



Hajé van Egmond.  
Foto: Hans de Vries

## Gemeente niet buitenspel bij private kwaliteitsborging

**"Staat bouwen volgens het Bouwbesluit garant voor kwaliteit? Nou, een woning van 18 vierkante meter met koud stromend water volstaat. Dus: nee, bouwen volgens het Bouwbesluit staat niet voor kwaliteit",** zegt Hajé van Egmond, kwartiermaker bij het Instituut voor Bouwkwiteit.

**"We accepteren een dure woning met scheurtjes en krasjes, maar bij een nieuwe auto of tv accepteren we dat niet. Dat is toch vreemd?"**

Naar verwachting treedt op 1 januari 2017 de nieuwe Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in werking en moet de positie van de consument worden verbeterd. Belangrijke verandering is dan ook de aanpassing van artikel 7:758, lid 3 in het Burgerlijk Wetboek.

Daar staat: "De aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken."

Van Egmond: "Dus als de opdrachtgever een gebrek per ongeluk niet heeft gezien, dan is de aannemer niet verantwoordelijk. Dat gaat straks veranderen: dan is de aannemer aansprakelijk voor alle gebreken die hem zijn toe te rekenen."

Het idee van het nieuwe stelsel voor verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw is dat de preventieve toetsing door gemeenten van een bouwplan aan Bouwbesluit 2012 wordt afgeschaft

voor lage risicoprojecten. Die toetsing wordt straks uitgevoerd door erkende private marktpartijen.

Bouw- en woningtoezicht krijgt in het nieuwe stelsel volgens Van Egmond dan ook een andere rol: "Nieuw is dat niet aan het Bouwbesluit wordt getoetst, maar wel of de juiste instrumenten voor kwaliteitsborging zijn gebruikt. Ook is het de gemeenten toegestaan tijdens de bouw gegevens op te vragen om te kijken of de omgevingsveiligheid is gewaarborgd en kan de gemeente een werk stilleggen als blijkt dat de juiste kwaliteitsborging ontbreekt. Het is dus niet zo dat de gemeente in het nieuwe stelsel ineens volledig buiten spel staat. Handhaving is gericht op het bouwen in strijd met de rechtstreeks werkende regels, zoals hoofdstuk 8 in het Bouwbesluit. Alleen de inhoudelijke toets vooraf vervalt."

De Wet Kwaliteitsborging zal eerst van toepassing worden op woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen. Van Egmond: "De vergunning voor het bouwen blijft wel bestaan, maar naar verwachting vervalt bij 80 procent van de projecten de toets aan het Bouwbesluit. Circa 60 procent van de eenvoudige bouwwerken wordt 'Bouwbesluittoetsvrij'. Drie jaar na de start volgt een evaluatie voordat besloten wordt om eventueel verder te gaan met de overige gevolgklassen."

**Meer lezen? Ga naar**  
[www.omgevingindepraktijk.nl](http://www.omgevingindepraktijk.nl)

**Frank de Groot**