Aansprakelijkheid.

In het verleden is gesproken over de fouten in de bouw. Zie ook het verslag in De Houtconstructeur nummer 12-1. Voormalig minister Spies (Binnenlandse Zaken) heeft schriftelijk gereageerd op vragen uit de Kamer (Monasch) met betrekking tot de fouten en de daaraan verbonden faalkosten in de bouw. Het uiteindelijke antwoord van de minister was ongeveer: “De bouw zoekt het zelf maar uit”. Maar dan rijst de vraag: Hoe moet je dit uitzoeken? Stel je koopt een huis en je komt er achter dat in de berekening van de constructie grote fouten zijn gemaakt. Op basis van deze berekening is door de aannemer in goede trouw de woning gebouwd. Echter het blijkt dat door deze fouten de constructie veel te licht is. Dus er is grote kans dat er in de toekomst schade ontstaat. In het algemeen zul je van deze fouten in het begin niets merken. Er zitten nog zulke marges tussen de daadwerkelijk aanwezige belasting en de sterkte, dat er niet snel iets fout gaat. De belastingen zijn gebaseerd op een 5% overschrijdingskans en de sterkte op een 5% onderschrijdingskans. Dus de in rekening gebrachte belastingen zijn bijna nooit aanwezig en de sterkte is veel groter. Bij funderingen ligt dit iets anders omdat hierbij toch verzakkingen kunnen ontstaan. Toch blijft staan dat je in feite een woning hebt gekocht, welke niet voldoet aan de eisen en aan de regelgeving. Zou je dit accepteren bij de koop van een auto of andere waardevolle spullen? Echter de koper van een woning heeft in het algemeen nauwelijks of geen inzicht in deze materie. Maar stel dat dit wel het geval is. Er zijn tenslotte ook nog mensen, die wel verstand van deze zaken heeft. Hoe moet je dan te werk gaan en wat wil je bereiken?

Om te beginnen, wat wil je bereiken.

Wil je een schadevergoeding? Maar je hebt nog geen schade. En welke eventuele schade in de toekomst moet er worden vergoed?

Wil je dat de schade wordt hersteld? Maar er is nog geen schade. In feite moet je de woning afbreken en dan opnieuw opbouwen, maar dan goed. Hier zal geen rechter intrappen.

Moet de verkopende partij de woning terugkopen?

Om dit soort situaties te vermijden of in ieder geval het aantal incidenten te verkleinen, wordt er gestreefd naar een overkoepelende controle. In de toekomst wordt de taak van Bouw & Woningtoezicht steeds verder uitgehold. Daarom is de gedachte om in het bouwproces een coördinerend constructeur aan te stellen. Ook het begrip toetser wordt ingevoerd. Dit zijn alle functies, die extern, dus door de opdrachtgever, moeten worden betaald. Voor de constructeur is het belangrijk om deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden.

Spaarndam februari 2019

Joop Raadschelders
voorzitter VHC