



# Wijzigingen Wet kwaliteitsborging en tips voor de praktijk.

## Beste relatie,

**Op 1 januari 2021 treedt de Wet kwaliteitsborging voor de bouw (Wkb) in werking, zo is de bedoeling. Het doel van de Wkb is verbetering van de bouwkwaliteit van gebouwen. Dat gebeurt op twee manieren:**

### 1. Kwaliteitsborging geschiedt door een private partij

Onder de Wkb beoordeelt niet het bevoegd gezag, maar een onafhankelijke 'kwaliteitsborger' of een bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Daarvoor gebruikt de kwaliteitsborger een 'instrument voor kwaliteitsborging', een beoordelingsprotocol dat moet zijn goedgekeurd (toegelaten) door de nieuw op te richten 'Toelatingsorganisatie'.

### 2. Uitbreiding aansprakelijkheid aannemer na oplevering

In de huidige wetgeving is de aannemer na oplevering gekweten van aansprakelijkheid, behoudens verborgen gebreken. Onder de Wkb verandert dit en blijft de aannemer aansprakelijk voor *alle* gebreken. Het doet er derhalve niet meer toe of de gebreken bij oplevering zichtbaar of onzichtbaar (verborgen) waren. Afwijken op dit nieuwe aansprakelijkheidsregime kan niet altijd. Lees hieronder wanneer wel en wanneer niet.

## TOELICHTING KWALITEITSBORGING

### Toetsing Bouwbesluit 2012 nu

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet aan de hand van technische tekeningen en constructieberekeningen aannemelijk worden gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de technische bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012. Deze beoordeling wordt uitgevoerd door het bevoegd gezag.

### Toetsing Bouwbesluit 2012 onder Wkb

Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen gaat onder de Wkb vergezeld van een 'borgingsplan'. Daaruit moet voor het bevoegd gezag blijken dat door toepassing van een 'instrument voor kwaliteitsborging' door een 'kwaliteitsborger' wordt verzekerd dat het op te

richten bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 voldoet. Deze onafhankelijke kwaliteitsborger dient dus al vóór het indienen van de aanvraag te worden ingeschakeld om het bouwplan te beoordelen en blijft ook tijdens de bouw bij het bouwplan betrokken. Het door de kwaliteitsborger toegepaste instrument voor kwaliteitsborging moet zijn goedgekeurd door de nieuw op te richten 'Toetsingsorganisatie'.

Bij juiste toepassing van een instrument voor kwaliteitsborging zijn de technische bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012 niet langer een toetsingsgrond voor de aanvraag omgevingsvergunning. Als aan de overige toetsingsgronden wordt voldaan (bestemmingsplan, welstand, bouwverordening) dient de omgevingsvergunning te worden verleend.

Voorlopig geldt het systeem van kwaliteitsborging slechts voor bouwwerken in 'gevolgklasse 1': minder risicovolle gebouwen en bouwwerken zoals woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen zoals een bedrijfshal. Dit zal later worden uitgebreid naar complexere bouwwerken in hogere gevolklassen.

### Overige wijzigingen

Nieuw is verder dat een gebouw pas tien dagen na de gereedmelding daarvan in gebruik mag worden genomen. De gereedmelding moet vergezeld gaan van een verklaring van de kwaliteitsborger dat aan de bouwtechnische voorschriften is voldaan en van een 'dossier bevoegd gezag'. Dat dossier bevoegd gezag bestaat uit bijvoorbeeld informatie over het gebruik van het gebouw zoals de aanduiding van gebruiksfuncties en brandveiligheidsinstallaties. Als bij de gereedmelding onderdelen ontbreken kan het bevoegd gezag besluiten dat het gebouw (nog) niet in gebruik mag worden genomen.

Verder worden verschillende soorten bouwwerken in hun geheel vrijgesteld van een toetsing aan het Bouwbesluit 2012. Het gaat dan om bouwwerken die veelal al vergunningvrij zijn in achtererfgebied, zoals dakkapellen en schuurtjes. Dit laat overigens onverlet dat deze bouwwerken nog wel aan de technische bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012 moeten voldoen.

### Tot slot

Het Bouwbesluit 2012 wijzigt zelf niet. Er wordt slechts op een andere wijze beoordeeld of daaraan wordt voldaan. Wel lijkt er meer ruimte te zijn voor het gebruik van (innovatieve) gelijkwaardige oplossingen. Verder blijft het bevoegd gezag degene die handhavend kan optreden indien niet aan de technische bouwvoorschriften wordt voldaan, bijvoorbeeld naar aanleiding van informatie van een kwaliteitsborger daarover.

### Nieuwe termen:

- ▶ **Kwaliteitsborger:** degene die beoordeelt of een bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet aan de hand van een instrument voor kwaliteitsborging
- ▶ **Instrument voor kwaliteitsborging:** protocol aan de hand waarvan een kwaliteitsborger vaststelt of aan de technische bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan
- ▶ **Instrumentaanbieder:** degene die een instrument voor kwaliteitsborging opstelt en bepaalt welke kwaliteitsborger daarmee mag werken
- ▶ **Toelatingsorganisatie:** zelfstandig bestuursorgaan dat bepaalt of een instrument voor kwaliteitsborging mag worden toegepast
- ▶ **Borgingsplan (ook wel: risicobeoordeling):** document waarin is toegelicht op welke wijze het instrument voor kwaliteitsborging wordt toegepast, bijvoorbeeld door de wijze waarop onderdelen van het bouwplan in samenhang worden beoordeeld

## TOELICHTING AANSPRAKELIJKHEID AANNEMER

### Aansprakelijkheid nu

In het huidige stelsel is de aannemer niet meer aansprakelijk voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken (artikel 7:758 lid 3 BW). Kort en goed: na oplevering is de aannemer alleen aansprakelijk voor 'verborgen gebreken'. De UAV 2012 (§ 12) kent een soortgelijke regeling.

### Aansprakelijkheid onder Wkb

De Wkb gaat in dit aansprakelijkheidsregime verandering brengen. Er wordt een nieuw lid (4) aan artikel 7:758 BW toegevoegd waarin is bepaald dat de aannemer aansprakelijk is voor (alle) gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Het uitgangspunt wordt dat de aannemer ook voor niet verborgen gebreken aansprakelijk is. De bewijslast dat een gebrek niet aan haar is toe te rekenen, ligt bij de aannemer.

Ten aanzien van de consument-opdrachtgever is deze bepaling dwingend recht; de aannemer kan hier niet van afwijken. In andere gevallen kan worden afgeweken, maar dit moet uitdrukkelijk in de overeenkomst worden opgenomen.

### Overige nieuwe verplichtingen

De belangrijkste wijziging in de Wkb is het nieuwe aansprakelijkheidsregime. Hiernaast worden nog wat wijzigingen doorgevoerd, die neer komen op de navolgende verplichtingen van de aannemer:

- ▶ Het verstrekken van een opleverdossier aan de opdrachtgever vóór oplevering.
- ▶ Indien de aannemer de opdrachtgever moet waarschuwen moet dat schriftelijk en ondubbelzinnig gebeuren.
- ▶ Ingeval van de bouw van een woning voor een consument moet de aannemer melding maken van haar financiële zekerheden.
- ▶ De aannemer moet (ingeval van storting van 5% van de aanneemsom in een depot bij de notaris) de consument in de periode tussen één en twee maanden na oplevering, schriftelijk verzoeken of de consument van een opschortingsrecht gebruik wil maken.

## TIPS EN KANSEN VOOR DE PRAKTIJK

### Tips met betrekking tot kwaliteitsborging

#### 1. Betrek de kwaliteitsborger op tijd bij het bouwplan

De kwaliteitsborger kan concluderen dat het bouwplan niet voldoet en dat aanpassingen nodig zijn voordat hij zijn goedkeuring geeft aan een borgingsplan. Betrek een kwaliteitsborger dus op tijd om niet last minute voor vervelende verrassingen te komen te staan.

#### 2. Zorg voor een goede eigen kwaliteitscontrole

Indien de kwaliteitsborger vaststelt dat de kwaliteitscontrole door de aannemer zelf op orde is, zal zijn controle minder intensief en tijdrovend zijn. Er kan dan worden volstaan met bewijsstukken van de aannemer dat hij het werk zelf deugdelijk heeft gecontroleerd. Dit scheelt tijd en geld.

## Tips met betrekking tot aansprakelijkheid

### 1. Opleverdossier

Laat de opdrachtgever tekenen voor de ontvangst van het opleverdossier en vermeld (op deze getekende ontvangstbevestiging) ook wat de inhoud van het ontvangen opleverdossier is (bijvoorbeeld: gebruikshandleidingen, garantieverklaringen, etc.).

### 2. Leg de oplevering vast in een ondertekend P-V

Om onduidelijkheden en sluimerende aansprakelijkheden te voorkomen is het aan te raden om alle gebreken duidelijk vast te leggen in een door beide partijen ondertekend P-V. Het is daarbij aan te bevelen om ook per gebrek aan te geven of, en zo ja wanneer, dit gebrek hersteld wordt. Om discussies te voorkomen over de locatie, aard of omvang van in het P-V omschreven gebrek kan film- en/of fotomateriaal uitkomst bieden.

### 3. Voor een beperking van de aansprakelijkheid van aannemer: wijk expliciet af van artikel 7:758 lid 4 BW in de aannemingsovereenkomst.

Tekstvoorstel ingeval van gebruikmaking van de UAV 2012: *"In afwijking van artikel 7:758 lid 4 BW komen partijen overeen dat aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk is voor tekortkomingen aan het werk, behoudens het bepaalde in § 12 UAV 2012"*

## Kansen

### 1. Ontwikkel een eigen instrument voor kwaliteitsborging

Bij diverse concepten kan worden overwogen met verschillende deskundigen een eigen instrument voor kwaliteitsborging te ontwikkelen. Niet alleen is dat instrument dan precies op het product afgestemd, maar ook kunnen daarin eigen oplever- en kwaliteitseisen worden opgenomen. Dat leidt naar de volgende kans:

### 2. Koppel het oordeel van de kwaliteitsborger aan de correcte oplevering

De kwaliteitsborger kan méér dan enkel de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 controleren. Denk aan het vastleggen van verschillende opleverpunten in het instrument voor kwaliteitsborging. In dat geval kan worden overwogen vast te leggen dat de oplevering voor de afnemers door de kwaliteitsborger wordt gedaan. Hij kan dan tijdens de bouw al bijsturen, in plaats van pas tijdens het oplevermoment met gebreken te worden geconfronteerd.

Wilt u meer weten? Neem gerust contact op, wij lichten deze kansen graag toe in een persoonlijk gesprek of een nader memo.

Hartelijke groet,

**Floris Pels Rijcken**  
Advocaat Bouw

+31 (0)24 381 14 56  
f.pelsrijcken@pvdb.nl

**Juuk Hulshof**  
Advocaat Omgeving & overheid

+31 (0)24 381 14 45  
j.hulshof@pvdb.nl

Poelmann  
van den Broek  
ADVOCATEN