

Infoblad Bouwrecht

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)



 **BouwendNederland**

Per 1 januari 2024 treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. Met dit infoblad wil Bouwend Nederland jou als aannemer informeren over de belangrijkste wijzigingen.

Twee onderdelen: vergunningetraject en het contract met je opdrachtgever

De Wkb kent twee onderdelen: een publiekrechtelijke kant die te maken heeft met het vergunningetraject en de privaatrechtelijke kant die te maken heeft met het contract tussen aannemer en opdrachtgever. Het is belangrijk om deze twee onderdelen goed uit elkaar te houden omdat ze op een verschillend tijdstip in werking treden, en voor verschillende bouwprojecten gelden.

De publiekrechtelijke kant geldt voor een melding bouwactiviteit bij de gemeente vanaf 1 januari 2024 en geldt alleen voor gevolgklasse 1. De privaatrechtelijke kant geldt over het algemeen voor aanneemcontracten vanaf 1 januari 2024 en voor alle bouwwerken. Daarbij is nog niet helemaal duidelijk wat precies als bouwwerk gezien wordt. De definitie van de term bouwwerk is "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren". Hier zou bijvoorbeeld ook het plaatsen van een keuken of het vervangen van een kozijn onder kunnen worden verstaan.

1 Publiekrechtelijk: melding bouwactiviteit, kwaliteitsborging, dossier bevoegd gezag

Dit deel van de Wkb gaat gelden voor meldingen vanaf 1 januari 2024 en is alleen van toepassing op bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1, zoals grondgebonden woningen en kleine bedrijfspanden. Het gaat in eerste instantie alleen om nieuwbouw, per 1 juli 2024 komen daar verbouwingen bij.

Met de komst van de Wkb komt er een knip tussen de bouwtechnische beoordeling en de ruimtelijke beoordeling. De gemeente doet nog steeds de ruimtelijke beoordeling (toets aan omgevingsplan en eisen van welstand). De kwaliteitsborger doet de bouwtechnische beoordeling.

Degene die het initiatief neemt voor het bouwproject (normaal gesproken de opdrachtgever of de ontwikkelaar) schakelt de kwaliteitsborger in om te controleren of het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische eisen. Straks heet dit Bbl, Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger stelt het borgingsplan vast, waarin staat welke informatie hij nodig heeft om het bouwwerk te beoordelen. Daarbij kijkt hij ook naar de risico's voor dit specifieke bouwwerk en de bijzondere lokale omstandigheden.

De initiatiefnemer doet minimaal 4 weken (en maximaal een jaar) van tevoren een **melding bouwactiviteit** bij de gemeente. Daarbij vermeldt hij wie de kwaliteitsborger is en voegt hij het borgingsplan en de risicobeoordeling bij.

Als de bouw is begonnen, zal de **kwaliteitsborger** informatie verzamelen zoals beschreven staat in het borgingsplan. Als hij iets ziet dat in strijd is met het Bbl zal hij dit melden bij de initiatiefnemer

en vaak ook rechtstreeks bij de aannemer. Vervolgens moeten ervoor worden gezorgd dat het wel voldoet. Ernstige zaken meldt de kwaliteitsborger ook bij de gemeente. De gemeente kan vervolgens handhavend optreden, bijvoorbeeld door een bouwstop op te leggen. De kwaliteitsborger wordt daarom weleens vergeleken met een scheidsrechter met een gele kaart, en de gemeente met een VAR met een rode kaart.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden verklaart de kwaliteitsborger dat er een *gerechtvaardigd vertrouwen* bestaat dat de bouwactiviteit aan de bouwtechnische regels voldoet. Die verklaring stuurt de initiatiefnemer samen met de tekeningen en berekeningen van het bouwwerk zoals het is gemaakt (as built) naar de gemeente. Dit heet het **dossier bevoegd gezag**. Als er geen bijzonderheden zijn, mag de initiatiefnemer twee weken na deze gereedmelding het bouwwerk in gebruik nemen.

De aannemer heeft geen formele rol in dit proces, maar de kwaliteitsborger zal wel vaak informatie nodig hebben van de aannemer om zijn keuringen te doen en de verklaring af te geven. Het is belangrijk om vooraf afspraken te maken met je opdrachtgever over de te leveren informatie en de vergoeding daarvoor. Je kan er als aannemer ook voor kiezen om de opdrachtgever te ontzorgen en zelf als gemachtigde van de opdrachtgever de kwaliteitsborger in te schakelen, de melding bouwactiviteit bij de gemeente te doen en te zorgen voor het dossier bevoegd gezag. Maar let op: daarmee kan jij verantwoordelijk worden voor de juistheid van foto's en andere informatie, en ligt de aansprakelijkheid mogelijk bij jou als de initiatiefnemer het bouwwerk niet in gebruik kan nemen.

2 Privaatrechtelijk: waarschuwingsplicht, opleverdossier, aansprakelijkheid na oplevering, informatieplicht bij nieuwbouwwoningen en de 5%-regeling

Dit deel van de wet gaat in voor aanneemcontracten gesloten vanaf 1 januari 2024 (met uitzondering van de waarschuwingsplicht, die geldt ook voor lopende contracten). Het is van toepassing op alle bouwwerken, klein en groot, ongeacht of er ook een vergunning/melding nodig is voor het publiekrechtelijke deel. Zoals aangegeven is nog niet precies duidelijk wat er onder de term bouwwerk valt, maar in ieder geval valt te denken aan de nieuwbouw en aanbouw van een woning of bedrijfsgebouw en de bouw van een brug, viaduct of sluis.

De Wkb zorgt voor 5 wijzigingen in de contractuele verhoudingen tussen aannemer en opdrachtgever en wil daarmee de positie van de opdrachtgever versterken.

1. Voor consumenten gelden vanaf 1 januari 2024 extra verplichtingen rondom de waarschuwingsplicht. De waarschuwing moet schriftelijk gebeuren, ondubbelzinnig (het moet duidelijk zijn dat het om een waarschuwing gaat) en de aannemer moet alle mogelijke gevolgen benoemen als de waarschuwing niet wordt opgevolgd. Vooral bij dit laatste is het de vraag hoe ver dit gaat. Deze extra verplichtingen kan je uitsluiten in contracten met zakelijke opdrachtgevers.

2. Van de aannemer wordt verwacht dat hij een opleverdossier aan de opdrachtgever geeft waarin hij aantoont aan de eisen uit het contract te hebben voldaan. Je moet het dossier overhandigen bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, dus eigenlijk al voor de daadwerkelijke oplevering. In het dossier zitten bijvoorbeeld tekeningen/ berekeningen en onderhoudsvoorschriften. Het is verstandig om met de opdrachtgever afspraken te maken over wat er in het opleverdossier zit en wanneer je het overhandigt. Je mag afspreken, óók met een consument, dat je geen opleverdossier verstrekt.
3. De aannemer is na oplevering aansprakelijk voor gebreken die na oplevering ontdekt worden. Je kan je niet meer verweren door te zeggen dat de opdrachtgever het gebrek bij oplevering had moeten zien. Er wordt wel eens gesproken over een omgekeerde bewijslast, maar dat klopt niet. De opdrachtgever moet bewijzen dat er sprake was van een gebrek en dat dat gebrek er al bij oplevering was. Bij zakelijke opdrachtgevers mag je van deze regel afwijken.
4. De aannemer moet de opdrachtgever informeren over de manier waarop hij verzekerd is tegen de gevolgen van faillissement en tegen kwaliteitsgebreken. Deze informatie kan ook bestaan uit de mededeling dat je niet verzekerd bent. Je moet de informatie schriftelijk en ondubbelzinnig verstrekken, en vóórdat de opdrachtgever gebonden is aan een overeenkomst. Deze bepaling geldt alleen bij nieuwbouw van woningen.
5. Bij de bouw van een woning voor een consument, heeft de consument het recht om de laatste 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris en deze drie maanden vast te houden. Dit heet de 5%-regeling. Onder de Wkb zal je de consument in de tweede maand na oplevering een brief moeten sturen waarin je erop wijst dat hij nog tot drie maanden na oplevering de gelegenheid heeft om klachten te melden en het depotbedrag vast te houden. Als de notaris een kopie van deze brief heeft en na drie maanden na oplevering niets meer heeft gehoord van de consument, moet hij het depotbedrag aan jou laten vrijvallen. Daar is dan geen toestemming meer voor nodig van de consument. Deze bepaling geldt alleen bij nieuwbouw van woningen.

Meer informatie

Als je je nog meer wilt verdiepen in de Wkb, kijk dan eens op www.bouwendnederland.nl/wkb of op de website van het Informatiepunt Leefomgeving: www.iplo.nl/wkb. Op de website van Bouwend Nederland zijn ook diverse hulpmiddelen te vinden, zoals het Wkb stappenplan, trainingen van BNL Academy en de Digiscan.

Bouwend Nederland Advies

Tel: 079 3 252 250

E-mail: advies@bouwendnederland.nl

Meer informatie over wat Bouwend Nederland Advies voor jou kan betekenen? Download dan de brochure: www.bouwendnederland.nl/actueel/publicaties/brochures

