

De Koning

**Directie Constitutionele  
Zaken en Wetgeving**  
Afdeling Wonen en Rijksdienst

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Kenmerk**  
2016-0000188806

Datum 11 april 2016  
Betreft Nader rapport voorstel van wet tot 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)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 21 mei 2015, nr. 2015000856, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 30 juli 2015, nr.W04. 15.0156/I, bied ik U hierbij, mede namens de Minister van Veiligheid en Justitie, aan.

## **I Kwaliteitsborging voor het bouwen**

### 2. Hoofdelementen en effectiviteit van het stelsel

Zoals in de memorie van toelichting is uiteengezet, is bij de vormgeving van het wetsvoorstel aangesloten bij de systematiek van de Woningwet en de Wabo en zullen onderdelen van dit wetsvoorstel worden opgenomen in de Omgevingswet. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de hoofdlijnen op het niveau van de wet worden geregeld en dat de uitwerking van die hoofdlijnen plaatsvindt op het niveau van algemene maatregelen van bestuur. Daarmee wordt een consistente aanpak gerealiseerd voor het verdelen van onderwerpen over regelingsniveaus en een inhoudelijke sturing en duiding gegeven zonder te gedetailleerde bepalingen op het niveau van de wet. Met inachtneming van dit uitgangspunt is het wetsvoorstel naar aanleiding van het advies nader bezien. Dit heeft ertoe geleid dat het voorgestelde artikel 7ac zodanig is geherformuleerd dat het doel van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen regels en de onderwerpen waarop deze in ieder geval betrekking hebben, uitgebreider zijn geformuleerd. Daarnaast zijn thans in het wetsvoorstel de maatregelen opgenomen die de toelatingsorganisatie kan nemen, indien een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging niet langer voldoet aan de gestelde regels, en is de verantwoordelijkheid van de instrumentaanbieder voor de toepassing van het toegelaten instrument voor kwaliteitsborging in het wetsvoorstel verduidelijkt.

**Datum**  
11 april 2016

**Kenmerk**  
2016-0000188806

Hiermee zijn de hoofdlijnen van het stelsel voor kwaliteitsborging in het wetsvoorstel opgenomen, waarbij een delegatiegrondslag is gehandhaafd voor de uitwerking bij of krachtens algemene maatregel van bestuur. In het voorgestelde artikel 7aa van de Woningwet is een definitie van instrumentaanbieder toegevoegd en in het voorgestelde artikel 7ac van die wet is verduidelijkt aan welke regels een instrument voor kwaliteitsborging dient te voldoen om ervoor te zorgen dat het bouwwerk ten aanzien waarvan het instrument wordt toegepast, met inachtneming van de bouwtechnische voorschriften wordt gebouwd. Verder zijn in de artikelen 7ad tot en met 7ag de gronden voor toelating van het instrument voor kwaliteitsborging opgenomen en de bevoegdheid van de toelatingsorganisatie om in voorkomende gevallen sancties op te leggen. Tevens is in artikel 7ah een informatieplicht van de instrumentaanbieder toegevoegd. De paragrafen 2.3 tot en met 2.5, 5.3 en 5.4 van de memorie van toelichting zijn hierop aangevuld.

Wat betreft de effectiviteit van het stelsel en de rol van de kwaliteitsborger hierin, wordt het volgende opgemerkt. Het voorgenomen stelsel gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van marktpartijen en van de deskundigheid en professionaliteit van de bouwsector zelf om de kwaliteitseisen af te stemmen op de verschillende bouwwerken en situaties en om elkaar hierop zo nodig aan te spreken. Dit wetsvoorstel richt zich niet inhoudelijk op de bouwtechnische voorschriften, maar wijzigt de wijze waarop deze voorschriften in het bouwproces worden geborgd. Dit naar aanleiding van een analyse van de bestaande private borgingspraktijk, waaruit blijkt dat de bouwsector voldoende is toegerust op de inrichting en uitvoering van de kwaliteitsborging. In hoofdstuk 1 van de memorie van toelichting is hier uitgebreid bij stilgestaan.

Het realiseren van een optimale bouwkwaliteit is in de visie van het kabinet in eerste instantie een zaak tussen private partijen, in het bijzonder de opdrachtgever en aannemer. Partijen maken, net als bij andere producten, afspraken over de wensen van de opdrachtgever en de wijze waarop de aannemer hieraan zal voldoen en zij leggen deze afspraken contractueel vast. Het gaat om privaatrechtelijke afspraken die door het Burgerlijk Wetboek worden beheerst. Vanwege geconstateerde tekortkomingen in de huidige werking van de markt voor bouwwerken ligt het voor de hand om als eerste te bezien in hoeverre generieke aanpassingen ten aanzien van die privaatrechtelijke verhoudingen kunnen bijdragen aan een meer evenwichtige verhouding tussen de partijen die betrokken zijn bij het bouwproces en op die manier aan een betere bouwkwaliteit. Daar past ook bij dat het toezien hierop primair bij de bouwpartijen ligt. Vanwege het maatschappelijk belang van een goede bouwkwaliteit geeft het stelsel van kwaliteitsborging belangrijke publiekrechtelijke waarborgen om te komen tot een goede bouwkwaliteit door de bouwpartijen.

Met dit wetsvoorstel wordt enerzijds de positie van bouwconsumenten verbeterd, waardoor zij beter in staat zijn hun belangen ten aanzien van bouwkwaliteit te behartigen. Anderzijds leidt dit wetsvoorstel ertoe dat waar mogelijk marktpartijen beter gepositioneerd worden om aan de bouwkwaliteit bij te dragen. Bij de bouw betrokken partijen zullen zelf de instrumenten voor

**Datum**  
11 april 2016

**Kenmerk**  
2016-0000188806

kwaliteitsborging ontwikkelen, waardoor de bij hen aanwezige kennis en ervaring optimaal worden benut. Daardoor zullen de instrumenten beter aansluiten bij de bouwpraktijk. Dat geldt ook voor de toepassing van de instrumenten voor kwaliteitsborging door de kwaliteitsborgers. Wel zijn in het wetsvoorstel de randvoorwaarden opgenomen waaraan instrumenten voor kwaliteitsborging en de toepassing daarvan door kwaliteitsborgers moeten voldoen. Die randvoorwaarden zien ook op de kwaliteitseisen waaraan kwaliteitsborgers dienen te voldoen en op de wijze waarop de instrumentaanbieder toeziet op het door de kwaliteitsborger voldoen aan de gestelde eisen. De relatie tussen instrumentaanbieder en kwaliteitsborger wordt echter beheerst door het privaatrecht. De aanbieder van het instrument voor kwaliteitsborging bepaalt welke kwaliteitsborger zijn instrument mag toepassen. Hij ziet ook toe op de toepassing daarvan. De kwaliteitsborger ziet er door middel van het instrument voor kwaliteitsborging op toe dat het bouwwerk met inachtneming van de bouwtechnische voorschriften wordt gebouwd. De kwaliteitsborger wordt hiertoe door de opdrachtgever en/of de opdrachtnemer ingeschakeld. Ook dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Vanwege het maatschappelijk belang van een goede bouwkwaliteit dient het stelsel voldoende prikkels te bevatten om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk volgens de gestelde eisen wordt gebouwd. Naast de bovengenoemde privaatrechtelijke mogelijkheden, is in het wetsvoorstel geregeld aan welke randvoorwaarden instrumenten voor kwaliteitsborging en de toepassing van instrumenten door kwaliteitsborgers dienen te voldoen. Voor het vertrouwen in de goede werking van het stelsel zal de onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger dienen te worden gewaarborgd, in die zin dat hij geen direct of indirect belang heeft bij het bouwen van het betreffende bouwwerk, en zal hij voldoende gekwalificeerd moeten zijn om zijn werkzaamheden in het kader van de kwaliteitsborging uit te kunnen voeren. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur zullen hiervoor regels worden gesteld. In paragraaf 2.5 van de memorie van toelichting wordt hierop nader ingegaan. Verder dient de instrumentaanbieder aan de toelatingsorganisatie te melden wie zijn instrument mag toepassen, of een kwaliteitsborger is gewaarschuwd, geschorst of dat de toestemming het instrument te gebruiken is ingetrokken. Deze meldingen worden door de toelatingsorganisatie opgenomen in het daarvoor op te richten openbaar register. Voorts is voorzien in een sanctiebevoegdheid van de toelatingsorganisatie jegens de instrumentaanbieder.

Hiermee voorziet het voorgestelde stelsel in een sluitend sanctiemechanisme voor de verschillende partijen die bij het bouwproces zijn betrokken, rekening houdend met de verschillende rollen en verantwoordelijkheden die deze partijen in het stelsel hebben. Uitgangspunt zal zijn het principe van "High trust, high penalty". Als blijkt dat een partij bij de kwaliteitsborging de hand heeft gelicht met de regels, dan zal de instrumentaanbieder zijn instemming om het instrument toe te passen, moeten intrekken. Als de toelatingsorganisatie bij het toezicht op het stelsel constateert dat het instrument niet goed wordt toegepast, geeft zij deze conclusie door aan de instrumentaanbieder. Als echter blijkt dat de instrumentaanbieder te lankmoedig optreedt jegens een slecht presterende kwaliteitsborger kan de toelatingsorganisatie zo nodig de instrumentaanbieder tot

**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

het nemen van maatregelen aansporen. Bij uitblijven van maatregelen door de instrumentaanbieder kan de toelatingsorganisatie besluiten de instrumentaanbieder een waarschuwing te geven, de toelating van het instrument te schorsen of in het uiterste geval in te trekken. In het voorgestelde artikel 7aa van de Woningwet (definities) is de rol van de instrumentaanbieder alsnog gedefinieerd en is de rol van de kwaliteitsborger verduidelijkt.

Beoogd wordt het wetsvoorstel in drie fasen in werking te laten treden. In de eerste fase zullen de oprichting van de toelatingsorganisatie en de aanwijzing van de Bouwbesluittoetsvrije bouwwerken in werking treden. Hiermee krijgt de toelatingsorganisatie tijd om aanvragen voor toelating van instrumenten gericht op gevolgklasse 1 te beoordelen en de instrumenten tot het stelsel toe te laten, indien deze aan de wettelijke eisen voldoen. Daarom gaat het oprichten van de toelatingsorganisatie vooraf aan de inwerkingtreding van de verplichting om met door de toelatingsorganisatie toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging te werken en deze instrumenten en kwaliteitsborgers in het openbaar register te registreren. In de tweede fase treden de BW-maatregelen en het stelsel voor de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevolgklasse 1 in werking. Vanaf dat moment is voor het bouwen van deze bouwwerken een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging en een kwaliteitsborger nodig. De werking van het stelsel zal jaarlijks worden gemonitord, mede aan de hand van de jaarverslagen die de toelatingsorganisatie aan de minister voor Wonen en Rijksdienst en de beide Kamers zendt. Dit is ook een moment dat er, indien en voor zover ontwikkelingen hiervoor aanleiding geven, kan worden bijgestuurd. Uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van de tweede fase zal een evaluatie plaatsvinden, waarbij wordt getoetst in hoeverre het stelsel ook in de praktijk werkt, zoals beoogd. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie wordt bekeken hoe en wanneer de gevolgklassen 2 en 3 - al dan niet gelijktijdig - in werking kunnen treden. In de memorie van toelichting is in hoofdstuk 11 uitgebreid ingegaan op de beoogde fasegewijze invoering en evaluatie van het wetsvoorstel.

### 3. Handhaving tijdens en na de bouw

Het bevoegd gezag heeft geen inhoudelijke rol bij het beoordelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen als het gaat om de bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging komen te vallen. Het bevoegd gezag behoudt wel zijn toezichthoudende taak. Dit wetsvoorstel wijzigt de verbodsbepaling in artikel 1b van de Woningwet en de aanwijzing van het bevoegd gezag voor het toezicht op de naleving daarvan in artikel 92 van de Woningwet niet. In paragraaf 5.2 van de memorie van toelichting is verduidelijkt dat gemeenten bevoegd blijven om toezicht te houden tijdens de bouw, maar dat de introductie van het nieuwe stelsel wel gevolgen heeft voor de wijze waarop dit toezicht zal worden ingericht in de gevallen waarin gebouwd wordt met een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging. In het nieuwe stelsel ziet het bevoegd gezag er, net als in de huidige situatie, op toe dat niet wordt gebouwd in strijd met de bouwtechnische voorschriften of zonder dan wel in afwijking van een omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag kan handhavend optreden als sprake is van een overtreding ter zake. Materieel treedt er echter wel een wijziging op in de

**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

wijze waarop dit toezicht wordt vormgegeven. Anders dan in het huidige stelsel kan het bevoegd gezag ten aanzien van bouwwerken die met toepassing van een instrument voor kwaliteitsborging dienen te worden gebouwd, erop vertrouwen dat in overeenstemming met de bouwtechnische voorschriften wordt gebouwd. Indien het bevoegd gezag desondanks strijdigheden met de bouwtechnische voorschriften waarneemt, kan hij in het uiterste geval op grond van artikel 92 van de Woningwet zijn handhavingbevoegdheid inzetten tegen overtreding van het verbod in artikel 1b van de Woningwet om te bouwen in strijd met de bouwtechnische voorschriften. Het spreekt voor zich dat het bevoegd gezag de toelatingsorganisatie hierover informeert, zodat deze de nodige maatregelen kan treffen richting de instrumentaanbieder, die op zijn beurt de betrokken kwaliteitsborger kan aanspreken.

Het inhoudelijk toezicht tijdens de bouwfase door het bevoegd gezag zal daarmee materieel voornamelijk zien op de naleving van de andere in de omgevingsvergunning vergunde activiteiten. Ook blijft het bevoegd gezag toezicht houden op de eisen uit de welstandsnota, de stedenbouwkundige bepalingen en de eisen uit het bestemmingsplan (ruimtelijke ordening). Tevens controleert het bevoegd gezag de veiligheidseisen die tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden betracht moeten worden.

Ook na de gereedmelding houdt het bevoegd gezag zijn toezichthoudende taak. De verboden in artikel 1b van de Woningwet blijven van toepassing en het bevoegd gezag ziet toe op de naleving daarvan. In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de gereedmelding van een bouwwerk voordat het in gebruik wordt genomen. Daarin zullen voorschriften worden toegevoegd met betrekking tot de gereedmelding van een bouwwerk dat met toepassing van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging is gebouwd. Als het bouwwerk gereed is, levert de vergunninghouder aan het bevoegd gezag de vereiste informatie voor ingebruikname of een gebruiksmelding. Indien achteraf blijkt dat bij het bouwen van een bouwwerk toch niet aan de voorschriften is voldaan, kan worden ingegrepen. Ook ten aanzien van de rechtsopvolger van de eigenaar van het bouwwerk kan worden opgetreden wanneer tijdens de bouw niet voldaan werd aan de nieuwbouweisen die golden op het moment van het bouwen. Daarnaast kan het bevoegd gezag altijd optreden indien de staat van een bouwwerk onder het minimumniveau voor de staat van bestaande bouwwerken zakt. Indien sprake is van illegale verbouw kan het bevoegd gezag uiteraard ook handhavend optreden. Dit is ook in paragraaf 5.2 van de memorie van toelichting verduidelijkt.

#### 4. Toezichtbevoegdheden van de toelatingsorganisatie

In het wetsvoorstel zoals dit aan de Afdeling voor advies is voorgelegd was de toelatingsorganisatie niet aangewezen als toezichthouder in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en was volstaan met een informatieplicht van de bij de bouw betrokken partijen in het kader van het toezicht op de goede werking van het stelsel. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Afdeling met betrekking tot de effectiviteit van het stelsel, is dit heroverwogen. Het toezicht op de naleving van de regels met betrekking tot de inrichting van de instrumenten

**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

voor kwaliteitsborging en de toepassing daarvan is thans geregeld in het voorgestelde artikel 92, derde lid, van de Woningwet. Op grond hiervan wijst de toelatingsorganisatie ambtenaren aan die werkzaam zijn bij de toelatingorganisatie die zijn belast met het toezicht op de naleving van artikel 7ac, eerste en tweede lid, en artikel 7ah. Verder is paragraaf 5.4 van de memorie van toelichting hierop aangepast. Hiermee zullen de aangewezen toezichthouders beschikken over de bevoegdheden in titel 5.2. van de Algemene wet bestuursrecht bij het toezicht op de naleving van de gestelde regels.

#### 5. Bekostiging toelatingsorganisatie

Aan het advies van de Afdeling is gevolg gegeven. Met inachtneming van het in het rapport 'Maat houden 2014' geschetste toetsingskader voor de doorberekening van toelating- en handhavingkosten is de bekostiging van de toelatingsorganisatie nader bezien. Voor de bekostiging van de toelatingsorganisatie is gekozen voor een combinatie van een (initiële en een structurele) overheidsbijdrage en een bijdrage door de marktpartijen. De initiële overheidsbijdrage is voor de oprichting van de toelatingsorganisatie. De structurele overheidsbijdrage is voor de kosten die samenhangen met de taakuitoefening met betrekking tot het geven van waarschuwingen aan instrumentaanbieders en het schorsen of intrekken van de toelating van instrumenten, het vermelden daarvan in het openbaar register, het geven van voorlichting en het monitoren en het evalueren van het stelsel. De kosten voor het houden van toezicht op de toepassing van de toegelaten instrumenten worden deels gedragen door de overheid en deels door de marktpartijen. De kosten voor de behandeling van aanvragen om toelating van instrumenten voor kwaliteitsborging tot het stelsel en de registratie hiervan in een openbaar register worden in rekening gebracht bij de instrumentaanbieder op grond van het profijtbeginsel.

Het wetsvoorstel is hiertoe aangepast. Verder zijn in paragraaf 3.3 van de memorie van toelichting de overwegingen uiteengezet die hebben geleid tot het doorberekenen van een deel van de kosten bij marktpartijen.

#### 6. Kosten van het stelsel

In de memorie van toelichting was aangegeven dat een structurele vermindering van de regeldruk voor bouwen van € 300 miljoen wordt voorzien en dat dit wetsvoorstel volgens een ruwe schatting rond € 100 miljoen aan regeldrukvermindering met zich zou meebrengen. Inmiddels heeft Sira Consulting in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een regeldrukonderzoek naar aanleiding van dit wetsvoorstel uitgevoerd.<sup>1</sup> Uit de resultaten van dit onderzoek komt een gevarieerd beeld van de structurele regeldrukeffecten naar voren. De verwachte effecten zijn niet eenduidig te berekenen. De reden hiervoor is dat in het nieuwe stelsel marktpartijen zelf de instrumenten voor kwaliteitsborging gaan ontwikkelen. In het wetsvoorstel en in nader regelgeving worden weliswaar minimumeisen opgenomen, maar de partijen

<sup>1</sup> SIRA Consulting. *Onderzoek naar de regeldrukgevolgen van het wetsvoorstel kwaliteitsborging*, december 2015.

**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

hebben grote vrijheid om binnen die eisen instrumenten te ontwikkelen. Verschillende deskundigen denken verschillend over de gevolgen voor de ontwikkeling van de administratieve lasten en de nalevingskosten. Om die reden zijn de uitkomsten in het regeldrukonderzoek met een bandbreedte aangegeven. De administratieve lasten zullen afnemen met een bedrag tussen de 93 en 99 miljoen euro. Ook de bestuurlijke lasten zullen verminderen: tussen de 35 en 77 miljoen euro. De nalevingskosten voor bedrijven zullen echter stijgen: tussen de 63 en 123 miljoen euro. De totale regeldrukeffecten liggen volgens de uitkomsten van het onderzoek tussen de 35,5 miljoen euro regeldrukvermindering en 29,5 miljoen euro regeldrukvermeerdering (een vermindering van gemiddeld bijna 3 miljoen). Een aspect dat hierbij speelt is dat de vermindering van bestuurlijke lasten niet meetelt voor de doelstelling van regeldrukvermindering van het kabinet. De eenmalige lasten zijn berekend op bijna 6 miljoen euro.

Bij deze onderzoeksresultaten dient te worden aangetekend dat de regeldrukeffecten van het stelsel van kwaliteitsborging complex zijn. Feitelijk is er sprake van een overgang van de kwaliteitsborging voor het bouwen van gemeenten naar private partijen. Tegelijk is sprake van verschuiving van de toetsing van bouwplannen naar de toetsing van het gereede bouwwerk. Dit zou een vermindering van de leges met zich meebrengen en een efficiencywinst op moeten leveren voor alle betrokken partijen. Deze vallen echter buiten de definities die worden gebruikt voor het onderzoek naar de regeldrukeffecten en daarom zijn deze niet meegenomen in het onderzoek van Sira. Naast de effecten op de regeldruk zijn ook de bredere maatschappelijke effecten berekend. Dit is gedaan door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) dat in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) heeft uitgevoerd.<sup>2</sup> Per saldo heeft het wetsvoorstel kwaliteitsborging een positief maatschappelijk effect van ruim 100 miljoen euro per jaar.<sup>3</sup>

Het spreekt verder voor zich dat bij de invoering, monitoring en evaluatie van het stelsel aandacht zal worden besteed aan kosten van het stelsel voor de betrokken partijen.

De uitkomsten van het Sira Consulting onderzoek en de MKBA van EIB zijn in de hoofdstukken 9 en 10 van de memorie van toelichting verwerkt.

## 7. Overeenstemming met Dienstenrichtlijn

Wat betreft de evenredigheid van het stelsel, is het uitgangspunt bij de uitwerking van de criteria die aan de instrumenten worden gesteld dat deze criteria proportioneel en betaalbaar zijn. Het stelsel wordt zodanig ingericht dat een

---

<sup>2</sup> Economisch Instituut voor de Bouw. *MKBA Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen*, januari 2016.

<sup>3</sup> De MKBA van het EIB geeft de cijfers in de netto contante waarde van de maatschappelijke effecten berekend over een periode tot het jaar 2100. Voor een makkelijke vergelijking met de cijfers in de voorgaande en volgende paragrafen worden in de memorie van toelichting gemiddelde jaarbedragen gebruikt.

**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

instrument voor kwaliteitsborging door één instantie en eenmalig wordt getoetst. Daarna kan een instrument in verschillende bouwprojecten voor de bouwwerken waarop het instrument is ingericht worden ingezet. De criteria aan de instrumenten kunnen worden onderverdeeld in eisen aan het kwaliteitsborgingsysteem, het product (bouwwerk), de inrichting van het bouwproces en de persoon (kwaliteitsborger). Deze criteria zullen worden toegesneden op de gevolgklasse van het type bouwwerk. Aangesloten wordt bij de eisen die ten aanzien van de kwaliteitsborging in de bouw reeds gebruikelijk zijn. In veel gevallen wordt in de huidige bouwpraktijk namelijk reeds gebruik gemaakt van kwaliteitsborgingsystemen. Het staat marktpartijen in het nieuwe stelsel vrij om zelf instrumenten voor kwaliteitsborging te ontwikkelen, die aansluiten bij de wijze waarop zij nu vaak al de bouwkwaliteit toetsen, afgestemd op het soort project dat zij uitvoeren, om bijvoorbeeld voor een waarborg- of garantieregeling in aanmerking te komen. Verder kunnen door een goede aansluiting van de instrumenten voor kwaliteitsborging op het bouwproces efficiencywinsten worden behaald ten opzichte van het bestaande stelsel in het voordeel van alle betrokken partijen. Daarmee is het voorgenomen stelsel geschikt voor het beoogde doel, zijnde het waarborgen dat in overeenstemming met de bouwtechnische voorschriften wordt gebouwd, en gaan de criteria waaraan de instrumenten voor kwaliteitsborging dienen te voldoen niet verder dan nodig is om dit doel te bereiken.

Paragraaf 8.3 van de memorie van toelichting is met het bovenstaande aangevuld.

#### 8. Overgangsrecht

Het advies is op dit onderdeel overgenomen.

### **II Versterking positie bouwconsument**

#### 9. Informatieplicht aannemer

Naar aanleiding van het advies is in het voorgestelde artikel 7:765a BW verduidelijkt dat de door de aannemer te verstrekken informatie onderdeel uitmaakt van de overeenkomst tot aanneming van werk voor het bouwen van de woning. Daarnaast is in de artikelsgewijze toelichting uiteengezet welke mogelijkheden de opdrachtgever heeft om de aannemer aan te spreken op schending van de informatieplicht.

De informatieplicht van de aannemer in het voorgestelde artikel 7:765a BW kan worden beschouwd als een verbintenis die rechtstreeks uit de wet voortvloeit. Dit betekent dat de opdrachtgever de aannemer erop aan kan spreken, wanneer hij niet aan zijn informatieverplichting heeft voldaan. Het is aan de aannemer om aan te tonen dat hij deze informatie aan de opdrachtgever heeft verschaft.

Wanneer de aannemer de benodigde informatie niet heeft verschaft vormt dit een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst tot de aanneming van een



**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

bouwwerk. Dit geeft de opdrachtgever in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden, zonder dat de opdrachtgever gehouden is eventuele schade te vergoeden, indien de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is. Het is denkbaar dat de opdrachtgever als gevolg hiervan extra kosten moet maken, zoals de kosten voor het inschakelen van een andere aannemer om het bouwwerk af te bouwen. In dat geval kan de aannemer bij ontbinding van de overeenkomst worden verplicht de opdrachtgever schadevergoeding te betalen voor het voortijdig beëindigen van de overeenkomst (artikel 6:277 BW).

Een andere mogelijkheid is dat de opdrachtgever schadevergoeding vordert vanwege schade die hij heeft geleden als gevolg van de tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst (6:74 BW), zonder dat ontbinding van de overeenkomst zelf plaatsvindt.

Een laatste mogelijkheid is dat de opdrachtgever de overeenkomst vernietigt vanwege dwaling (artikel 6:228 BW) of strijd met de wet (artikel 3:40, lid 2, BW).

Ook zou de opdrachtgever in bepaalde situaties de aannemer wegens onrechtmatige daad vanwege de schending van een wettelijke verplichting kunnen aanspreken (artikel 6:162, lid 2 BW).

#### 10. Geschillenregeling

In een instrument voor kwaliteitsborging dient te worden beschreven welke maatregelen de instrumentaanbieder kan treffen om te zorgen voor een juiste toepassing van een instrument voor kwaliteitsborging en welke maatregelen eventueel kunnen worden ingezet, indien een kwaliteitsborger zich niet houdt aan de gestelde eisen. Dit betekent dat ook inzicht wordt gegeven in de wijze waarop geschillen tussen instrumentaanbieder en kwaliteitsborger en tussen kwaliteitsborger en opdrachtgever met betrekking tot de toepassing van het instrument en de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de kwaliteitsborging worden behandeld. Dit kan een geschillenregeling zijn (een geschillencommissie of de Raad van Arbitrage) of een verwijzing naar de procedure bij burgerlijke rechter.

Dit is in het kader van kwaliteitsborgingsystemen gebruikelijk en ziet op de wijze waarop de kwaliteitsborger kan worden aangesproken op de wijze waarop hij het instrument voor kwaliteitsborging toepast. Zoals gezegd, zal de instrumentaanbieder er zelf op moeten toezien dat de kwaliteitsborger zich hierbij aan de gestelde regels houdt, omdat dit gevolgen kan hebben voor de toelating van het instrument voor kwaliteitsborging. Het kabinet acht deze voorziening voor de opdrachtgever voldoende in het geval van geschillen ten aanzien van de toepassing van het instrument. Deze staat los van de mogelijkheid van de opdrachtgever om de aannemer op grond van de aanneemovereenkomst aan te spreken op de gemaakte afspraken over de kwaliteit van het te realiseren bouwwerk. Ten aanzien van deze relatie wordt de positie van de opdrachtgever in het Burgerlijk wetboek versterkt. In hoofdstuk 4 van de memorie van toelichting is hier uitgebreid op ingegaan.

**Datum**

11 april 2016

**Kenmerk**

2016-0000188806

11. De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De redactionele kanttekening van de Afdeling is verwerkt.

Tot slot is van de gelegenheid gebruik gemaakt om het wetsvoorstel en de memorie van toelichting op enkele onderdelen te verduidelijken.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok