

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Onze droom

Een droom vertelt waarvoor men je 's nachts kan wakker maken en wat een ander daaraan heeft.

Wij dromen van een toekomstbestendig Nederland waar mensen zich veilig en comfortabel voelen.







Doel van de wet

Dat een consument en/of opdrachtgever er op mag vertrouwen dat hetgeen hij gekocht/ besteld heeft ook daadwerkelijk gaat ontvangen/opgeleverd heeft gekregen.

Aantoonbaar maken dat het bouwwerk voldoet aan:
Wettelijke bouwtechnische voorschriften
Privaatrechtelijke afgesproken bouwkwaliteitseisen



Doel van de wet

Middels:

Bouwkwaliteit te verbeteren;

Papieren toets het bouwplan wordt vervangen door toetsing in de praktijk;

Publiek toezicht door gemeenten blijft; (handhaving)

Een heldere rolverdeling bevoegd gezag en kwaliteitsborger

Beoogde invoeringsdatum 1 januari 2021, gelijktijdig met de Omgevingswet.



Onderdelen van de Wkb

1. *Categorie Bouwbesluittoetsvrij (alleen voor de gemeente)*
2. Wijziging Burgerlijk Wetboek
Betreft alle bouwwerken
3. Nieuw stelsel kwaliteitsborging
Een aantal specifieke bouwwerken



1. Waarschuwingsplicht

Huidig 7:754 BW:

“De aannemer is bij het aangaan of het uitvoeren van de overeenkomst verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.

Hetzelfde geldt in geval van gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, alsmede fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.”



1. Waarschuwingplicht

Huidig 7:754 BW:

“De aannemer is bij het aangaan of het uitvoeren van de overeenkomst verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.

Hetzelfde geldt in geval van gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, alsmede fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.



1. Waarschuwingplicht

Nieuw 7:754 lid 2 BW:

“Bij aanneming van een bouwwerk geschiedt een waarschuwing als bedoeld in lid 1 schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.”



1. Waarschuwingplicht

Nieuw 7:754 lid 2 BW:

“Bij aanneming van een bouwwerk geschiedt een waarschuwing als bedoeld in lid 1 schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.”



1. Waarschuwingsplicht

Risicoverdeling 7:760 lid 2 BW

“Is de ondeugdelijke uitvoering echter te wijten aan gebreken of ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop hij een werk laat uitvoeren, dan komen de gevolgen voor zijn rekening,
voor zover de aannemer niet zijn in artikel 754 bedoelde waarschuwingsplicht heeft geschonden of anderszins met betrekking tot deze gebreken in deskundigheid of zorgvuldigheid tekort is geschoten.”



1. Waarschuwingplicht

Risicoverdeling 7:760 lid 2 BW

“Is de ondeugdelijke uitvoering echter te wijten aan gebreken of ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop hij een werk laat uitvoeren, dan komen de gevolgen voor zijn rekening, voor zover de aannemer niet zijn in artikel 754 bedoelde waarschuwingplicht heeft geschonden of anderszins met betrekking tot deze gebreken in deskundigheid of zorgvuldigheid tekort is geschoten.”



2. Overdrachtsdossier (7:757a BW)

“In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. <...>



2. Overdrachtsdossier (7:757a BW)

“In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. <...>



2. Overdrachtsdossier (7:757a BW)

<...>

Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.”



2. Overdrachtsdossier (7:757a BW)

<...>

Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;

b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.”



2. Overdrachtsdossier (7:757a BW)

???

Waarschijnlijk uitwerking in lagere regelgeving, maar officieel nog niet gepubliceerd.



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Historie:

Iedere overeenkomst vereist oplevering.

Bij iedere oplevering 'moet' je inspecteren.

(geen plicht, maar 'obliegenheit').

Reguliere ovk: art. 6:89 BW:

“De schuldeiser kan op een gebrek in de prestatie geen beroep meer doen,
indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt
of redelijkerwijze had moeten ontdekken, bij de schuldenaar terzake
heeft geprotesteerd.”

Oplevering → gebrek → ontdekken of redelijkerwijze had kunnen
ontdekken → binnen bekwame tijd protesteren.



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Bij aanneming van werk

Grondtermijn → 1e termijn → 2e termijn → enz.

Eigendomsoverdracht is soms gefaseerd, onduidelijk wanneer risico van de zaak overgaat.



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Artikel 5:20 BW

De eigendom van de grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt:

<...>

e. gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak;

<...>



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

“baltsritueel”
Artikel 7:758 BW



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Huidig:

Lid 1: “We zijn klaar met het werk. Opdrachtgever kom het keuren en aanvaard het werk of wijs het af.” (oplevering)

Lid 2: Na deze oplevering is het risico voor opdrachtgever.

Lid 3: Aannemer is vanaf dat moment niet meer aansprakelijk voor gebreken die opdrachtgever redelijkerwijs had moeten opmerken.



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Nieuw lid 4

“In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.”



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Artikel 6:89 BW blijft bestaan!

Oplevering (7:758 lid 1) → gebrek? → binnen termijn
waarbinnen OG gebrek redelijkerwijze had kunnen ontdekken →
binnen bekwame tijd protesteren.

Artikel 7:761 BW ook!

Verval van vorderingsrecht twee jaar na klacht.



3. Aansprakelijkheid bij oplevering

Gebrek moet bewezen worden.

Tegenbewijs is mogelijk (dit is geen gebrek)

“Niet zijn ontdekt” = feitelijk oordeel. Functie opleverrapport.

Tegenbewijs zit in de toerekenbaarheid. Geen zuivere omkering van de bewijslast.

Nu bij woningen o.g.v. AV K/A overeenkomst (artikel 18) ook al 6 maanden oplevergarantie: zelfde werking.



4. 5% regeling nieuwbouw (laatste termijn)

Artikel 7:768 BW wordt:

“De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk 2 maanden na oplevering, doch niet eerder dan een maand na oplevering schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 (boek 6) toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift naar de notaris.”



Samengevat

Waarschuwen was al verplicht en blijft dat.
Niet waarschuwen = aannemer aansprakelijk
Nieuw is dat aannemer dit schriftelijk en ondubbelzinnig moet doen.

Opleverdossier komt er, maar wat erin moet is onduidelijk.

Aansprakelijkheid: niet veel nieuws onder de zon bij woningen.

5% termijn pas vrij na een briefje in maand 2.



Kwaliteitsborging

Nieuw stelsel kwaliteitsborging

- Wet gaat gelden voor aangewezen categorieën/ gevolgklassen;
- Kwaliteitsborging op basis van toegelaten instrumenten;
- Eisen aan instrumenten bij wet vastgelegd;
- Transparant, reproduceerbaar, onafhankelijk;
- Toelatingsorganisatie ziet toe op het stelsel.



De gevolgklassen

- Start met gevolgklasse 1/ CC1
- Bouwwerken met een beperkt risico.
- Vergunningsplichtige bouwwerken;
- Die maximaal 20m hoog zijn.



Voorbeelden

- Woonfuncties tot en met maximaal 3 bouwlagen (grondgebonden woningen);
- Agrarische bouwwerken;
- Lichte industriefunctie (met kantoor tot max 10 pers.);
- Bedrijfshallen;
- Kleine infrastructurele werken (voetgangersbrug e.d.);
- Blok voor Blok renovatie van corporatiewoningen;
- Verbouwingen buiten eerdere categorieën waarbij hoofddraagconstructie niet wordt gewijzigd.



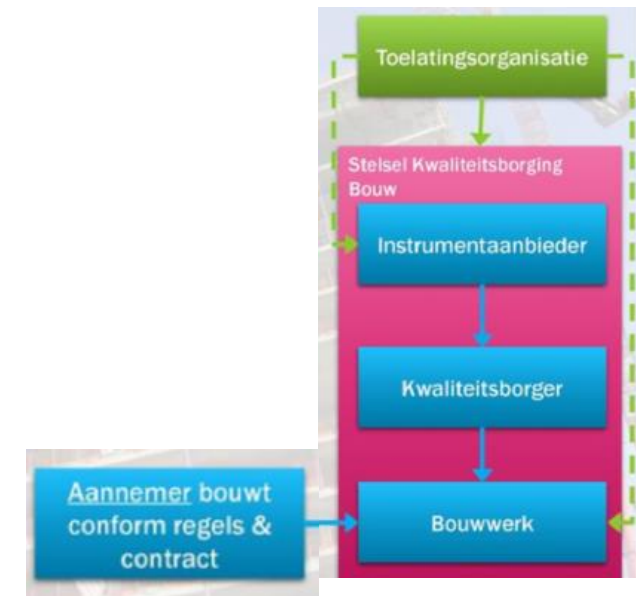


Partijen en rollen nieuwe stelsel

Autoriteit Bouwkwiteit (publiek, rijksoverheid)
Toelatingsorganisatie.
Controleert of instrumenten werken.
Sanctioneert indien nodig.

Instrumentaanbieder -> markt
Ontwikkelen instrumenten.
Controleren kwaliteitsborger.
Sanctioneert indien nodig.

Onafhankelijke Kwaliteitsborgers
Zien toe op voldoen aan Bouwbesluit door bouwer.
Opleveringsverklaring.
Onafhankelijk.



Ondernemer

Vergunningsprocedure

Omgevingsplanactiviteit: omgevingsveiligheid, bestemmingsplan en welstand.
Geen technische uitwerking project.

Melding bouwactiviteit

Borgingsplan (BB en omgeving) voor bevoegd gezag.
Keuze instrument en kwaliteitsborger.
Start dossier Bevoegd gezag / gebouwdossier.

Contractuele overeenkomst

Kwaliteitsomschrijving opstellen.
Verkoopdocumentatie aanpassen.
Start consumenten dossier.



Nieuwe situatie



Figuur 2: Tijdlijn project onder Wkb

Situatie onder de omgevingswet!



Het borgingsplan

De kwaliteitsborger moet het borgingsplan vaststellen, maar hoeft deze niet op te stellen!

Borgingsplan is gebaseerd op:

- Samenhang met lokale voorschriften (o.a. BP en welstand)

- Risicoanalyse

- Bouwbesluittoetsing

- Risicovolle uitvoeringspunten.



Het borgingsplan

Het borgingsplan moet dus gebaseerd zijn op vastgestelde risico's.

Naast een beschrijving van het betreffende bouwplan moet in het borgingsplan de volgende onderdelen worden opgenomen:

- Inspectiepunten en keuringsmomenten
- Steekproefomvang
- Welke onderdelen van het bouwwerk worden gekeurd
- Door wie de keuring wordt uitgevoerd
- Informatie momenten
- Stopmomenten



En nu?



‘Proef’ projecten

Ervaring is de beste leermeester!
Er is een Bestuursakkoord (VNG – Minister)
Vorbereiding is noodzakelijk!

Gewoon starten met een project

Wij hebben:
Brede ervaring met diverse projecten

En u bent voorbereid op 2021



Vragen en opmerkingen



Contactgegevens

PlanGarant Nederland BV
Graaf Reinoldweg 4
8084 JH 't Harde

T: 010 30 27 709
E: info@plangarant.nl
W: www.plangarant.nl

