



> Retouradres Turfmarkt 147 Postbus 20011 Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**

Turfmarkt 147
Postbus 20011 Den Haag

Kenmerk
2021-0000155017

Uw kenmerk
2021Z04600

Datum 7 mei 2021

Betreft Beantwoording vragen van de leden Bruijns en Dik-Faber over
een werkbezoek aan de prefab-woningen in De Driesprong te
Ermelo d.d. 6 maart 2021

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de vragen van De leden Bruijns en Dik-Faber (beiden ChristenUnie) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over een werkbezoek aan de prefab-woningen in De Driesprong te Ermelo d.d. 6 maart 2021.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2021Z04600

Vragen van de leden Bruins en Dik-Faber (beiden ChristenUnie) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over een werkbezoek aan de prefab-woningen in De Driesprong te Ermelo d.d. 6 maart 2021 (ingezonden 15 maart 2021)

Vraag 1:

Kent u de problemen in de prefab-woningen van Slokker Innovate in de wijk De Driesprong te Ermelo?¹

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Herinnert u zich de berichten over problemen met soortgelijke prefab-woningen van Slokker Innovatie in Apeldoorn, Zeewolde, Ede, Culemborg en Huizen in 2019?²

Antwoord 2:

Ja.

Vraag 3:

Herinnert u zich uw antwoorden d.d. 26 april 2019 op de vragen van het lid Beckerman (kenmerk 2019Z06718 d.d. 4 april 2019) waarin u onder andere schrijft dat alle fouten kunnen worden opgelost? Zijn alle fouten inmiddels opgelost? Hoe is er daar tot een oplossing gekomen?

Antwoord 3:

Ik heb over de status van de problemen uit de brief van 26 april 2019 navraag gedaan bij Slokker. Slokker heeft aangegeven dat het een onderzoek heeft laten uitvoeren naar de vloeren waarover in 2019 klachten waren. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de vloeren voldoen aan de constructieve normen. Om tegemoet te komen aan de door bewoners aangedragen klachten van trillingen in deze vloeren heeft Slokker stempels geplaatst. Uit de veiligheidsverklaringen die zijn opgesteld door het ingenieursbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd blijkt dat deze stempels geen constructieve functie hebben, maar enkel zijn bedoeld om het comfort te verhogen. Slokker heeft tevens aangegeven dat voor alle projecten die hierna zijn uitgevoerd een vloerdikte van 100mm is toegepast in plaats van 70mm, waardoor stempels ter verbetering van het comfort niet nodig zijn.

Slokker heeft mij laten weten dat het alle bewoners van alle projecten heeft benaderd met de vraag of zij nog klachten hebben. Dit heeft geleid tot aanpassingen zoals verbeteringen van de waterdichtheid, het nastellen van deuren en het dichten van krimp-scheuren. Slokker geeft aan alle klachten te

¹ ErmelovanNu, 15 maart 2021, 'Tweedekamerlid geschokt bij het zien van prefab-woningen'; <https://ermelovannu.nl/actueel/10374-tweedekamerlid-geschokt-bij-het-zien-van-prefab-woningen>

² AD, 23 maart 2019, 'Verzakkingen, scheuren en lekkage: deze jonge huizenkopers wonen in een nachtmerrie'; <https://www.ad.nl/binnenland/verzakkingen-scheuren-en-lekkage-deze-jonge-huizenkoperswonen-in-een-nachtmerrie~a421620f/>

hebben hersteld, zonder beoordeling of de betreffende klachten aan Slokker te wijten zijn.

Met betrekking tot het klantcontact heeft Slokker aangegeven dat zij de communicatie naar bewoners verbeterd heeft door hiervoor medewerkers aan te stellen en één loket te openen met een centraal e-mailadres.

Vraag 4:

Bent u bekend met het feit dat de bewoners in De Driesprong te Ermelo zich onveilig voelen, regelmatig 's nachts knallen horen en dat scheuren en barsten blijven toenemen? Bent u bekend met het feit dat de schuren inmiddels door woningcorporatie UWOON zijn afgesloten vanwege instortingsgevaar?³

Antwoord 4:

Ik heb over de problemen navraag gedaan bij UWOON en Slokker. De woningen vertonen verticale scheuren en andere gebreken als gevolg van de (onderlinge) werking van de toegepaste materialen in het bouwwerk. Slokker inventariseert en beoordeelt momenteel in samenwerking met UWOON alle klachten die door de bewoners naar voren zijn gebracht.

Het overgrote deel van de opgehaalde klachten is volgens Slokker niet eerder bij hen gemeld. Slokker heeft mij laten weten dat zij ook deze nieuwe klachten zullen afhandelen.

De collectieve klacht die door bewoners is aangedragen betreft pop-outs, het loskomen van schilfers beton aan het oppervlak. Slokker geeft aan dat dit vaker voorkomt en dat dit weliswaar overlast geeft maar geen constructief gebrek betreft. Slokker onderzoekt momenteel met de betonleverancier wanneer dit proces stopt, waarna Slokker overgaat tot definitief herstel van dit ongemak.

UWOON heeft mij laten weten dat zij er alles doet om de gebreken te herstellen. Het project de Driesprong te Ermelo betreft 24 huurwoningen. Met twintig van de bewoners is inmiddels overeenstemming bereikt over de klachten en het herstel hiervan. UWOON is nog in gesprek met de resterende vier bewoners. Bij één woning zijn de gebreken dusdanig dat de bewoner om een alternatieve woning heeft verzocht. Aan deze bewoner zijn meermaals vervangende woningen aangeboden, waaronder ook een hoekwoning.

Wat de schuren betreft heeft UWOON mij laten weten dat de schuren bij het project de Driesprong bol zijn komen te staan als gevolg van het doorzakken van de wanden. Dit heeft geleid tot zorgen over de aanhechting tussen het dak en de muren. Een externe constructeur heeft de schuren beoordeeld en aan UWOON aangegeven het niet onverstandig te vinden om deze te sluiten. Op basis van dit signaal heeft UWOON uit voorzorg de schuren gesloten, waarbij containers als tijdelijke opslag beschikbaar zijn gesteld aan de bewoners. UWOON heeft dit besluit met de bewoners gecommuniceerd, waarbij het de bewoners tevens heeft laten weten dat de constructie van de schuren niet dezelfde is als die van de woningen. UWOON heeft tevens een onafhankelijke partij gevraagd om de constructies en installaties van de woningen te onderzoeken.

³ De Stentor, 10 maart 2021, 'Noodcontainers bij schuurtjes die uiteen dreigen te spatten in Ermelo, woningstichting UWOON zoekt oplossing'; <https://www.destentor.nl/ermelo/noodcontainers-bij-schuurtjes-die-uiteen-dreigen-te-spatten-inermelo-woningstichting-uwoon-zoekt-oplossing~a4e3084c/>

UWOON heeft mij laten weten dat zij een aannemer en installateur in de hand heeft genomen om kleine gebreken te verhelpen. UWOON is met bouwbedrijf Slokker in gesprek over de gebreken aan alle woningen, waaronder één woning met de meeste gebreken. Slokker heeft aangegeven dat het reeds een constructeur heeft langs gestuurd om de situatie te beoordelen. Op basis hiervan is geen acuut gevaar gesignaleerd en worden er stappen ondernomen om het gebrek te herstellen.

Vraag 5:

Wat vindt u ervan dat de woningen in Ermelo in grote haast zijn gebouwd en opgeleverd zodat nog van een provinciale subsidie kon worden geprofiteerd?

Antwoord 5:

UWOON heeft mij het volgende laten weten. De provinciale subsidie was gedurende een bepaalde periode beschikbaar. UWOON wilde van deze subsidie gebruik maken en heeft daarom gezocht naar een bouwende partij die de woningen kon opleveren binnen de gestelde subsidietermijn. Gekozen is voor Slokker in verband met het voor prefab-woningen gebruikelijke korte bouwproces. Uiteraard moeten ook prefab-woningen voldoen aan de geldende bouwvoorschriften. De woningen zijn volgens UWOON niet met grote haast gebouwd, wel is gekozen voor een snelle bouwwijze. Ik kan deze werkwijze billijken.

Vraag 6:

Kunnen bewoners, zoals in België, proactief een verzoek tot onbewoonbaarverklaring doen bij de gemeente? Hoe gaat zo iets in zijn werk? Wat zijn hierbij de rechten van de bewoners en de plichten van de overheid?

Antwoord 6:

In Nederland kunnen bewoners een handhavingsverzoek doen bij de gemeente als zij menen dat de woning niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De gemeente zal naar aanleiding van het handhavingsverzoek onderzoek doen en bij constatering dat er inderdaad niet voldaan wordt aan de bouwtechnische regels van het Bouwbesluit 2012, kan zij besluiten handhavend op te treden. Afhankelijk van de ernst kan de gemeente daarbij ook afdwingen dat de woning wordt ontruimd. Uit navraag bij gemeente Ermelo is gebleken dat de gemeente geen verzoek tot handhaving heeft ontvangen, noch zelf op basis van eigen waarnemingen aanleiding ziet om bij deze woningen handhavend op te treden.

Vraag 7:

Bent u van mening dat bewoners voldoende beschermd zijn? Zo niet, welke rechten zou u willen uitbreiden en welke wet- en regelgeving zou daarvoor moeten worden aangepast?

Antwoord 7:

Huurders worden beschermd tegen gebreken op grond van het huurrecht. Zij kunnen zich hiervoor wenden tot de huurcommissie en de rechter. De huurcommissie kan in een zogenoemde onderhoudsprocedure een huurverlaging uitspreken. Afhankelijk van de ernst van de gebreken kan het hierbij gaan om een huurverlaging tot 20%, 30% of 40% van de overeengekomen huur. De rechter kan eveneens een lagere huur uitspreken, en daarnaast een verhuurder direct verplichten tot het opheffen van gebreken.

Als huurder kunnen de bewoners op basis van hun contractuele relatie de verhuurder aanspreken op gebreken in de woning. De verhuurder dient het gebrek te verhelpen indien hij daarvoor aansprakelijk is.

De huurder kan bij gebreken tevens zelf het gebrek herstellen en de kosten verhalen op de verhuurder, vermindering van de huurprijs vorderen wegens woongenot, of de huurder tot een schadevergoeding verplichten wegens woongenot. De corporatie kan ook een andere woning toewijzen. UWOON heeft ons laten weten reeds een huurverlaging te hebben doorgevoerd. Hierover is met twintig van de 24 bewoners, in combinatie met behandeling van de klachten, reeds overeenstemming bereikt. UWOON is nog in gesprek met de resterende vier bewoners. Aan de bewoner van de woning met de meeste gebreken is meermaals vervangende woningruimte aangeboden.

Gegeven de hiervoor aangegeven mogelijkheden voor bewoners acht ik hen voldoende beschermd. Ik acht uitbreiding of aanpassing van wet- en regelgeving op dit punt dan ook niet noodzakelijk.

Vraag 8:

Bent u, overwegend dat het Slokker bouwsysteem wel is gecertificeerd door SKG-IKOB op de voorschriften van het Bouwbesluit, van mening dat het verantwoord is om geen controle te hebben van de productie van het bouwsysteem, noch op de montage van de houvellen op de bouw? Is kwaliteitscontrole door het bedrijf zelf voldoende, volgens u?

Antwoord 8:

In de beantwoording van eerdere Kamervragen over prefab-woningen van het lid Beckerman op 29 april 2019⁴ ben ik reeds ingegaan op de keuring en controle van prefab-materialen en -constructies. Slokker heeft mij destijds laten weten te beschikken over een KOMO-attest voor zijn bouwsysteem dat is afgegeven door de certificatie-instelling SKG-IKOB. Dit attest betreft een beoordeling van het bouwsysteem op de voorschriften van het Bouwbesluit. Er vindt in het kader van dit attest door SKG-IKOB geen controle plaats van de productie van de onderdelen van het bouwsysteem, noch op de montage van de bouwdelen. De prefab-woningen in Ermelo zijn opgeleverd in 2019, in de reeks woningen waarover de Kamervragen uit 2019 zijn gesteld. De woningen zijn vóór de beantwoording geproduceerd, maar waren op dat moment nog niet opgeleverd. Slokker heeft aangegeven dat het, na de geconstateerde klachten over de kwaliteit van de woningen, de controle op de naleving van de procedures heeft verscherpt en er een kwaliteitsmanager van een zusteronderneming is ingeschakeld. Dit zal leiden tot de gewenste verbetering van de kwaliteitscontroles.

Ter verbetering van de bouwkwaliteit richt ik mij middels de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) op betere controle op het naleven van de voorschriften van het Bouwbesluit. Zie verder bij antwoord 9 en 10.

Vraag 9:

Bent u van mening dat gemeenten in Nederland met het huidige aantal ambtenaren Bouw- en Woningtoezicht voldoende bouwkundige kennis en menskracht in huis hebben om op een verantwoorde wijze aan hun taak te

⁴ ah-tk-20182019-2461

voldoen? Zo ja, hoe kan het dan toch telkens weer fout gaan? Zo nee, wat gaat u daar aan doen?

Vraag 10:

Hoe kan de kwaliteitsborging bij de bouw van prefab-woningen verbeterd worden? Welke wet- of regelgeving zou daarvoor kunnen worden aangescherpt?

Antwoord 9 en 10:

Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever en degene die bouwt om te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De gemeente heeft daarbij als bevoegd gezag een toezichts- en handhavingstaak. Het is aan gemeenten invulling te geven aan deze taak en te zorgen voor voldoende deskundige ambtenaren of de uitvoering hiervan te beleggen bij een regionale Omgevingsdienst. Mijn beeld is dat gemeenten hier in het algemeen goede invulling aangeven, maar dat juist de opdrachtgever en degene die bouwt meer aandacht moeten hebben voor een betere kwaliteitsborging. In dit kader neem ik met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen⁵ stappen om de controle op het voldoen van bouwwerken aan de voorschriften van het Bouwbesluit beter te borgen. De Wkb beoogt om de controle op het bouwproces te versterken en daarmee de bouwkwaliteit te verhogen.

Om de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever en degene die bouwt voor het voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit te versterken wordt de controle op het bouwproces in de Wkb belegd bij een onafhankelijk kwaliteitsborger. De Bouwbesluitvoorschriften hebben betrekking op de kwaliteit van een gerede woning: het maakt daarbij niet uit of de woning traditioneel of geprefabriceerd is gebouwd.

De geprefabriceerde onderdelen maken nadrukkelijk onderdeel uit van de controlewerkzaamheden. Pas nadat de kwaliteitsborger een verklaring aan de gemeente heeft verstrekt dat er een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het uiteindelijk gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit mag het bouwwerk in gebruik worden genomen.

In aanvulling hierop worden met de inwerkingtreding van de Wkb ook regels inzake aansprakelijkheid aangescherpt. Daar waar een aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk is voor gebreken die bij opleveren redelijkerwijs had moeten ontdekken, is de aannemer na invoering van de Wkb aansprakelijk voor alle hem toe te rekenen gebreken.

Ik ben ervan overtuigd dat de combinatie van externe controle en aangepaste aansprakelijkheid in positieve zin zal bijdragen aan de positie van de consument en de kwaliteit in de bouw.

⁵ Overheid.nl, Dossier 34453, Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/34453>