

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

### 1612

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *conflicten tussen woningeigenaren en aannemers* (ingezonden 25 januari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 februari 2023).

#### Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het nieuwsbericht «Overgeleverd aan een aannemer: aantal conflicten stijgt fors»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Deelt u de mening dat het zorgelijk is dat het aantal geschillen tussen aannemers en woningeigenaren zo fors is gestegen?

#### Antwoord 2

Ja.

#### Vraag 3

Deelt u de conclusies van *Nieuwsuur* dat de stijging voor een groot deel te wijten is aan gestegen bouwkosten en tekorten aan aannemers?

#### Antwoord 3

Ook ik hoor signalen, onder meer via navraag bij Bouwgarant, dat kosten vaak een reden zijn voor geschillen.<sup>2</sup> Navraag bij Bouwgarant leert dat bij hen (nog) geen sprake is van een significante toename van het aantal klachten. Bouwgarant merkt overigens op dat bij de voorbeelden in *Nieuwsuur* veeleer sprake is van fraude, en niet van geschillen over uitgevoerde bouwwerkzaamheden van aannemers, iets wat *Nieuwsuur* ook zelf aangeeft. Dit maakt de stijging van klachten die rechtsbijstandsverzekeraars volgens *Nieuwsuur*

<sup>1</sup> NOS, «Overgeleverd aan een aannemer: aantal conflicten stijgt fors», 24 januari 2023, <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2461018-overgeleverd-aan-een-aannemer-aantal-conflicten-stijgt-fors>

<sup>2</sup> Bouwgarant is één van de waarborginstellingen die garantie verstrekt aan opdrachtgever bij nieuwbouw en verbouw in geval van faillissement of gebreken die niet door de aannemer worden opgelost.

constateren natuurlijk niet minder zorgelijk, maar laat ook zien dat het verstandig is om je bij de keuze van aannemer vooraf goed te laten informeren. Bijvoorbeeld of een aannemer is aangesloten bij een brancheorganisatie of waarborginstelling, wat in algemene zin meer zekerheid biedt.

#### Vraag 4

In het artikel wordt er gesproken over «gemene psychologische spelletjes» die inwerken op de angst van huiseigenaren om de aannemer weg te jagen; klopt dit volgens u?

#### Antwoord 4

Ik heb hierover geen informatie.

#### Vraag 5

Welke mogelijkheden hebben opdrachtgevers om op te treden tegen onredelijke kostenverhogingen? Zijn zij voldoende beschermd?

#### Antwoord 5

Een aannemer is gehouden aan de contractueel overeengekomen werkzaamheden en prijs. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 3 is het verstandig van tevoren goed te onderzoeken of de partij waarmee men in zee gaat betrouwbaar is. Ook is het belangrijk goede afspraken te maken over de planning, en wat te doen bij vertraging of verstoring, en deze op papier te zetten. Zo staat een woningeigenaar sterker op het moment dat er een conflict ontstaat. Vereniging Eigen Huis heeft hiervoor ook een aantal tips op een rijtje gezet.<sup>3</sup>

Het instituut voor Bouwrecht heeft daarnaast ook een leidraad Vertraging en Verstoring opgesteld.<sup>4</sup> Ook is het verstandig een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten voor het geval men toch in een conflict belandt met een aannemer.

#### Vraag 6

Bent u bereid actie te ondernemen om opdrachtgevers beter te beschermen? Wat kunt u doen om de positie van woningeigenaren tegenover aannemers te versterken?

#### Antwoord 6

In de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (verder: Wkb), die ik met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking wil laten treden, zijn al maatregelen opgenomen om opdrachtgevers beter te beschermen. Ten eerste moeten aannemers in hun offertes aangeven of en op welke wijze ze verzekerd zijn tegen bouwfouten en insolventie. Een opdrachtgever kan hiermee vooraf beslissen of hij hiermee akkoord gaat of aanvullende zekerheid wil. Ten tweede scherpert de Wkb de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering aan. Nu is een aannemer nog gevrijwaard van aansprakelijkheid voor gebreken die een opdrachtgever bij oplevering had kunnen of moeten zien. Na invoering van de Wkb is de aannemer aansprakelijk voor alle gebreken tenzij deze hem niet zijn toe te rekenen. Een aannemer mag deze aansprakelijkheid bij particuliere opdrachtgevers niet contractueel beperken.

De wijzigingen van het Burgerlijk wetboek in de Wkb betekenen een belangrijke verbetering van de positie van de opdrachtgever ten opzichte van de aannemer. Vanaf inwerkingtreding zal ik de effecten monitoren en na drie jaar evalueren. Vooruitlopend daarop acht ik verdere maatregelen niet noodzakelijk.

<sup>3</sup> Verbouwen problemen met de aannemer | Vereniging Eigen Huis

<sup>4</sup> Leidraad Vertraging en Verstoring – Voorkomen, oplossen, beslechten – Instituut voor Bouwrecht (IBR)