

Notitie

van : Ekelmans en Meijer Advocaten Den Haag, F. R. A. Schaaf
aan : Commissie Wonen en Rijksdienst
Mevrouw M. Visscher-de la Combé
datum : 23 september 2016
Uw ref : **2016Z16349 / 2016D33643**
betreft : Wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen (34.453)
Rondetafelgesprek op donderdag 29 september 2016

Probleemstelling

De vraag is voorgelegd of de invoering van een wettelijke verplichting voor aannemers om aan opdrachtgevers voor de bouw van nieuwbouwwoningen een verzekering aan te bieden voor het insolventierisico en voor het herstel van gebreken na oplevering uitvoerbaar is.

Advies

Een wettelijke verplichting voor de aannemer voornoemde verzekering aan te bieden – gezien de daaraan verbonden aspecten van uitvoerbaarheid en te verwachten effecten – valt te ontraden.

Kernthema's

1. Uitgaande van de bestaande situatie: aard en omvang van de door middel van de aanbiedingsverplichting op te lossen problematiek?
2. In dat verband: reikwijdte bestaande privaatrechtelijke regelingen in relatie tot de projecten die aldus wel/niet afgedekt zijn.
3. Aanbiedingsplicht verzekering als zodanig juridisch onbekend.
4. Onduidelijke gevolgen van zo een aanbiedingsplicht ten opzichte van de thans aanwezige privaatrechtelijke regelingen.
5. Onduidelijke gevolgen keuzevrijheid opdrachtgever (kostenbesparing en verhoging administratieve lasten).
6. Verzekerbaarheid van risico's die thans niet onder de bestaande regelingen gedekt zijn. Positie kleinere aannemers.
7. Handhavingsproblematiek: rechtsgevolgen bij faillissement.

Alternatief?

8. Wettelijke informatieverplichting jegens opdrachtgevers: hoe en waar zijn de risico's van de aannemer/wederpartij (insolventie, herstel van gebreken) afgedekt?
9. Zo een verplichting past in het wettelijk systeem en heeft bijkomende voordelen (zoals aansluiten bij bestaande garantieregeling).
10. Eventueel: uitbreiding aansprakelijkheid bij niet nakomen informatieverplichting.

-0-0-0-0-0-

adres : Anna van Saksenlaan 30 / 2593 HT Den Haag
Postbus 93455 / 2509 AL Den Haag

telefoon : 070 – 374.63.00