

## **Gespreksnotitie SWK rondetafelgesprek Kwaliteitsborging**

Aan de leden van de Tweede Kamercommissie Wonen en Rijksdienst

Dank voor uw uitnodiging voor de deelname aan het rondetafelgesprek over de concept wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in de groep Verzekeren. Door middel van deze notitie voorzien wij u graag van de nodige informatie. Tijdens het gesprek op 29 september kan SWK samen met haar verzekeringsmakelaar eventueel de in deze notitie benoemde punten nader toelichten.

SWK is een van de waarborgfondsen in Nederland voor de woningbouw en al bijna 40 jaar actief in het verstrekken van een verzekerd product aan de consument voor de afbouw en kwaliteit van woningen. SWK doet dit voornamelijk voor klanten van grote bouwers, ontwikkelaars en beleggers in Nederland. Deze partijen verstrekken de afnemer van de woning(en) de zekerheid dat bij een faillissement van de bouwer de woning wordt afgebouwd zonder bijkomende kosten. Tevens wordt de kwaliteitsgarantie van de ondernemer gewaarborgd tot maximaal 10 jaar, waardoor de consument de zekerheid krijgt dat eventuele gebreken na oplevering daadwerkelijk worden hersteld.

De concept Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen verplicht de ondernemer de opdrachtgever te informeren of en, zo ja op welke wijze, zijn verplichtingen zijn afgedekt met een verzekering of financiële zekerheid. Voor de ondernemingen die bij een waarborginstelling zijn aangesloten is dit al bijna 40 jaar een vanzelfsprekendheid. In deze gespreksnotitie geeft SWK samen met haar verzekeringsmakelaar haar visie als waarborginstelling.

### **1. SWK waardeert dat de invoering van de Wet Kwaliteitsborging leidt tot transparantie ten aanzien van een verzekerde garantie**

Een woonconsument is kwetsbaar en om die reden begrijpen wij dat de overheid haar, zeker bij wijziging van het bouwtoezicht, tegen risico's wil beschermen. In de praktijk is deze bescherming er al overigens, want juist de zwakkere woonconsument zal vrijwel altijd gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna NHG). En de NHG wordt alleen verstrekt als er een garantie/waarborgcertificaat wordt overlegd dat voldoet aan het onafhankelijke Keurmerk GarantieWoning. De deelnemers bij SWK hebben ook de verplichting alle nieuwbouw koopwoningen onder de garantie- en waarborgregeling te brengen. Voor het deel dat buiten NHG valt is het zinvol dat de bouwer in de toekomst verplicht wordt zijn opdrachtgever te informeren of en hoe er verzekerd wordt. Wij spreken onze waardering uit dat duidelijk wordt aangegeven dat het zowel om het insolventierisico tijdens de bouw (afbouwrisico) als om het garantierisico na oplevering gaat.

### **2. Onze garantie- en waarborgregelingen hebben zich in de praktijk bewezen en passen binnen kader van de nieuwe wetgeving.**

Het uitvoeren van pilots met de verschillende waarborgfondsen levert veel informatie op. Vanuit het oogpunt van de verzekering zouden de instellingen met het Keurmerk garantiewoningen eigenlijk bij voorbaat buiten discussie moeten staan. De bestaande garantie- en waarborginstellingen hebben immers in de afgelopen crisisperiode hun toegevoegde waarde in de praktijk bewezen. Vele kopers/eigenaren van woningen zijn na faillissement van de ondernemer op basis van het garantie/waarborgcertificaat zowel financieel als qua organisatie ontzorgd. De praktijk van de afgelopen jaren heeft aangetoond dat het aantal klachten na oplevering bovendien relatief beperkt is en ook die klachten veelal naar tevredenheid zijn opgelost. Dit is een geheel ander beeld dan de op emotie gebaseerde argumenten die soms worden genoemd voor andere verzekeringsvormen. Ontzorgen vergt een professionele organisatie op het gebied van faillissementsrecht, bouwtechniek, bouwkosten, projectmanagement, communicatie etc.. Er is dus een cruciaal verschil tussen een verzekeraar waar de consument zijn recht zelf moet opeisen OF stichtingen zonder winstoogmerk die de belangen van de consument in hun handelen al lang centraal hebben staan, op die basis de consument pro-actief ontzorgen en dit waar nodig helpen afdwingen bij hun verzekeraars.

**3. De invoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen leidt al tot marktwerking qua aanbieden van een verzekerde garantie.**

Wij begrijpen waarom het wetsvoorstel slechts op hoofdlijnen beschrijft waaruit de informatie moet bestaan. Daarmee blijft er ruimte voor marktwerking en concurrentie op prijs en dekkingsniveau in relatie tot het kwaliteitsbeeld van de bouwer. Dat is in het belang van de woonconsument zolang de kritische ondergrens qua dekkingskwaliteit niet wordt bereikt. Wij pleiten er wel voor dat consumentenorganisaties en overheid de handen ineen slaan om door objectieve vergelijkingen verschillen duidelijk te maken. Wij denken daar graag in mee.

**4. Directe verzekering onderscheidend?**

Naast de op dit moment marktleidende garantie- en waarborgregelingen wordt op dit moment aandacht gevraagd voor concepten zoals bijvoorbeeld de Verborgene Gebreken Verzekering of de zogenaamde “first party-dekking”. Er is veel verwarring over de verschillen, wij volstaan hier met enkele aspecten:

- de garantie/waarborgregelingen bieden de consument ook nu al een rechtstreekse aanspraak op de verzekeraars op het moment dat een bouwer weigerachtig of insolvent is. Die rechtstreekse aanspraak gaat bij verkoop automatisch over naar de nieuwe eigenaar.
- het grote verschil met een “first party”-dekking is dat klachten daar vanaf de eerste melding door de verzekeraar worden opgepakt. Bij de garantie- en waarborginstellingen krijgt de bouwer eerst de gelegenheid de klachten zelf op te lossen. Bij verschil van inzicht tussen bouwer en opdrachtgever bemiddelen de instellingen, vaak succesvol. Als ook dat niet tot een oplossing leidt, voorzien de regelingen in een laagdrempelige en snelle geschillenregeling. In de praktijk doet minder dan 5% van de opdrachtgevers een beroep op de mogelijkheden tot bemiddeling of laagdrempelige geschillenregeling. Dat geeft wel aan dat de bouwer normaliter zijn verantwoordelijkheid voor gebreken na oplevering gewoon neemt. Omgekeerd betekent de weg van een first party dekking dus voor minimaal 95% van de opdrachtgevers een overbodige en kostenverhogende omweg. Extra kosten worden via de premie doorbelast aan de opdrachtgever.
- SWK benadrukt overigens geen principieel tegenstander te zijn van het systeem van directe “first party”-verzekering. Als de markt erom vraagt, kan ook SWK dit concept aanbieden. Vooralsnog signaleren wij echter geen spontane marktpraak en eigenlijk verwachten we die ook niet. Beide systemen hebben voor- en nadelen, binnen een vrije markt kan daarop geconcurrereerd worden.

**5. 5% opschortingsrecht: waardering voor handhaving termijn, rol notaris kan scherper**

De 5%- regeling, door inhouding van 5% van de aanneemsom of het stellen van een vergelijkbare zekerheid, is reeds langere tijd van toepassing en wordt veelvuldig door de consument gehanteerd bij de afhandeling van gebreken. In de schadepraktijk van de garantie- en waarborgregeling heeft de 5%-regeling zich bewezen. Aanbieders van nieuwe verzekeringen dienen de kennis en kunde te hebben die nodig is om kopers daadwerkelijk te ontzorgen. Is de weg via de ondernemer, bemiddeling en geschillenbeslechting echt zo bezwaarlijk of bewijst de praktijkervaring van de afgelopen 40 jaar het tegendeel?

**6. Ten aanzien van het huidige wetsvoorstel hebben wij nog een aantal aandachtspunten, mede gebaseerd op de ervaringen uit de pilots.**

Deze aandachtspunten betreffen: de keuringseisen, de onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger, decentralisatie van technische eisen.

- a) Een verdere verscherping van de keuringsvereisten zal de marktwerking voor instrumentaanbieders beperken en een prijsverhogend effect hebben.

- b) De onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger moet geborgd worden. De eisen moeten echter geen belemmering vormen voor een duidelijke inbreng van de eigen kwaliteitsborging van de ondernemer.
- c) Decentralisatie van vaststelling van bepaalde verplichte technische kwaliteitseisen naar lokaal niveau leidt tot een verhoogde complexiteit van de keuring en toetsing van projecten en tot een grotere onduidelijkheid voor de consument.
- d) Voor de betaalbaarheid van het nieuwe borgingssysteem is het raadzaam meer duidelijkheid te krijgen over het toe te passen legesbeleid.

SWK - 26-09-2016