



Borging van bouwkwiteit – de eindgebruiker.

Geachte leden van de Kamercommissie Wonen en Rijksdienst

Aanleiding

Op uw agenda wordt de komende tijd aandacht gevraagd voor borging van bouwkwiteit. De Nederlandse nieuwbouwkooptwoningenmarkt kenmerkt zich door een sluitend systeem van verzekerde garanties en waarborgen en borging van bouwkwiteit. SWK (een stichting zonder winstoogmerk) is één van de onder het keurmerk van de Stichting GarantieWoning (SGW) certificerende organisaties.

Wat is SWK en wat doet SWK ?

SWK is eind jaren '70 van de vorige eeuw opgericht door grote bouwpartijen om de consument te beschermen voor het risico van faillissement van de ondernemer. Daarnaast borgt SWK de garantie die de ondernemer geeft. Bij SWK zijn (grote) bouwbedrijven en ontwikkelaars aangesloten.

Een koper ontvangt een SWK garantie en waarborgcertificaat.

Het certificaat geeft de koper: recht op afbouw en herstel als een aangesloten ondernemer failliet gaat en recht op herstel van gebreken indien de ondernemer weigert een uitspraak van een van de arbitrage-instituten na te komen. De garantietermijn voor gebreken loopt tot zes jaar, op onderdelen kan een kortere garantietermijn gelden, en zelfs tot 10 jaar voor ernstige gebreken. De verzekering is ondergebracht bij HDI-Gerling Verzekeringen NV.

Bouwkwiteit

De bij SWK aangesloten ondernemers hebben een kwaliteitssysteem. In opdracht van SWK controleert een extern adviesbureau periodiek de technische kwaliteit van de organisatie en de woningen. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten. Klachten en gebreken worden onder garantie door de ondernemer of met een beroep op de waarborg door SWK verholpen.

Keurmerk

De Stichting GarantieWoning (SGW) verleent op aanvraag toestemming haar keurmerk te gebruiken. Het keurmerk heeft betrekking op waarborg- en garantieregelingen bij de koop van woningen. De contracten zijn ondergebracht in de Overleggroep Garantiewoningen van het Zelfreguleringsoverleg van de SER. Daarin is ook de Consumentenbond vertegenwoordigd.

Waarde

Het stelsel van nieuwbouwkooptwoningen met verzekerde garanties van SWK met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning (voortbouwend op het GIW) is een grote verworvenheid in Nederland, die op dit moment zijn waarde volop bewijst. Dit stelsel is in de afgelopen 40 jaar door producenten en consumenten gezamenlijk opgebouwd. Zo spreekt de Vereniging Eigen Huis over het kroonjuweel van de consumentenbescherming.

Verbeterde borging van bouwkwaliteit

Drie stellingen:

Verhouding publiek-privaat.

Bij een voorgenomen verandering in de verhouding publiek privaat dient de wet- en regelgever zich te vergewissen wat de (maatschappelijke) effecten van die verandering zijn. De Minister kiest voor experimenten, een duaal stelsel en een overgangperiode.

Waar de publieke kwaliteitsborging niet goed heeft gewerkt en het toezicht beperkt was, kan niet bij voorbaat gezegd worden dat private borging beter werkt. Ook de private toezichtslast moet proportioneel en risicogericht zijn. Door een overgangperiode en door publieke en private monitoring kan het nieuwe stelsel een goede kans krijgen. Gewaakt moet worden dat wat eerst publiek was nu privaat met meer procedures en toezicht vorm krijgt. Voorop staat verbetering van bouwkwaliteit. Ook het toezicht door het in te stellen Instituut Bouwkwaliteit moet in eerste instantie risicogericht zijn en niet leiden tot meer private regedruk.

Krijgt de consument/eindgebruiker een beter product?

Door het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging krijgt de consument/eindgebruiker meer zekerheid dat wat hij krijgt ook is wat hij contractueel heeft gekocht. Ook wordt het stelsel transparanter en is daardoor beter controleerbaar. Daarbij moet vastgesteld worden dat de bouw in Nederland in het algemeen goede producten levert waar de eindgebruiker in het algemeen goed tevreden over is. In deze periode van crisis in de bouw is de bouw gekanteld van aanbod- naar vraaggericht. Woonconsumenten worden veel meer betrokken in het proces en ontwikkelaars en bouwers zetten veel energie in om de faalkosten en opleverpunten te verminderen. Er is grote concurrentie. Imagoschade ook door de invloed van social media telt hard. De bouw wordt transparanter. Zie als voorbeeld de site: www.bouwprestaties.nl, een reviewsite met consumentenreviews over bouwprestaties. De kwaliteit neemt door het nieuwe stelsel over de totale levensduur van het bouwobject toe, maar is nu ook al goed. Wel wordt eerder dan nu in het proces gevraagd om inzicht en toezicht.

Moet de consument/eindgebruiker meer gaan betalen?

Als publieke taken naar het private domein worden verplaatst is het logisch dat ook de publieke gelden vrijkomen om het private stelsel vorm te geven. Anders wordt het totale stelsel duurder en betaalt de consument/eindgebruiker daar een deel van mee. En dat is voor consument en producent ongewenst. Vooral bouwleges spelen hierbij een rol. Ook kan het nieuwe stelsel ongewenste perverse prikkels in zich krijgen. Als voorbeeld het genoemde Duitse stelsel van het 5% opschortingrecht. Die periode is in Duitsland aanzienlijk langer dan in Nederland. Dat stelt de consument op zich in een betere positie, maar het is ernstig de vraag of zo'n periode als in Duitsland nodig is. In het nieuwe stelsel weet de consument door andere en verbeterde borging in bouwproces en productkwaliteit al veel eerder wat hij krijgt. Een verlenging van het opschortingrecht betekent dat de producent langer op zijn middelen moet wachten. In de bouw is liquiditeit "king" op dit moment. De extra lasten door verlenging van het opschortingrecht worden dan ongetwijfeld deels bij de consument neergelegd. Dat is niet in het belang van consument en producent. Of om het anders te stellen:

De bouwkwaliteit kan beter, maar niet tegen elke prijs.

Met vriendelijke groet,

drs Eric J.M. Polman, algemeen directeur

