadoorwerk, schilderwerk, voegwerk daar ook onder, zo vragen deze leden.

#### Zwakke positie particuliere opdrachtgever

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel beoogt de positie van de consument te versterken. De kwaliteitsborging gebeurt met steekproeven en risico gestuurd. In de huidige situatie kan de consument bouw- en woningtoezicht vragen om de bouw te inspecteren. Deze leden vragen welke rechten de



consument in het voorliggende wetsvoorstel heeft richting de kwaliteitsborger, de aannemer en het bevoegd gezag.

#### Verborgene gebreken

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat een verzwaarde stelplicht voor de aannemer niet is opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel vanwege de te verwachten toename van de lastendruk. Deze leden vragen de hoogte van deze lasten te onderbouwen.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de regering kan stellen dat een evenwichtiger aansprakelijkheidsverdeling ontstaat nu zij in het voorstel expliciet de achterliggende gedachte achter de huidige aansprakelijkheidsverdeling continueert, zoals uitgewerkt in artikel 6:89 BW. Deze leden vragen wat per saldo de winst is voor de opdrachtgever wanneer enerzijds verantwoordelijkheid voor gebreken die bij oplevering redelijkerwijs hadden kunnen worden ontdekt wordt uitgesloten, terwijl anderzijds de verantwoordelijkheid blijft bestaan en in de toelichting zelfs wordt onderstreept dat de opdrachtgever gebreken die hij redelijkerwijs had moeten ontdekken snel moet melden. Hoe beoordeelt de regering het risico dat het strijdtoneel zich op grond van het voorstel vooral zal verplaatsen van artikel 7:758 BW naar artikel 6:89 BW, waardoor de onzekerheid voor opdrachtgevers de komende jaren juist kan toenemen?

De leden van de SGP-fractie lezen dat volgens de regering een wezenlijk verschil met de huidige situatie is dat aannemers door het voorliggende wetsvoorstel niet meer kunnen volstaan met het verweer dat de opdrachtgever het gebrek had moeten onderkennen bij de oplevering. Waarin bestaat precies dat verschil nu aannemers nog steeds op basis van artikel 6:89 BW kunnen tegenwerpen dat de opdrachtgever zo snel mogelijk, in veel gevallen tijdens of kort na oplevering, het gebrek dat hij redelijkerwijs had moeten erkennen diende te melden? Deze leden zouden graag een nadere onderbouwing zien waarom de verborgenheidskwesaties op basis van artikel 6:89 niet voluit actueel blijven.

#### Wettelijke onderhoudstermijn: 5%-regeling

De leden van de VVD-fractie herinneren zich uit de consultatiefase veelvuldige kritiek dat de 5%-regeling in de praktijk zou leiden tot kostprijsverhoging, omdat de marge van 5% in de praktijk vrijwel altijd zal worden achtergehouden. Deze leden vragen of dit bezwaar wordt weggenomen met de aangepaste regeling.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het opschortingsrecht van 5% wordt aangescherpt. Deze leden vragen of dit percentage in alle gevallen voldoet wanneer er sprake is van ernstige gebreken.

De leden van de SGP-fractie vragen een reactie van de regering op de stelling van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie dat het voorliggende wetsvoorstel tot onnodige verplichtingen leidt, namelijk doordat de notaris moet controleren of de aannemer heeft gewezen op de termijn en of de termijn reeds verstreken is. Deze leden vragen een reactie op de suggestie dat eenvoudiger en effectiever oplossing is om de aannemer na het verstrijken van de onderhoudstermijn een afschrift aan de notaris voor te leggen waaruit blijkt dat hij de opdrachtgever tijdig heeft geïnformeerd.

#### Informatieplicht aannemer

De leden van de SGP-fractie hebben de indruk dat een discrepantie bestaat tussen de tekst van het voorliggende wetsvoorstel en hetgeen in de toelichting wordt beschreven. Immers, het voorstel spreekt over het belang van informatievoorziening voordat gebondenheid aan de overeenkomst ontstaat, terwijl de toelichting uitgaat van de plicht om voorafgaand aan de overeenkomst informatie te leveren. Deze leden vragen in hoeverre het in de rede ligt om te bepalen dat de opdrachtgever niet gebonden is aan de overeenkomst voordat de informatie verstrekt is wanneer hij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst van het ontbreken op de hoogte is en hieraan geen gevolgen verbindt. In hoeverre is het wenselijk om in dergelijke situaties uit te gaan van een tekortkoming

in de naleving van de overeenkomst aan de zijde van de aannemer, zo vragen deze leden.

## **5. Handhaving en geschillen**

De leden van de CDA-fractie vragen zich af of een impactanalyse gemaakt is van de effecten van de voorgestane verjaringstermijn voor de zichtbare en minder ernstige verborgen gebreken van 20 jaar.

De leden van de CDA-fractie menen dat voorkomen moet worden dat het gunstig kan zijn voor de opdrachtgever of de consument om juist niet bij de oplevering aanwezig te zijn. Een dergelijke negatieve prikkel dient voorkomen te worden, menen deze leden.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe om gegaan wordt met situaties waarbij de gevolgen van een gebrek erger zijn geworden, omdat de gebruiker geen of gebrekkig onderhoud heeft gepleegd of onoordeelkundig met het betreffende product is omgegaan. De leden van de CDA-fractie vragen of de regering verwacht dat er minder geschillen zullen ontstaan vanwege het feit dat er geen onderscheid meer zal zijn tussen verborgen en zichtbare gebreken en omdat er ook geen discussie mogelijk over de vraag of een gebrek wel of niet verborgen is.

### Geschillen tussen private partijen

De leden van de VVD-fractie lezen in hoofdstuk 1 dat met het voorliggende wetsvoorstel duidelijk wordt tot wie opdrachtgevers zich moeten wenden, namelijk tot de aannemer. Dit leidt bij deze leden tot een aantal vragen. Als de opdrachtgever een projectontwikkelaar is, kan de eindafnemer zich dan ook verhalen op de aannemer, of is de projectontwikkelaar, als contractspartij, zijn enige aanspreekpunt? Verandert dat als de intermediaire projectontwikkelaar failliet gaat? Maakt het hierbij uit of de eindafnemer een particulier is? Zo ja, is er een parallel met het gangbare consumentenrecht, waarbij een consument zich kan wenden tot verschillende schakels in de keten? Hoe verandert de aansprakelijkheid van de aannemer als de architect, al dan niet in opdracht van de opdrachtgever, bijzondere constructies of ongebruikelijke materialen heeft voorgeschreven? De aannemer kan de aansprakelijkheid bij particulieren immers niet uitsluiten, zo lezen de leden van de VVD-fractie in het voorgestelde art. 7:758 lid 4 BW. Kan de regering ook toelichten wat de positie van een onderaannemer is? Wordt hij gelijkgesteld aan de hoofdaannemer, of heeft hij slechts een relatie met de hoofdaannemer?

## **6. Informatievoorziening**

Voor de goede werking van een systeem van kwaliteitsborging, met een volledige aansprakelijkheid voor de aannemers, is het volgens de leden van de PvdA-fractie van belang dat er zoveel mogelijk informatie over de prestaties van bouwbedrijven beschikbaar is. Daarom zouden deze leden graag zien dat de beschikbare data als open data aangeboden worden. Welke informatie zal in ieder geval openbaar gemaakt worden en hoort daar de informatie bij over de aanwezigheid en conformiteit van overdrachtdossiers en de aanspraken die gedaan worden op de verzekering of borgstelling?

### Dossier

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of het dossier, dan wel de dossiers, achteraf op eenvoudige wijze zijn in te zien, bijvoorbeeld als het onroerend goed in kwestie wordt verkocht. Is overwogen dergelijke informatie onder te brengen bij het Kadaster?

## **7. Bouwbesluittoetsvrije bouwwerken**

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering uiteen kan zetten hoe in het nieuwe stelsel zowel voor vergunningsplichtig- als voor vergunningsvrij bouwen in het voorziene systeem de eindgebruiker zijn recht kan halen via bezwaar, beroep en hoger beroep, zoals voorzien in de Algemene wet bestuursrecht. Kan de eindgebruiker bij vergunningsvrij bouwen bij het bevoegd gezag afdwingen dat de aannemer alsnog herstel pleegt tot het kwaliteitsniveau zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012?

## **8. Verhouding tot bestaande en voorgenomen regelgeving**

De leden van de PvdA-fractie constateren dat er veel onrust is over de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel voor de zekerheid van de bescherming voor monumenten. Deze leden hechten aan een goede bescherming van de monumentale waarden van gebouwen en willen niet dat deze onbedoeld aangetast wordt. Daarom vragen deze leden expliciet aan de regering welke wijzigingen het voorliggende wetsvoorstel met zich meebrengt bij de vergunningverlening voor bouwwerkzaamheden aan een monument. De betrokken overheden zijn bang dat de koppeling tussen de vergunning in het kader van de Wabo en de Erfgoedwet verloren gaat. Hebben ze hierin gelijk? En hoe is de bescherming van monumentale gebouwen gewaarborgd als de bouwwerkzaamheden vergunningsvrij zijn en acht de regering dat voldoende?

De leden van de PvdA-fractie lezen uit het voorliggende wetsvoorstel dat de regering voornemens is kerntaken van gemeenten (openbare orde, veiligheid en gezondheid) niet langer door gemeenten te laten toetsen, maar dat over te laten aan private kwaliteitsborgers. Kan de regering uitleggen hoe de gemeente enerzijds verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving (hoofdstuk 5 van de Wabo) en anderzijds bij het realiseren van bouwplannen daar niet meer op mag toezien? De leden van de PvdA-fractie wijzen de regering in deze ook op de breed gesteunde motie Jansen-De Vries om de eindbeoordeling bij het bevoegd gezag te laten (32757-50).

De leden van de PvdA-fractie lezen uit de recent ontvangen studie van de TU Delft dat in alle onderzochte landen de gemeente bevoegd gezag is gebleven. Kan de regering gemotiveerd aangeven waarom ze vindt dat in Nederland naar een totaal afwijkend systeem zou moeten worden overgegaan? Deze leden vragen zich daarbij af of de huidige adviseurs die straks voor een deel als kwaliteitsborger zullen optreden het beter zullen doen dan bijvoorbeeld de RUD's/VHR's waar sprake is van gebundelde kennis, terwijl thans blijkt dat de mede met ondersteuning van die adviseurs de huidige bouwwerken veelal niet de vereiste kwaliteit bezitten.

De leden van de PvdA-fractie hebben kennis genomen van de jongste voorstellen van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (VBWTN) die helder aangeven dat zou moeten worden gekoerst op beoordeling 'as built' met overlegging van een 'as built' overdrachtsdossier ter beoordeling van de gemeente (regionaal), leidend tot een ingebruiknamevergunning met gestaffelde leges al naar gelang de wijze waarop de risico's van de verschillende bouwactiviteiten door de aanvrager van de vergunning worden afgedekt. De leden van de PvdA-fractie vernemen graag van de regering of zij de visie van de VBWTN onderschrijft en zo nee, dan ontvangen deze leden graag gemotiveerd antwoord op de vraag waarom dit voorstel onwenselijk is.

De leden van de PvdA-fractie ontvangen ook graag een reactie van de regering op de bijlage bij dit VBWTN-voorstel op de punten waar naar het oordeel van de VBWTN het voorliggende wetsvoorstel nog onvoldoende invulling bevat van noodzakelijk te regelen aspecten.

De leden van de CDA-fractie vinden het belangrijk dat ook echt sprake is van een verschuiving en niet van een dubbeling van taken en werkzaamheden. Kan de regering aangeven hoe dubbeling van taken wordt voorkomen, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag of en in welke risico's het voorliggende wetsvoorstel kan hebben voor beschermde cultuurmonumenten. Indien deze risico's

groot zijn, kunnen monumenten aangewezen worden als bouwwerken met een verhoogd risico, die niet onder de eerste fase van de wet worden gebracht, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie vragen of het mogelijk is om alle specifieke bouwtechnische vraagstukken die samenhangen met bijvoorbeeld oude panden en monumenten beschreven kunnen worden als eisen in de omgevingsvergunning. De feitelijke situatie is immers dat bij oude panden monumentale aspecten pas tijdens de bouw worden ontdekt waardoor planaanpassing noodzakelijk zijn. Dergelijke situaties mogen niet leiden tot het onnodig verloren gaan van monumentale waarden, zo menen deze leden.

De leden van de CDA-fractie menen dat de principiële scheiding tussen de bouwtechniek enerzijds en de eisen aan ruimtelijke kwaliteit zoals welstandstoezicht, stedenbouwkundige randvoorwaarden en aandacht voor cultuurhistorie anderzijds, negatief kan uitpakken. Bij oude panden en monumenten is immers vaak de bouwtechniek monumentaal en daardoor voorwerp van zorg voor de overheid. Graag vernemen deze leden hoe de regering wil borgen dat die kwaliteiten niet verloren gaan. De leden van de CDA-fractie vernemen graag of de regering de visie deelt dat het verbouwen van monumenten een hoger maatschappelijk risico met zich meebrengt dan het verbouwen van niet beschermde bouwwerken.

Rondom de implementatie van dit voorliggende wetsvoorstel maken de leden van de CDA-fractie zich zorgen. Niet alleen loopt de implementatie vrijwel parallel met de invoering van de Omgevingswet ook is nog niets vernomen van een noodzakelijk implementatieprogramma. Dit klemmt te meer, volgens deze leden, nu de eerste pilots niet onverdeeld positief zijn gelopen.

De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd wat het voorliggende wetsvoorstel gaat betekenen voor de veiligheidsrisico's, waarbij de hulpverlenende instanties zoals de brandweer nog niet alle gegevens beschikbaar heeft. Is ook de veiligheid van de hulpverlenende instanties zelf daarbij in het vizier, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie merken op dat ook de Omgevingswet recent is aangenomen. Deze zal echter later in werking treden dan het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vragen zich af hoe er omgegaan zal worden met risico's die zullen ontstaan als de nieuwe wetten kort na elkaar in werking treden. Is hier al een risicotraject voor opgezet?

## **9. Regeldruk voor burgers en bedrijven en maatschappelijke kosten-baten-effecten**

De leden van de VVD-fractie merken op dat de kosten van een nieuwe toelatingsinstelling uitsluitend zijn te verdedigen als daartegenover een navenante verlaging of afschaffing van gemeentelijke leges staat. Deze verlaging wordt in de memorie van toelichting niet concreet. In de praktijk, zo vernemen de leden van de VVD-fractie, lijken gemeenten hun legesinkomsten veilig te stellen door de heffing te verleggen naar andere bouwwerken. Hoe wordt de ontwikkeling van de gemeentelijke leges beperkt? Is de regering bereid concrete maatregelen te nemen om de leges ofwel te beperken tot een percentage van de bouwsom, ofwel te voorzien van een transparante onderbouwing?

De leden van de PvdA-fractie onderschrijven dat de verandering in de werkzaamheden van gemeenten en regionale uitvoeringsdiensten zal terug moeten komen in lagere lasten en leges. Deze leden vragen de regering hoe ervoor gezorgd wordt dat de leges maximaal kostendekkend zijn. Daarnaast vragen deze leden of de regelgeving ruimte laat om kosten gericht in rekening te brengen als er extra handhavend opgetreden moet worden omdat er niet conform de plannen en het overdrachtdossier gebouwd is. Deze leden vragen de regering net als in de Omgevingswet een onderzoek toe te zeggen naar de financiële effecten voor gemeenten conform artikel 2 van de Financiële verhoudingswet. Tenslotte willen deze leden nadere uitleg van de regering over de manier waarop lagere overheden ondersteund worden bij de implementatie en het opvangen van de organisatorische gevolgen van het veranderde systeem. Zal er een implementatieprogramma zijn?

De leden van de PvdA-fractie zijn ermee bekend dat reeds enige experimenten lopen. Kan de regering inzage verschaffen in de effecten op de kwaliteitsverbeteringen die daarmee zijn bereikt en tegen welke kosten en tot welke ontzorging dit voor de eindgebruikers heeft geleid?

De leden van de CDA-fractie constateren dat gemeenten minder taken krijgen door de verschuiving van publiek naar privaat toezicht en controle. Deze leden menen dat ook sprake zal moeten zijn van een reductie van de apparaatskosten van gemeenten en dat logischerwijs de kosten van leges aanmerkelijk zullen moeten afnemen. Graag vernemen zij hoe de regering gaat borgen dat de afname van de hoogte van bouwleges ook daadwerkelijk gestalte gaat krijgen. Is het daarbij mogelijk dat vooraf gegarandeerd wordt dat gemeenten voor de toetsing van de bouwkwaliteit minder in rekening gaan brengen, zo vragen zij.

Voorts menen de leden van de CDA-fractie dat het gebrek aan transparantie over de kostendekkendheid van bouwleges dringend beëindigd moet worden. Gemeenten zullen alle gegevens daarover moeten overleggen, mede omdat sprake is van kruissubidiëring. Deze leden menen dat het momentum van de invoering van het voorliggende wetsvoorstel aangegrepen moet worden om deze noodzakelijke transparantie te verkrijgen.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag hoe de aansprakelijkheid van gemeenten onder de nieuwe wet geregeld zal zijn. Daarbij is bijvoorbeeld de vraag relevant of gemeenten aansprakelijk gesteld kunnen worden in situaties dat zij niet kunnen toetsen. De leden van de CDA-fractie vernemen graag of bijvoorbeeld de constructieve veiligheid en brandveiligheid voorsnog bij gemeenten te laten en eerst de overige van de bouwvereisten bij de markt neer te leggen.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag in hoeverre marktpartijen indachtig het voorliggende wetsvoorstel aansprakelijk zijn voor ontstane schade nu gemeenten toch voor een deel verantwoordelijk blijven voor controle en toezicht. Schept dat weer een basis voor aansprakelijkheid, zo vragen deze leden, en is dat terecht als de bouwkwaliteit in hoofdzaak bij de marktpartijen zelf komt te liggen?

## **10. Gefaseerde inwerkingtreding van het wetsvoorstel en evaluatie**

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af of het nog steeds het voornemen van de regering is om het voorliggende wetsvoorstel geleidelijk in te voeren volgens risicoklassen. Zo ja, wat zijn de criteria om te oordelen of de gedeeltelijke invoering heeft voldaan aan de doelstellingen en hoe wordt de Kamer daarover geïnformeerd? Verder vragen deze leden zich af of het bedrijfsleven qua kennisniveau inmiddels voldoende is voorbereid op deze ingrijpende wetswijziging en of gemeenten deze wetswijziging gelijktijdig met de nieuwe AMvB's in de Omgevingswet succesvol kunnen uitvoeren.

## **11. Binnengekomen reacties na internetconsultatie**

De leden van de D66-fractie hebben vernomen dat er zorgen zijn ontstaan over het feit dat bouw- en monumentaspecten in het voorliggende wetsvoorstel niet meer geïntegreerd plaatsvinden, omdat er een separate toetsing zal zijn. Kan de regering zich in deze lezing vinden? Zo ja, hoe beziet de regering dit dan in het kader van de Modernisering Monumentzorg, die beoogt de regelgeving eenvoudiger te maken voor monumenten? Is het mogelijk te komen tot een integrale afstemming tussen bouw- en monumentaspecten?

De leden van de D66-fractie merken op dat verscheidene wethouders met monumentale zorg in hun portefeuille, aangeven dat door het voorliggende wetsvoorstel de kosten voor de monumenteigenaar aanzienlijk zullen toenemen ten opzichte van de huidige legeskosten. Kan de regering zich in deze constatering vinden?

De leden van de D66-fractie achten monumenten kostbaar bezit, en zijn zodoende van mening dat zij geen schade mogen ondervinden. De Federatie Grote Monumentgemeenten geeft aan dat zij vreest dat het voorliggende wetsvoorstel onomkeerbare gevolgen zal hebben voor cultuurmonumenten. Onderkent de regering dat er onomkeerbare gevolgen zouden kunnen zijn? Is het zodoende mogelijk monumenten pas in een latere fase van het voorliggende wetsvoorstel te brengen, nadat eerdere fases al geëvalueerd zijn?

## **II. Artikelsgewijze toelichting**

Het valt de leden van de PvdA-fractie op dat in het voorgestelde artikel 7: 758 BW de ketenaansprakelijkheid van de aannemer beperkt lijkt te worden. Daar zijn deze leden verbaasd over, omdat ze van mening zijn dat de huidige knelpunten juist veroorzaakt worden door onduidelijkheid over de aansprakelijkheid. De (hoofd)aannemer beslist toch zelf wat hij wel en niet aanneemt? Daarom vragen deze leden een nadere uitleg over de noodzaak en werking van een beperkte ketenaansprakelijkheid en de gevolgen die dat heeft voor de rechtszekerheid van de eindgebruiker.

Wat is, in het geval de (hoofd)aannemer niet aansprakelijk is voor het totaal van het geleverde bouwwerk, de reikwijdte van 'aanneming van bouwwerken'? Deze vraag heeft vooral betrekking op afbouwwerkzaamheden, zoals stukadoorwerk, schilderwerk, voegwerk, e.d. Er is dan sprake van aanneming, en is dit ook aanneming van bouwwerken? En hoe is dan die aansprakelijkheid van de onderaannemer geregeld? En hoe is dat bij verbouw en renovatie geregeld?

### Artikel 5.2 Handhaving voor het bevoegd gezag

De leden van de SGP-fractie vinden het verwarrend dat door het voorliggende wetsvoorstel de handhaving op de bouwkundige voorschriften dubbel wordt belegd, namelijk direct bij het bevoegd gezag en indirect door de activiteiten van de toelatingsorganisatie die strekken tot het voldoen aan de voorschriften. Deze leden vragen waarom in het wetsvoorstel niet primair de verantwoordelijkheid van de toelatingsorganisatie wordt benoemd. Zij vragen waarom de regering niet gekozen heeft voor een verplichting voor het bevoegd gezag om behoudens urgente situaties (signalen over) gebreken in de naleving van de voorschriften eerst te melden aan de toelatingsorganisatie en pas zelfstandig tot handhaving over te gaan indien de toelatingsorganisatie tekortschiet. Eveneens vragen deze leden welke concrete aanknopingspunten het voorstel voor betrokkenen biedt om te voorkomen dat gemeenten uit eigen beweging zich actief gaan bezig houden met handhaving tijdens het bouwproces, waardoor de doelstellingen van het wetsvoorstel bekneld kunnen raken. De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre gemeenten het risico lopen op aansprakelijkheid wanneer zij zich onvoldoende met de handhaving zouden hebben ingelaten, terwijl anderzijds de bedoeling is dat gemeenten uitgaan van de betrouwbaarheid van de kwaliteitsborging. Deze leden vragen of gemeenten bijvoorbeeld een risico lopen wanneer zij naar aanleiding van berichtgeving in de lokale krant geen nader onderzoek doen naar vermeende gebreken tijdens het bouwproces. Naar de mening van deze leden zou het voorstel ook gemeenten meer houvast bieden wanneer het toezicht duidelijk wordt afgebakend.

### Artikel III, onderdeel A

De leden van de SGP-fractie vragen een toelichting op de gebezigde term bouwwerken in het voorliggende wetsvoorstel, mede in relatie tot deze terminologie in de Wabo en de Woningwet. Deze leden merken op dat het BW dit begrip in het kader van de aanneming van werk niet bezigt, maar spreekt van werken van stoffelijke aard. Deze leden vragen in hoeverre de regering ook beoogt elementen als dakkapellen onder het wetsvoorstel te brengen.

De voorzitter van de commissie,  
Geurts

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden