

Concept derde nieuwsbrief Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

In deze derde editie van de nieuwsbrief besteden we aandacht aan twee verschillende onderwerpen. In de eerste plaats de planning; op welke manier kunnen ondernemers nu al rekening houden met de invoering van de wet. De voorlopige invoeringsdatum is inmiddels minder dan een jaar weg en er moet nog het nodige gebeuren om de implementatie goed te laten verlopen. Ten tweede zijn proefprojecten een belangrijk onderdeel van de implementatie. Zoals een bekend Spaans spreekwoord zegt: "The proof of the pudding is in the eating" (Cervantes). Het is belangrijk dat de AFNL-achterban ook gaat aanhaken en vandaar de aandacht voor de proefprojecten in deze nieuwsbrief.

Voor we aan die onderwerpen beginnen nog even een actualiteit. De NPR 8092 Consumentendossier heeft tot 1 januari 2020 ter kritiek gelegen. Er is door verschillende partijen, waaronder AFNL, flink wat kritiek ingebracht. Zoveel dat NEN extra tijd heeft geclaimd voor de ordening ervan. De geplande vergadering van de normcommissie is daarom uitgesteld. Wordt vervolgd.

Invoeringsdatum

De voorlopige invoeringsdatum voor de Wkb is 1 januari 2021. Dat is een streefdatum, want de Wkb zelf meldt: "De wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld." (artikel V Wkb).

De beoogde invoeringsdatum valt samen met de geplande invoering van de Omgevingswet; de Wkb zal daarin worden opgenomen. Omdat de Omgevingswet een andere opbouw kent dan het huidige Bouwbesluit 2012 zullen teksten daarop moeten worden aangepast. Materieel verandert dat echter de wet niet. De Wkb voorziet in de mogelijkheid verschillende onderdelen op verschillende data te laten ingaan. De verwachting is echter vooralsnog dat die data zullen samenvallen.

Overgangsrecht

Zoals bij veel wetten geldt ook bij de Wkb zogenaamd overgangsrecht. Dat overgangsrecht zegt in dit geval iets over geldigheid van de wet voor projecten die vóór de invoeringsdatum starten en na de invoeringsdatum worden opgeleverd. Dat principe kennen we bijvoorbeeld bij wijzigingen van het Bouwbesluit: de datum van aanvraag van de omgevingsvergunning is bepalend voor de van toepassing zijnde versie van het Bouwbesluit.

In de Wkb is ook opgenomen dat een aantal verplichtingen pas van toepassing zijn op overeenkomsten die ná de invoeringsdatum zijn gesloten (zie kader). Dat betreft in de eerste plaats de aangescherpte aansprakelijkheid voor gebreken (artikel 758 BW). Dat wil zeggen dat het huidige regime van verborgen gebreken geldt voor alle werken waarover de overeenkomst vóór de invoeringsdatum is gesloten. Hetzelfde geldt voor de verplichting om voor het sluiten van een overeenkomst te melden welke financiële zekerheid (bijvoorbeeld een verzekering of een waarborg) de aannemer biedt (artikel 765a BW). En ook de verplichting de consument te wijzen op zijn opschortingsrecht (artikel 768 BW) valt onder het overgangsrecht.

Consumentendossier: géén overgangsrecht

Een aantal andere bepalingen, met name de waarschuwingsplicht (artikel 754 lid 2 BW) en het consumentendossier (artikel 757a BW) kent echter géén overgangsrecht. Dat eerste zal in de praktijk niet veel gevolgen hebben, omdat de waarschuwingsplicht nu ook al bestaat. Het gaat er slechts om dat dat duidelijk en ondubbelzinnig gebeurt.

Het ontbreken van overgangsrecht voor het consumentendossier kan wel belangrijke gevolgen hebben voor de bedrijfsprocessen van de gespecialiseerde aannemers in de bouw. Als aannemer moet je je immers realiseren dat bij een werk dat weliswaar start in 2020, dus vóór de invoeringsdatum, maar wordt opgeleverd in 2021, de opdrachtgever kan vragen om een consumentendossier. En als de opdrachtgever daarom vraagt geldt ook de verplichting om dat dossier te leveren. Daar moet je als (onder)aannemer dus al bij aanvang van het project rekening mee houden!

Dat effect wordt versterkt door de invoeringsdatum van de Wkb, de Omgevingswet en aangekondigde BENG-eisen. Zoals vaak bij wijzigingen die directe gevolgen hebben voor het bouwen zullen veel vergunningaanvragen vóór die datum worden gedaan. Als ook de overeenkomst voor 1 januari 2021 wordt gesloten moet dus rekening worden gehouden met het consumentendossier.

Hoe ermee om te gaan

Je kunt op verschillende manieren met deze verplichting omgaan. De eenvoudigste manier is vooraf afspraken maken met de opdrachtgever. Het consumentendossier is immers regelend recht, dat wil zeggen dat als de opdrachtgever er geen prijs op stelt de aannemer geen dossier hoeft te leveren. Wil de opdrachtgever dat wel, maak dan tijdig afspraken over welke documenten zullen worden geleverd en in welk format (bijvoorbeeld op papier, pdf of in een online tool). Hoewel de NPR daar iets anders over zegt is er geen verplichte vorm. Bovendien is het raadzaam afspraken te maken over de (extra) kosten van samenstellen van het dossier.

NB. Het consumentendossier is geregeld in het BW en dus privaatrecht (opdrachtgever-opdrachtnemer), maar het dossier bevoegd gezag valt onder de Wabo (straks Omgevingswet) en is dus publiekrecht (vergunninghouder-bevoegd gezag/gemeente). Voor het dossier bevoegd gezag geldt de datum van aanvraag van de vergunning.

Proefprojecten

In het bestuursakkoord dat het ministerie van BZK sloot met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is bepaald dat er in de periode tot de geplande invoeringsdatum van 1 januari 2021 zogenaamde proefprojecten zullen worden uitgevoerd. Halverwege 2020 zullen deze projecten worden geëvalueerd en zal de minister een definitief besluit nemen over de invoeringsdatum van de wet.

De Regiegroep bij het ministerie van BZK, waarin ook de AFNL is vertegenwoordigd, dringt aan op voortgang bij het uitvoeren van proefprojecten. Dat gaat echter moeizaam. Om een proefproject te kunnen starten zijn vier partijen nodig: opdrachtgever, aannemer, kwaliteitsborger en gemeente. Het blijkt in de praktijk lastig om alle vier de partijen mee te krijgen. Met name de gemeenten lijken aarzelend en onzeker over de juridische impact. Dat is ook wel begrijpelijk omdat proefprojecten worden uitgevoerd als ware het onder de Wkb en Omgevingswet, terwijl op dit moment Woningwet en Wabo de kaders vormen voor het handelen van de gemeente. Inmiddels is er een handreiking geschreven voor gemeenten over de juridische aanpak van proefprojecten. De VNG heeft bovendien half december een brief gestuurd aan de gemeentebesturen met de aanbeveling om proefprojecten mogelijk te maken.

De evaluatie van de proefprojecten is een belangrijk meetpunt voor de minister en het parlement. Het is dus van belang dat die uitgevoerde proefprojecten nuttige informatie opleveren. Daarom heeft de Regiegroep erop aangedrongen te werken met beschikbare instrumenten die een zeker niveau

hebben. Een voorlopige toetsingscommissie heeft een aantal instrumenten beoordeeld en goed genoeg bevonden om proefprojecten mee uit te voeren. Dat zijn de instrumenten van Stichting Waarborg Koopwoningen (SWK), van Woningborg, het KiK van KOMO en de Technical Inspection Service (TIS). Dat betekent overigens niet dat andere initiatieven niet welkom zijn. Iedereen die een proefproject wil doen in enige vorm wordt uitgenodigd dat te melden bij de begeleidingsgroep proefprojecten. Dat kan direct bij de begeleidingsgroep (info onderaan) maar ook via het secretariaat van de AFNL.

Mocht je een proefproject willen starten en je loopt aan tegen discussies of onwil van partijen dan kan de begeleidingsgroep daarin mogelijk een rol spelen. Met andere woorden; laat je niet weerhouden van goede initiatieven!

Voor de proefprojecten is een document opgesteld met spelregels om het project zo goed mogelijk te laten verlopen en te kunnen monitoren. Dit document is vrij beschikbaar.

Initiatief BNA

Ten slotte in het kader van de proefprojecten een initiatief van de Branchevereniging Nederlandse Architecten (BNA). Deze vereniging heeft een projectvoorstel gemaakt en ingediend bij het ministerie van BZK voor subsidie. Het project behelst 25 kleinschalige unieke projecten. Denk daarbij aan vrijstaande woningen, tweekappers en dergelijke projecten (gevolgklasse 1). Het projectvoorstel is een spin-off van het project 'Architect aan zet', dat de BNA in Rotterdam uitvoerde.

De BNA zoekt in het project met nadruk de samenwerking met de bouwers en de kwaliteitsborgers. Architecten kunnen voor hun eigen werk geen kwaliteitsborger zijn vanwege de onafhankelijkheidseisen in de Wkb. Zij kunnen wel eraan bijdragen dat een bouwwerk voldoet aan de bouwvoorschriften door ontwerpen te maken die voldoen. Dat maakt het werk van een kwaliteitsborger eenvoudiger en dus goedkoper. Als de bouwer bouwt wat de architect heeft ontworpen zal het resultaat ook voldoen.

Vanuit de AFNL is er positief gereageerd op het plan van de BNA. Waar veel aannemers immers tegenaan lopen is dat plannen niet altijd even goed uitgewerkt zijn, terwijl daar wel van moet worden gebouwd. Als straks onder de Wkb bij de oplevering 'as-built' tekeningen moeten worden geleverd voor het bevoegd gezag en eventueel aan de opdrachtgever ligt de verantwoordelijkheid voor de tekeningen bij de aannemer. Bovendien is ook bij de AFNL achterban zorg over de kosten van de kwaliteitsborging voor kleine projecten.

Een vraagpunt bij het BNA-plan vormt wel de financiering. Het inschakelen van een kwaliteitsborger kost geld bovenop de leges. Dat kan een (te) hoge drempel vormen voor proefprojecten, omdat iemand bereid moet zijn die meerkosten te betalen. Er is dan ook vanuit de AFNL en Bouwend Nederland gepleit voor aanvullende subsidie voor de kosten van de kwaliteitsborger. Dat gesprek wordt nog gevoerd.

Contact proefprojecten: VNG - Esther van Kooten Niekerk – esther.vankootenniekerk@vng.nl

Bijlagen:

- [Brief vanuit VNG aan de gemeentebesturen](#)
- [Verslag MKB toets](#)
- [AFNL Commentaar bij Ontwerp NPR 8092](#)
- [Indieningsvereisten en werkwijze proefprojecten](#)
- [20190906 Memo spelregels proefprojecten](#)