

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2461

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *problemen met prefab-huizen* (ingezonden 4 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 29 april 2019).

Vraag 1

Kent u de berichten dat er problemen zijn op verschillende plaatsen in ons land met tientallen prefab-nieuwbouwwoningen, zoals onder meer vocht- en tochtproblemen, verzakkingen, scheurvorming, trillende vloeren en scheve kozijnen?^{1 2} Wat is uw reactie daarop?

Antwoord 1

Ja, mijn reactie hierop geef ik in de onderstaande antwoorden.

Vraag 2

Zijn er alleen problemen met zogeheten Spaarhuis-woningen (huizen waarvan het casco grotendeels gebouwd wordt in de fabriek en op de bouwplaats in enkele dagen tijd in elkaar wordt gezet) of zijn er ook problemen met andere prefab-woningen of met prefab-woningen van andere fabrikanten/ontwikkelaars dan Slokker? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

Voor zover mij bekend zijn er geen problemen met andere prefab-woningen. Naar aanleiding van uw vraag heb ik ook navraag gedaan bij de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, die eveneens heeft aangegeven geen problemen te kennen met andere prefab-woningen.

Vraag 3

Wat zijn de verklaringen voor de ontwerp, constructie- en opleverfouten en/of de combinatie daarvan? Op basis van welke keuringen en controles zijn deze (vernieuwde) prefab-materialen en -constructies op de markt mogen komen?

¹ <https://www.destentor.nl/zeewolde/droomhuis-blijkt-nachtmerrie-kopers-klagen-massaal-over-beroerde-kwaliteit-van-hun-nieuwbouwhuis~ad1bacc0>

² <https://www.ad.nl/binnenland/verzakkingen-scheuren-en-lekkage-deze-jonge-huizenkopers-wonen-in-een-nachtmerrie~a421620f/>

Antwoord 3

Ik heb over de problemen navraag gedaan bij Slokker. Slokker heeft het volgende laten weten. De scheurvorming betreft een verticale krimp-scheur in de bouwwanden ter plaatse van de koppeling van de prefab wandelementen. De verzakking is geen verzakking maar een ongelijkmatige doorbuiging van de afzonderlijke prefab vloerelementen. De trillingen van de vloeren zijn het gevolg van de slanke prefab vloerelementen. De scheve kozijnen komen door een onnauwkeurige bevestiging van de kozijnen in de fabriek. De vochtproblemen komen doordat bij de dakafwerking van de woninguitbouwen een aantal aansluitingen niet geheel juist is uitgevoerd. De klacht over tocht wordt door Slokker nog nader beschouwd.

Slokker heeft laten weten te beschikken over een KOMO-attest voor zijn bouwsysteem dat is afgegeven door de certificatie-instelling SKG-IKOB. Dit attest betreft een beoordeling van het bouwsysteem op de voorschriften van het Bouwbesluit. Er vindt in het kader van dit attest geen controle plaats door SKG-IKOB van de productie van de onderdelen van het bouwsysteem, noch op de montage van de bouwdeelen op de bouw. Slokker zegt zelf invulling te geven aan de kwaliteitscontroles. De controle op de naleving van de procedures is door Slokker verscherpt en er is een kwaliteitsmanager van een zusteronderneming ingeschakeld. Slokker heeft verder aangegeven dat bij al haar bouwprojecten een omgevingsvergunning is aangevraagd bij en verleend is door de gemeente.

Vraag 4

Hoeveel klachten van kopers in welke gemeenten staan momenteel nog open en is de communicatie van Slokker in de richting van de kopers verbeterd?³

Antwoord 4

Slokker heeft ons laten weten dat klachten te laat en onvoldoende zijn opgepakt. Momenteel hebben zij daarom extra capaciteit ingeschakeld voor de klachtafhandeling. In totaal is met 157 kopers per brief dan wel telefonisch contact opgenomen. Het gaat hierbij om klachten in de gemeenten Apeldoorn, Ede, Culemborg, Den Haag en Zeewolde. Slokker maakt een plan van aanpak en bekijkt in samenspraak met de kopers, hoe en op welke termijn zij de openstaande punten kan oplossen.

Vraag 5

Waar kunnen eigenaren terecht als na de drie maanden opleverperiode nog niet alle fouten zijn hersteld? Wat zijn de consequenties voor de bouwer als de wettelijke driemaandentermijn wordt overgeschreden, en wie houdt hier toezicht op?

Antwoord 5

De overeenkomst voor de bouw van woningen wordt gesloten tussen de kopers en de bouwende partij. Het betreft derhalve een rechtsverhouding tussen partijen waarbij ik geen betrokkenheid heb. Eventuele geschillen over de uitvoering van de overeenkomst kunnen door partijen worden voorgelegd aan de rechter. Ook kan er in de overeenkomst tussen de koper en de bouwer een garantie- en waarborgregeling van toepassing worden verklaard zoals van SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) of Woningborg. In dat geval kan een koper een beroep doen op deze regelingen. Het privaatrecht kent de 5%-regeling. Dit is het wettelijke recht van de koper van een nieuwbouwwoning om bij de oplevering 5% van de aanneemsom in een depot te storten bij de notaris. Wanneer de koper bij de oplevering of in de eerste drie maanden na de oplevering gebreken constateert, dan is de regeling een stok achter de deur voor de aannemer: als deze de gebreken niet herstelt, kan de koper de uitkering van 5% tegenhouden. Herstelt de aannemer de gebreken van de nieuwbouwwoning niet binnen drie maanden? Dan mag de koper na drie maanden een bepaald bedrag in het depot houden. Dit bedrag moet in «redelijke verhouding» staan tot de nog aanwezige gebreken.

³ <https://www.ad.nl/wonen/prefab-huizenbouwer-in-de-problemen-na-ontdekking-ernstige-gebreken~a690e5e2/>

Vraag 6

Kunnen alle genoemde fouten opgelost worden, aangezien een bouwkundig inspecteur hieraan twijfelt? Zo ja, per wanneer en worden de huiseigenaren ontzien in de kosten?

Antwoord 6

Ik heb hierover contact opgenomen met Slokker. Zij heeft laten weten dat volgens haar alle problemen kunnen worden opgelost. Voor de verdere afhandeling van de klachten verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 7

Hoe is het mogelijk dat bij de toezichthouder niet bekend was dat Slokker Innovate niet voldeed aan de bouwvergunning bij een project in Ede? Wat is de rol van de gemeente en van de vastgoedontwikkelaar hierin?⁴

Antwoord 7

Ik heb hierover contact opgenomen met de gemeente Ede. De gemeente heeft mij het volgende laten weten. Het gaat om 21 prefab-woningen die Slokker heeft gebouwd op het Enka-terrein in Ede. De gemeente heeft voor de bouw van deze woningen een omgevingsvergunning verleend. De gemeente Ede heeft het bouwtoezicht uitbesteed aan de Omgevingsdienst De Vallei. Tijdens de bouw van de woningen hebben er op diverse momenten controles plaatsgevonden op bouwtechnische aspecten van de woningen. Uit deze controles zijn geen gebreken naar voren gekomen. Na afloop van de bouw heeft de Omgevingsdienst in november 2018 geconstateerd dat enkele woningen niet voldoen aan de EPC-norm (energieprestatie) uit het Bouwbesluit doordat er nog geen zonnepanelen waren aangebracht. Dit was de Omgevingsdienst niet eerder opgevallen omdat de zonnepanelen pas kunnen worden geplaatst als de gehele bouw zo goed als gereed is. Na deze constatering is de gemeente direct in gesprek getreden met Slokker om deze zonnepanelen alsnog te laten aanbrengen. Slokker heeft de fout erkend en heeft aangegeven de zonnepanelen in goed overleg met de bewoners op korte termijn alsnog te zullen plaatsen. Vanuit het bouwtoezicht wordt strak toegezien op het nakomen van die toezegging. Mocht het nodig blijken dan zullen er verdere handhavende acties worden ondernomen door de gemeente. Van andere problemen met deze woningen heeft de gemeente geen weet. In de contacten met de bewoners zijn de genoemde problemen niet naar voren gekomen.

Voor wat betreft de rol van de ontwikkelaar het volgende. Het is gebruikelijk dat kopers van een nieuwbouwwoning een koopovereenkomst voor de grond sluiten met de ontwikkelaar van de woningen en tegelijkertijd een aannemingsovereenkomst voor de bouw van hun woning met de bouwer. In de aannemingsovereenkomst zijn alle kenmerken van de woning vastgelegd. Na het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de grond ten overstaan van een notaris door de projectontwikkelaar aan de koper overgedragen. Na de overdracht wordt de koper niet alleen eigenaar van de grond maar ook van al datgeen wat de aannemer daarop bouwt. Hierdoor heeft de ontwikkelaar geen juridische betrokkenheid bij de bouw van de woning zowel richting bevoegd gezag als richting de koper.

Vraag 8

Hoe kan het zijn dan de genoemde vastgoedontwikkelaar niet bekend is met de handhavingprocedure, maar tegelijkertijd stelt dat het bedrijf geen wettelijke middelen heeft om Slokker Innovate te dwingen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 8

Zie mijn antwoord op vraag 7.

⁴ <https://www.ad.nl/ede/dwangsom-dreigt-voor-prefab-bouwer-slokker-innovate-om-project-in-ede~a09f58f5/>

Vraag 9

Hoe gaan de problemen met woningen in Ede worden opgelost? Wanneer zullen de prefab-woningen wel voldoen aan de EPC-norm en hoe worden bewoners hierbij ontzien?

Antwoord 9

Slokker heeft ons laten weten dat naar verwachting de plaatsing van de ontbrekende zonnepanelen eind mei, kosteloos voor de bewoners, zal beginnen. Na plaatsing zullen de woningen voldoen aan de EPC-norm. Voor het toezicht hierop door de gemeente Ede verwijst ik naar mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 10 en 11

Zijn er naast SallandWonen andere woningcorporaties die deze of vergelijkbare prefab-huizen laten bouwen en hier nu aan twijfelen? Hoe kunt u ze hierbij voorlichten of helpen?⁵

Hoe verhoudt het onderzoek van SallandWonen zich tot het «diepgaande onderzoek» dat Slokker uit gaat voeren?⁶

Antwoord 10 en 11

Ik heb navraag gedaan bij Aedes en die heeft laten weten geen signalen te hebben dat dit ook speelt bij andere corporaties dan SallandWonen. Er is dus geen aanleiding voor voorlichting of hulp. Ook heb ik navraag gedaan bij SallandWonen en daaruit is naar voren gekomen dat het bedoelde onderzoek door SallandWonen bestaat uit nader onderzoek bij derden naar de ervaringen met de prefab woningen. SallandWonen wil de uitkomsten van dit onderzoek betrekken bij een eventuele opdrachtverstrekking. Deze corporatie had nog geen definitieve opdracht verstrekt toen de berichten over problemen in de pers kwamen.

Vraag 12

Aan welke wet- en regelgeving moeten prefab-woningen in ons land voldoen, en hoe is het toezicht op bestaande en nieuwe prefab-concepten geregeld?

Antwoord 12

Prefab-woningen moeten voldoen aan de bouwvoorschriften die het Bouwbesluit 2012 stelt aan nieuwe woningen. Deze bouwvoorschriften hebben betrekking op de kwaliteit van een gerede woning en zijn daarmee onafhankelijk of de woning traditioneel of geprefabriceerd is gebouwd. Bij de vergunningsaanvraag van ieder afzonderlijk bouwproject zal door de aanvrager aannemelijk moeten worden gemaakt bij het bevoegd gezag (gemeente) dat de te bouwen woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het is vervolgens aan de bouwer om de woningen daadwerkelijk te bouwen in overeenstemming met het Bouwbesluit en de vergunning. Het is aan de gemeente om hierop toezicht te houden.

Vraag 13

Bent u bereid een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de verschillende problemen die geconstateerd worden bij bepaalde prefab-woningen? Zo nee, bent u van mening dat zowel de wet- en regelgeving rondom prefab-woningen als het toezicht afdoende is geregeld, en waarom?

Antwoord 13

Nee, het uitvoeren van zo'n onderzoek door mij ligt niet in de rede omdat er geen signalen zijn dat er landelijke problemen zijn met prefab-woningen. Dit blijkt uit de navraag die ik heb gedaan bij de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland en Aedes. Aanpassing van het Bouwbesluit 2012 is eveneens niet nodig, zie ook mijn antwoord op vraag 12. Voor het verbeteren van de bouwkwaliteit in algemene zin en het toezicht daarop heb ik het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen in procedure gebracht.

⁵ <https://www.destentor.nl/zeewolde/meer-twijfels-en-klachten-over-prefab-woningen-uit-zeewolde-waardeloos-alle-deuren-klemmen~adc22946>

⁶ <https://www.destentor.nl/apeldoorn/bouwbedrijf-slokker-beloofd-diepgaand-onderzoek-naar-omstreden-prefab-woningen~a22e4493/>