



Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen en de gevolgen voor corporaties (oktober 2019)

Op 14 mei 2019 is de Eerste Kamer akkoord gegaan met de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb). Vanaf 1 januari 2021 krijgt u hierdoor – tegelijk met de nieuwe regels van de Omgevingswet – te maken met een nieuw stelsel van toezicht in de bouw. Daarnaast veranderen de aansprakelijkheidsregels voor bouwers en wordt een opleverdossier geïntroduceerd. Dit factsheet beschrijft de nieuwe Wkb en de gevolgen voor corporaties.

Gefaseerde invoering Wkb

Vanaf 1 januari 2021 vallen niet meteen alle bouwwerken onder het nieuwe stelsel. Het nieuwe stelsel treedt stapsgewijs in werking. Er wordt begonnen met bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1. Na een evaluatieperiode van 3 jaar wordt besloten of ook hogere gevolklassen onder de Wkb vallen.

De belangrijkste categorie bouwwerken in gevolgklasse 1 zijn grondgebonden eengezinswoningen, bedrijfshallen en kleine infrastructurele werken. Appartementen vallen dus vooralsnog niet onder het nieuwe stelsel.

1. De Wet Kwaliteitsborging op hoofdlijnen

Toetsing en toezicht door de gemeente verdwijnt

Voordat met een bouwproject gestart mag worden, toetst de gemeente onder het huidige stelsel bouwplannen aan het bestemmingsplan, welstandseisen en het Bouwbesluit. Onder de Wkb gaat dit veranderen. De vergunning blijft bestaan, maar ziet alleen nog maar op de regels in het omgevingsplan (ruimtelijke ordening, welstand en overige ruimtelijke regels). De gemeente toetst uw plannen niet meer aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL, de opvolger van het Bouwbesluit) en houdt ook geen toezicht meer tijdens de bouw. Deze taak wordt overgenomen door zogenoemde *kwaliteitsborgers*. Een kwaliteitsborger is een onafhankelijk bedrijf dat erop moet toezien dat een bouwwerk als het klaar is voldoet aan het de bouwtechnische voorschriften in het BBL.

Hoe gaat dat straks in zijn werk? Nadat u een vergunning heeft gekregen van de gemeente wordt een kwaliteitsborger ingeschakeld. Dat is dus voor de start van de bouw. De kwaliteitsborger beoordeelt het plan vooraf en stelt op basis van een risicobeoordeling een *borgingsplan* vast. Hierin is vastgelegd welke zaken nog verder moeten worden uitgewerkt, welke informatie nog moet worden aangeleverd en welke punten extra aandacht vragen. Als er geen knelpunten in het plan zijn, kan de bouw starten. Uiterlijk 4 weken voor start bouw moet een bouwmelding worden gedaan bij de gemeente. Daarbij moet de gemeente het borgingsplan en informatie over de kwaliteitsborger ontvangen. Tijdens de bouw ziet de kwaliteitsborger toe op het voldoen aan het BBL zodat hij bij oplevering een verklaring kan verstrekken dat het *gerechtvaardigd vertrouwen* bestaat dat aan de voorschriften is voldaan. De verklaring moet vervolgens tien dagen voor ingebruikname – samen met een *dossier bevoegd gezag* – door de vergunninghouder aan de gemeente worden aangeleverd. (De vergunninghouder is de opdrachtgever, bijvoorbeeld de corporatie, of de aannemer.) Zonder verklaring en compleet dossier kan een bouwwerk gereed gemeld worden en mag het niet worden gebruikt. U



heeft overigens niet op goedkeuring te wachten voor u het gebouw mag gaan gebruiken; dat mag automatisch 10 werkdagen na het doen van de melding. Constateert de gemeente dat zaken ontbreken, dan kan de gemeente het gebruik verbieden.

Door de invoering van Wkb verandert de rol van de gemeente. Het toetsen van bouwplannen en het houden van toezicht op de uitvoering vervalt. Wel blijft de gemeente het bevoegd gezag en moet de veiligheid van de directe omgeving van een bouwplan met de gemeente worden afgestemd. Daarnaast controleert de gemeente in het nieuwe stelsel of een kwaliteitsborger gerechtigd is een bouwplan te controleren en houdt ze de taak om in geval van een calamiteit handhavend op te treden. Om te zorgen dat een gemeente voldoende informatie heeft om deze taken goed uit te voeren, moet de vergunninghouder vooraf informatie over het bouwplan aanleveren via de eerdere genoemde bouwmelding. Dat is in ieder geval de risicobeoordeling en in sommige gevallen ook informatie over een bouwveiligheidsplan.

Figuur *Schematische weergave van het proces*



De gewijzigde aansprakelijkheidsregels voor aannemers

De Wkb verandert ook een aantal zaken in het Burgerlijk Wetboek. De belangrijkste wijzigingen zijn de aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken na oplevering en de introductie van een opleverdossier.

De aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering is binnen de huidige regels beperkt tot zogenoemde verborgen gebreken. Gebreken die de opdrachtgever bij oplevering had kunnen of moeten zien worden nu feitelijk als geaccepteerd beschouwd. Dat verandert met de Wkb. Alle gebreken zijn dan voor rekening van de aannemer, tenzij deze kan aantonen dat het gebrek hem niet is aan te rekenen. Dus komen er na oplevering gebreken aan het licht die niet eerder zijn ontdekt, is de aannemer in principe aansprakelijk. Er is geen discussie meer of de opdrachtgever die gebreken niet eerder had moeten of kunnen zien. Ook als een opdrachtgever er voor kiest om tijdens de bouw toezicht te houden op de werkzaamheden, kan dat onder de nieuwe regels niet meer leiden tot een aansprakelijkheid voor gebreken die bij dat toezicht gezien hadden kunnen worden.

In contracten tussen aannemers en professionele opdrachtgevers – zoals corporaties – mag van deze regeling worden afgeweken, als de opdrachtgever daarmee akkoord gaat. Bij overeenkomsten met niet-professionele opdrachtgevers is dat niet toegestaan.



De tweede belangrijke wijziging is de introductie van het *oplever- of consumentendossier*. Bij de kennisgeving van een aannemer dat een bouwwerk gereed is en opgeleverd kan worden, moet hij informatie bijvoegen waaruit blijkt dat het bouwwerk inderdaad klaar is. Met dit dossier wordt de opdrachtgever in staat gesteld om te controleren of aan alle contractuele eisen is voldaan. Ook krijgt de opdrachtgever 'as-built' informatie over het gebouw en moet de aannemer informatie leveren over materiaalgebruik en andere zaken die van belang zijn voor het toekomstige beheer en onderhoud. Wat er precies in het opleverdossier wordt opgenomen kunnen de opdrachtgever en de aannemer gezamenlijk in de aannemingsovereenkomst vastleggen.

Dossier bevoegd gezag en opleverdossier

De Wkb introduceert twee dossiers: het *dossier bevoegd gezag* (publiekrechtelijk) en het *opleverdossier* (privaatrechtelijk).

Het *dossier bevoegd gezag* moet samen met de verklaring van de kwaliteitsborger bij gereedmelding door de vergunninghouder aan de gemeenten worden aangeleverd. Het dossier bevoegd gezag bestaat uit gegevens met betrekking tot onder meer constructieve veiligheid en brandveiligheid. De gemeente kan het dossier gebruiken bij eventuele toekomstige calamiteiten met bouwwerken.

Het *opleverdossier of consumentendossier* moet de aannemer op grond van de nieuwe regels in het Burgerlijk wetboek aan zijn opdrachtgever aanleveren. De wet schrijft voor dat het dossier informatie bevat waaruit blijkt dat het bouwwerk aan alle contractuele eisen voldoet. Het dossier bevat in ieder geval tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en informatie over de gebruiksfuncties en de gebruikte materialen. Daarnaast moet informatie aanwezig zijn over het beheer en onderhoud van het bouwwerk. Wat er exact in het dossier moet zitten, regelt de wet niet. Het is aan de contractpartijen om dit onderling af te stemmen en vast te leggen.

Ten slotte zijn er nog enkele kleinere wijzigingen die relevant kunnen zijn voor corporaties. Zo is de waarschuwingsplicht voor aannemers aangepast. Stel de corporatie heeft als opdrachtgever een architect gecontracteerd en is met de aannemer overeengekomen dat deze dat ontwerp gaat uitvoeren. Mocht de aannemer vooraf of tijdens de bouw merken dat bepaalde delen van de opdracht niet binnen de regels uitvoerbaar zijn, moet hij dat aan de corporatie melden. De Wkb voegt aan deze regel toe dat dit een schriftelijke en ondubbelzinnige waarschuwing moet zijn. De aannemer moet dus helder opschrijven wat de gevolgen zijn van het geconstateerde gebrek en welke conclusie hij daaraan verbindt: Voert hij het betreffende deel van het werk niet uit? Of voert hij dit enkel uit als de opdrachtgever hem vrijwaart van eventuele aansprakelijkheid achteraf? Met dit nieuwe voorschrift wil de Wkb discussie achteraf voorkomen.



2. De gevolgen van de Wet Kwaliteitsborging voor corporaties

Het nieuwe stelsel maakt dat corporaties voor nieuwe bouwprojecten twee vragen moet beantwoorden: wie contracteert de kwaliteitsborger en welke contractuele afspraken moeten er aanvullend met de aannemer worden gemaakt?

Wie contracteert de kwaliteitsborger?

De Wkb schrijft voor dat er een kwaliteitsborger moet zijn om te mogen bouwen, maar niet wie die kwaliteitsborger moet contracteren. Een opdrachtgever kan de kwaliteitsborger zelf contracteren of dit aan de aannemer over laten. Beide opties hebben voor- en nadelen en zijn afhankelijk van de wijze waarop een opdrachtgever invulling geeft aan zijn rol:

- Een opdrachtgever kan er voor kiezen om zelf een kwaliteitsborger te contracteren. Dit biedt de mogelijkheid om een bredere opdracht aan de kwaliteitsborger mee te geven en bijvoorbeeld ook goed en deugdelijk werk te laten controleren. De kosten zijn hierbij een aandachtspunt. Als de kwaliteitsborger vaak moet ingrijpen en extra controles uitvoeren, zullen de kosten navenant hoger zijn. Het is dus aan te raden om dit contractueel met de aannemer te regelen en eventuele meerkosten voor zijn rekening te laten komen.
- Als de aannemer de kwaliteitsborger zelf contracteert, geeft dit de aannemer de mogelijkheid te kiezen voor een instrument en een kwaliteitsborger die goed aansluiten bij zijn interne kwaliteitsborging. Dit zorgt voor een efficiënte kwaliteitsborging en dat kan de kwaliteit en de kosten ten goede komen.

In geval van een design & construct-project ligt het voor de hand om te kiezen voor de tweede optie en dus ook de kwaliteitsborging bij de uitvoerende partijen neer te leggen. Dit biedt duidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor zowel het voldoen aan de ontwerp-specificaties als aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Als aanvullende voorwaarde kunnen partijen afspreken dat oplevering niet eerder plaatsvindt dan dat de verklaring van de kwaliteitsborger kan worden geleverd.

Contractuele afspraken met de aannemer

De Wkb leidt tot een aantal extra aandachtspunten met betrekking tot de aannemingsovereenkomst. Als de opdrachtgever bijvoorbeeld zelf de vergunninghouder is, is het verstandig om vooraf contractueel te regelen dat de aannemer de benodigde informatie voor het *dossier bevoegd gezag* aanlevert. Contracteert de aannemer ook de kwaliteitsborger, geldt hetzelfde voor de verklaring van de kwaliteitsborger. Beide documenten heeft u als vergunninghouder immers nodig om gereed te kunnen melden bij de gemeente.

Verder zijn er aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het opleverdossier van regeland recht. Dat wil zeggen dat partijen contractueel kunnen afwijken van de wettelijke regeling. Opdrachtgever en aannemer bepalen dus samen wat zij opnemen in het *opleverdossier*. En mocht een aannemer willen afwijken van de aansprakelijkheidsregels bij oplevering, dan is het aan de opdrachtgever om daar al dan niet mee akkoord te gaan.



De overeengekomen afspraken over het opleverdossier en de aansprakelijkheid kunnen afhangen van het specifieke project en zullen zeker invloed hebben op de kosten die de aannemer in rekening brengt.

3. Tot slot

De Wkb heeft tot doel om de opdrachtgever een sterkere positie te geven ten opzichte van de aannemer en om tot een betere bouwkwaliteit te komen. De nieuwe wet heeft gevolgen voor u als opdrachtgever. Het is van belang dat u deze gevolgen – per project – tijdig in kaart brengt. Alleen dan kunt u maximaal profiteren van de voordelen die de Wkb u biedt.

De 'knip' tussen bouwen en overige toestemmingen

De Wkb is een onderdeel van de systematiek van de vergunningverlening onder de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen gesplitst in een vergunning voor het bouwtechnische deel en een vergunning voor ruimtelijke aspecten.

Bouwwerken die nu vergunningvrij zijn – bijvoorbeeld dakkapellen en andere kleine bouwwerken – blijven dat ook onder de Omgevingswet. Wordt een dergelijk bouwwerk aan de voorkant gebouwd, is dat bouwwerk nu nog vergunningplichtig. Onder de Omgevingswet vervalt voor die bouwwerken de technische toets en is dus alleen een zogenoemde omgevingsplanvergunning nodig. Gemeenten kunnen zelf in hun omgevingsplan bepalen of en zo ja waarvoor een dergelijke vergunning nodig is.

De vergunning voor de technische bouwactiviteit vervalt in ieder geval voor de volgende bouwwerken/ bouwactiviteiten:

- normaal onderhoud en veranderingen van een bouwwerk mits geen verandering van de draagconstructie of de brandcompartimentering of (beschermde) subbrandcompartimentering
- een op de grond staand bijbehorend bouwwerk van maximaal 5 meter hoog
- een dakkapel, dakraam, daklicht, lichtstraat of andere daglichtvoorziening in een dak
- wijzigen of aanbrengen van een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel
- zonwering, rolhek, luik of rolluik
- tuinmeubilair
- een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking
- sport- of speeltoestel voor particulier gebruik
- erf- of perceelafscheidingsen
- vlaggenmasten.

Vergunningvrije bouwwerken moeten ook aan alle technische eisen voldoen, maar de inzet van een kwaliteitsborger is niet verplicht.