

Eerste informatiebrief Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, wat gaat die voor u betekenen?

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Dat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) na een proces van jaren op 14 mei jongstleden door de Eerste Kamer is aangenomen zal inmiddels wel bekend zijn. Het is nu voor alle partijen, opdrachtgevers, (gespecialiseerde) aannemers, gemeenten, kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders tijd om in actie te komen en zich voor te bereiden op de invoering van deze wet.

De AFNL informeert u zo goed als mogelijk over wat de implementatie van de Wkb voor u en uw bedrijf betekent, om u in staat te stellen zich zo goed mogelijk voor te bereiden. Dat doen we door een serie nieuwsbrieven over dit onderwerp, en een dossier op de website van de AFNL. Want eenvoudig is het helaas niet. Dus mocht u nog vragen hebben – wat we ons goed kunnen voorstellen – stuur ze ons dan toe, dan kunnen wij ze opnemen in het dossier onder ‘veelgestelde vragen’.

In deze eerste informatiebrief schetsen we de hoofdlijnen van de wet.

Planning

De Wkb is weliswaar aangenomen, maar daarmee is de wet nog niet ingevoerd. De minister heeft aangekondigd dat pas na de evaluatie van een aantal *proefprojecten* definitief zal worden besloten over de invoeringsdatum.

Voorlopig wordt uitgegaan van 1 januari 2021, gelijktijdig met de Omgevingswet.

Stelsel van toezicht

En wat treedt er dan precies in werking? Dat betreft dan het nieuwe stelsel van toezicht op het bouwen voor de gevolgklasse 1¹. Gelijktijdig worden dan de aangescherpte aansprakelijkheid voor de aannemers en het consumentendossier ingevoerd.

Let op: zowel de aansprakelijkheid als het consumentendossier zijn onafhankelijk van gevolgklasse en vergunningplicht en gelden dus *voor elke* aannemingsovereenkomst. Voor de invoering zal de wet verder in detail worden uitgewerkt in een Algemene Maatregel van Bestuur (een ‘besluit’) en een Ministeriële Regeling (ook kortweg ‘regeling’). De eerste zal vermoedelijk begin volgend jaar verschijnen.

Proefprojecten

Met de gemeenten is afgesproken dat voorafgaand aan de invoering van de wet zoveel mogelijk proefprojecten worden gedaan om een goede evaluatie van het functioneren van het stelsel te kunnen evalueren en waar nodig bij te stellen. Voor die proefprojecten worden op dit moment de spelregels afgesproken. De proefprojecten zullen voornamelijk gevolgklasse 1 betreffen en worden uitgevoerd met op dit moment voldoende uitgewerkte instrumenten (zie verder). Het is bovendien van belang dat er een goed projectplan onder elk proefproject ligt, waar de betrokken partijen (opdrachtgever, aannemer, gemeente en kwaliteitsborger) mee akkoord moeten zijn. Iedereen kan initiatiefnemer zijn van een proefproject.

¹ Gevolgklasse 1 betreft (samengevat, want er zijn uitzonderingen) de volgende bouwwerken (nieuwbouw en verbouwing) grondgebonden woningen, woonboten, vakantiewoningen, bedrijfspanden van maximaal 2 bouwlagen, inclusief een klein kantoor / kantine, fiets- en voetgangersbruggen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 meter hoog.

Stelsel

Er is al veel gezegd over het nieuwe stelsel, maar het valt op dat niet alle bronnen altijd de juiste informatie geven. Daarom nog even kort de hoofdlijnen van dit stelsel. In de eerste plaats is van belang dat de vergunningsplicht door de Wkb *niet verandert*. Dat wordt onder de Omgevingswet een meldingsplicht, maar daar verandert de Wkb niets aan. De gemeente blijft ook bevoegd gezag, dat wil zeggen dat bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw of een besluit over gelijkwaardigheid bij de gemeente blijft. Maar de gemeente toetst een bouwplan niet meer aan hoofdstuk 2 tot en met 6 van het Bouwbesluit bij de vergunningverlening en BWT houdt ook geen toezicht op de bouw. Daarvoor moet een *kwaliteitsborger* worden ingeschakeld.

Een **kwaliteitsborger** is een onafhankelijk toezichthouder, die bij het gereedkomen van het bouwwerk een verklaring zal verstrekken als het bouwwerk aan het Bouwbesluit voldoet. Kan hij dat niet verklaren, dan kan de gemeente het gebruik van het bouwwerk verbieden.

De gemeente blijft ook verantwoordelijk voor de toetsing aan de welstandeisen, het bestemmingsplan en eventueel de eisen ten aanzien van bouwveiligheid (Bouwbesluit hoofdstuk 8). Het toezicht op de bestaande bouw, dat zijn alle bouwwerken na gereedmelding, blijft ook een taak van de gemeente.

Instrumenten

De kwaliteitsborger kan niet zomaar aan het werk. Hij moet werken volgens een door de rijksoverheid goedgekeurde methode: het *instrument*.

Een **kwaliteitsborgingsinstrument** in de zin van het Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is een werkwijze om risico's in een bouw- of infraproject te beoordelen en toezicht te houden op de uitvoering van het project. De werkwijze moet leiden tot een 'verklaring van voldoen aan het Bouwbesluit' van de kwaliteitsborger.

Iedereen kan zo'n instrument ontwikkelen, maar het moet aan strenge wettelijke eisen voldoen. De verwachting is dat er uiteindelijk niet al te veel instrumenten zullen worden aangeboden.

Degene die een instrument laat beoordelen door de overheid om te worden goedgekeurd wordt in de Wkb aangeduid als *instrumentaanbieder* en hij moet er actief op toezien dat de kwaliteitsborger aan de eisen van zijn instrument voldoet. Hij moet de kwaliteitsborger ook beoordelen en bij gebleken geschiktheid toestaan om zijn instrument te gebruiken. Op dit moment zijn voor zover bekend de volgende instrumenten in voorbereiding:

- 1) Woningborg Kwaliteitsinstrument (WKI),
- 2) SWK Verbeterde kwaliteitsborging (VKB),
- 3) KOMO instrument Kwaliteitsborging (KiK),
- 4) Technische Inspectieservice (TIS) en
- 5) Metaalbouwborg.

Het is nog niet helemaal duidelijk of de laatste twee zich ook al zullen melden voor de proefprojecten.

Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid verandert door de invoering van de Wkb. Nogmaals: dat is onafhankelijk van gevolgklasse of vergunningplicht. Kort en goed:

De aannemer is ook na oplevering aansprakelijk voor gebreken die hem te verwijten zijn.

Of een gebrek al of niet verborgen is speelt dan geen rol meer. Van belang is wel te melden dat de opdrachtgever wel eerst moet kunnen aantonen dat er een gebrek is. Als dat zo is en de aannemer niet kan aantonen dat het hem niet te verwijten is, dan is hij aansprakelijk. Of dit veel zal veranderen aan de praktijk is de vraag; de deskundigen zijn het hier niet over eens. Feit is dat in de huidige praktijk slechts een zeer klein aantal zaken via een arbitrage of een rechtszaak wordt beslecht.

Waarschuwingsplicht

In de huidige wetgeving kennen we al een waarschuwingsplicht. Omdat niet altijd kan worden aangetoond dat er is gewaarschuwd leidt dat weleens tot discussies. In de Wkb is bepaald dat de aannemer een opdrachtgever schriftelijk en ondubbelzinnig moet waarschuwen en de opdrachtgever tijdig moet wijzen op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. De waarschuwingsplicht vloeit voort uit redelijkheid en billijkheid en het is niet zo dat de aannemer onverkort de verantwoordelijkheid van de ontwerper of betrokken adviseurs overneemt als die niet in zijn opdracht werken.

Consumentendossier

Tijdens de behandeling van de Wkb in de Tweede Kamer zijn er op voorstel van Kamerleden enkele wijzigingen (amendementen) in de wet aangebracht. Omdat die vaak op een laat moment worden ingebracht - en soms het resultaat zijn van compromissen - leiden die in de praktijk vaak tot onduidelijkheden. Een belangrijk amendement betreft het consumentendossier.

In de Wkb is een eis opgenomen die bepaalt dat een aannemer bij de oplevering aan zijn opdrachtgever een *dossier* moet overleggen dat volledig inzicht verschaft in de nakoming van de overeenkomst ten aanzien van de uitgevoerde werkzaamheden. Daaronder vallen in elk geval tekeningen en berekeningen en instructies ten aanzien van gebruik en onderhoud. De toelichting op deze bepaling verschaft niet veel nadere informatie over de uitleg van deze eis. Het is duidelijk dat de crux zit in het bijvoeglijk naamwoord 'volledig', want hoever gaat dat? Op initiatief van onder andere de AFNL wordt er gewerkt aan een door NEN uit te geven praktijkrichtlijn, die daar handvatten voor zal geven. Dat is een onverplicht document, maar zal in de praktijk wel een goed houvast bieden. Binnenkort wordt de richtlijn ter kritiek gepubliceerd. Als het zover is informeert de AFNL de achterban daarover.

Website

De AFNL richt op de website ruimte in waar de informatie over de Wkb en de implementatie kan worden gevonden. Daarnaast zal er een mogelijkheid zijn om vragen te stellen.

Volgende keer:

In de volgende nieuwsbrief gaan we – naast mogelijke actuele ontwikkelingen – in op het consumentendossier.

Wordt vervolgd dus!