

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Commissie Wonen & Rijksdienst  
Dhr. J.L. Geurts, voorzitter  
[cie.wr@tweedekamer.nl](mailto:cie.wr@tweedekamer.nl)

datum	: 26 mei 2016	contact	: Tessa Maas
uw brief van	:	e-mail	: t.maas@knb.nl
uw kenmerk	:	telefoon	: +31 70 330 71 22
ons kenmerk	:		
betreft	: Inbreng Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (34453)		

Geachte heer Geurts,

Op 7 juni kunnen de leden van de Commissie W&R inbreng leveren op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Met deze brief geeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) graag haar visie op het voor het notariaat relevante onderdeel van het voorstel, de 5% regeling.

De wet regelt meer kwaliteitsborging voor het bouwen (o.a. nieuwbouwwoningen) en daarbij versterking van de positie van de consument. Onderdeel van de kwaliteitsborging is de zogenaamde 5% regeling, waarbij de consument van de aanneemsom 5% in depot kan storten. De wet regelt dat deze 5% op de kwaliteitsrekening van de notaris wordt gestort en dat hij het depot bewaakt.

In de voorgestelde regeling is de consument helaas slechter af: de aannemer moet hem schriftelijk vragen of hij gebruik wil maken van zijn opschortingsrecht (recht om de driemaandstermijn waarbinnen gebreken kunnen worden gemeld uit te stellen). Het moment waarop dat zou moeten gebeuren schrijft de wet echter niet precies voor. Dit kan nl. liggen tussen de eerste en de tweede maand na het tijdstip van oplevering. In het slechtste geval heeft hij één maand om te reageren; de praktijk wijst uit dat dit te kort is om alle evt. gebreken in een woning vast te stellen. Dit geeft onduidelijkheid voor de consument. Hij loopt daarmee het risico dat hij te laat is met het verzoek tot opschorting en daarmee zijn opschortingsrecht kwijt raakt. Hij kan dan geen aanspraak meer maken op zijn recht om het depotgeld langer bij de notaris te laten staan. Zijn 'stok achter de deur' bij de aannemer voor het oplossen van opleveringsgebreken is dan verdwenen.

Daarnaast bevat het wetsvoorstel elementen die tot onnodige regels leiden. In de huidige regeling heeft de notaris één controle moment, terwijl het wetsvoorstel twee extra controlemomenten toevoegt. De notaris controleert of de consument een beroep op zijn opschortingsrecht heeft gedaan; zo niet dan kan hij het depot uitbetalen. Toegevoegd is, dat de notaris nu ook moet controleren of de aannemer de consument tijdig heeft gewezen op zijn opschortingsrecht en of de driemaands-onderhoudstermijn is verstreken. Deze laatste termijn is relevant voor het tijdstip van het mogen vrijgeven van het depot resp. de reactietermijn van de consument.

De extra controlemomenten zorgen ervoor, dat de notaris actief de aannemer moet benaderen, omdat alleen hij het tijdstip van de oplevering kent. Vervolgens moet de notaris bij de consument navragen of hij bekend is met zijn opschortingsrecht en of hij daarvan gebruik wenst te maken en wel tijdig, namelijk binnen de driemaands-onderhoudstermijn.

De KNB ziet de volgende oplossing voor deze onnodige regels: als de aannemer pas ná het verstrijken van de driemaands-onderhoudstermijn de brief (die hij gedurende die termijn aan de consument heeft gestuurd) aan de notaris voorlegt, is het probleem van de extra controlemomenten opgelost. De notaris kan volstaan met een controle op dat moment of de consument wel of niet gebruik heeft gemaakt van zijn opschortingsrecht.

Mocht u nog vragen hebben, dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jef Oomen', written in a cursive style.

Jef Oomen  
voorzitter KNB