

The background of the slide features a dark blue silhouette of a construction worker wearing a hard hat and safety vest, with their arms outstretched horizontally. The worker is positioned on the right side of the frame. In the lower-left corner, there is a faint silhouette of a construction site, showing a crane and the skeletal structure of a building under construction. The overall background is a solid dark blue color.

DE WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

Alle informatie op één plek!

VOORWOORD

Begin dit jaar zijn wij van start gegaan met de afronding van onze opleiding aan de Hogeschool van Amsterdam. Na een 4-jarig traject is het moment aangebroken waarop wij een innovatieve bijdrage zullen leveren aan het bestaande werkveld.

De innovatieve bedrage bestaat uit deze brochure. Men zal ons begrijpen, wanneer wij zeggen dat alle informatie over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen verspreid staat over het internet. Om zowel grote aannemers als kleine bouwbedrijven en ZZP'ers te helpen, hebben wij alle informatie op één plek gezet.

Het onderwerp is een vraagstuk geweest vanuit De Geus Bouw uit Broek op Langedijk. Gedurende ons onderzoek hebben wij een plan ontwikkeld waardoor het bouwbedrijf voldoet aan de gestelde

eisen en die past binnen de huidige bedrijfsvoering.

Om dit plan op te kunnen stellen, hebben wij diverse interessante gesprekken mogen voeren. Eén van deze verhelderende gesprekken is gevoerd met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Vanuit deze bron hebben wij ontzettend veel relevante informatie mogen ontvangen.

Naar zowel De Geus Bouw als het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties willen wij in het bijzonder onze vriendelijke dank uitspreken.

Werp een blik op deze brochure om te kijken wat het voor u kan betekenen. In deze brochure vindt u informatie over de inhoud van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, een opsomming van de

belangrijkste veranderingen, omschrijving van diverse instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers, informatie over de financiële gevolgen, aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid. En misschien wel één van de belangrijkste onderwerpen: de overgang van oud naar nieuw.



INHOUD

I	INLEIDING
II	INHOUD WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN
III	BOUWEN ONDER DE OMGEVINGSWET EN KWALITEITSBORGING
IV	BELANGRIJKE VERANDERINGEN
V	INSTRUMENTEN EN KWALITEITSBORGERS
VI	TIJDLIJN TIJDENS REALISATIE
VII	TIJDLIJN NA OPLEVERING
VIII	FINANCIELE GEVOLGEN
IX	AANSPRAKELIJKHEID EN VERANTWOORDELIJKHEID
X	OVERGANG VAN OUD NAAR NIEUW
XI	VERANTWOORDING



INLEIDING

In de komende jaren gaat er veel veranderen in de bouw, met name op het gebied van regelgeving. De invoering van de nieuwe wetgeving is in het verleden meerdere malen uitgesteld, maar vanaf 1 juli 2022 zal elke aannemer, onderaannemer en opdrachtgever moeten geloven aan de eisen die de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen stelt.

De nieuwe wet moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van gebouwen verbeterd wordt. De aannemer zal aan de hand van documentatie aan moeten tonen dat de gerealiseerde kwaliteit tenminste voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de gemaakte afspraken uit de aannemings-overeenkomst. Dit geldt tot en met 2024 alleen voor gevolgklasse 1.

Vanaf 2025 zullen ook de grotere, utilitaire

bouwwerken onderdeel uitmaken van deze nieuwe wetgeving (gevolgkl. 2 en 3).

Onder **gevolgklasse 1** vallen de volgende bouwwerken:

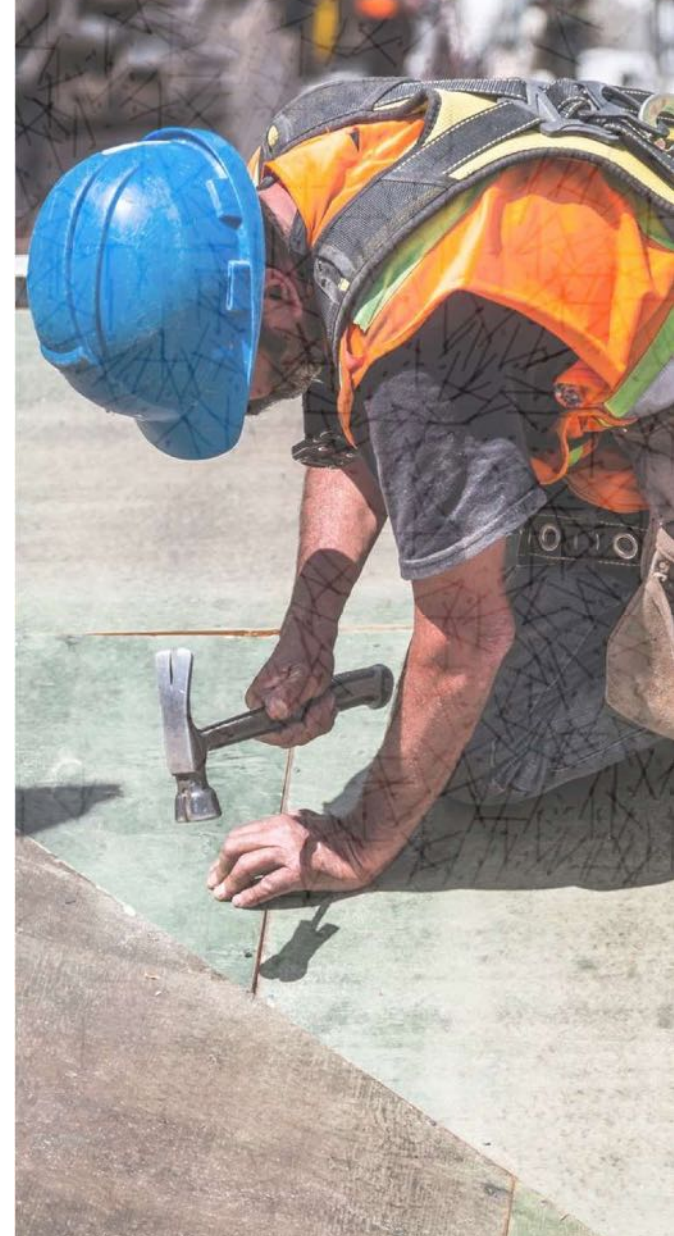
- Grondgebonden eengezinswoningen, incl. garage en kantoor aan huis;
- Woonboten en vakantiewoningen;
- Bedrijfspannen bestaande uit max. 2 bouwlagen, incl. klein kantoor en kantine;
- Aanbouwen van max. 2 bouwlagen voor opslag en dergelijke;
- Kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- en provinciale wegen) met een overspanning van max. 20 m.
- Overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 m hoog;
- Verbouwingen van bovengenoemde bouwwerken.

Doordat de aannemer documentatie

maakt van de gerealiseerde kwaliteit controleert en beoordeelt hij voortdurend zijn eigen werk. Dit proces moet ervoor zorgen dat de faalkosten en opleverpunten gereduceerd worden.

De rollen worden dus omgedraaid. Voortaan dient er achteraf aangetoond te worden dat men op de juiste manier gebouwd heeft in plaats van de papieren goedkeuring die men vooraf kreeg.

De rol van de gemeente binnen de nieuwe wetgeving zal minimaal zijn, omdat deze rol overgedragen wordt aan een onafhankelijke kwaliteitsborger. Deze persoon zal, in samenspraak met de aannemer, de controlerende taak op zich nemen. Wel wordt het uiteindelijke dossier bevoegd gezag op volledigheid gecontroleerd door de gemeente.



INHOUD WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

Zoals eerder vermeld is dient elke onderneming vanaf 1 juli 2022 te voldoen aan de gestelde eisen binnen de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

De Wet kwaliteitsborging zal tegelijkertijd met de Omgevingswet in werking treden, omdat de Wkb hier nadrukkelijk onderdeel van uitmaakt. Deze kunnen niet los van elkaar worden ingevoerd, omdat de Wkb meldingsplicht introduceert, in plaats van vergunningsplicht. Deze meldingsplicht bestaat nog niet in de huidige wetgeving.

Qua recht wordt de Wkb onderverdeeld in twee onderdelen: het publiekrecht en het privaatrecht. Onder het privaatrecht dient de aannemer afspraken te maken met de opdrachtgever omtrent het opbouwen van een consumentendossier. Dit is het dossier dat de aannemer bij oplevering dient te overhandigen aan de opdrachtgever. Het

dossier moet aantonen dat alles conform het Bouwbesluit 2012 en later Bbl is gerealiseerd. Ook dienen de afspraken uit de aannemingsovereenkomst duidelijk aan-toonbaar en nageleefd te zijn. Aannemer en opdrachtgever kunnen contractueel afspreken wat er allemaal in het dossier moet worden opgenomen.

Over het gedeelte rondom het publiekrecht zijn echter geen afspraken te maken. Hier moet men simpelweg aan voldoen. Het publiekrecht omschrijft het opstellen van een dossier voor het bevoegd gezag. Dit dossier wordt in overleg met een kwaliteitsborger, aan de hand van een instrument, opgebouwd. Bij gereedmelding van het bouwwerk dient deze door de initiatiefnemer aan de gemeente overhandigd te worden. Vervolgens wordt bepaald door het bevoegd gezag of de documentatie compleet is aangeleverd. Is

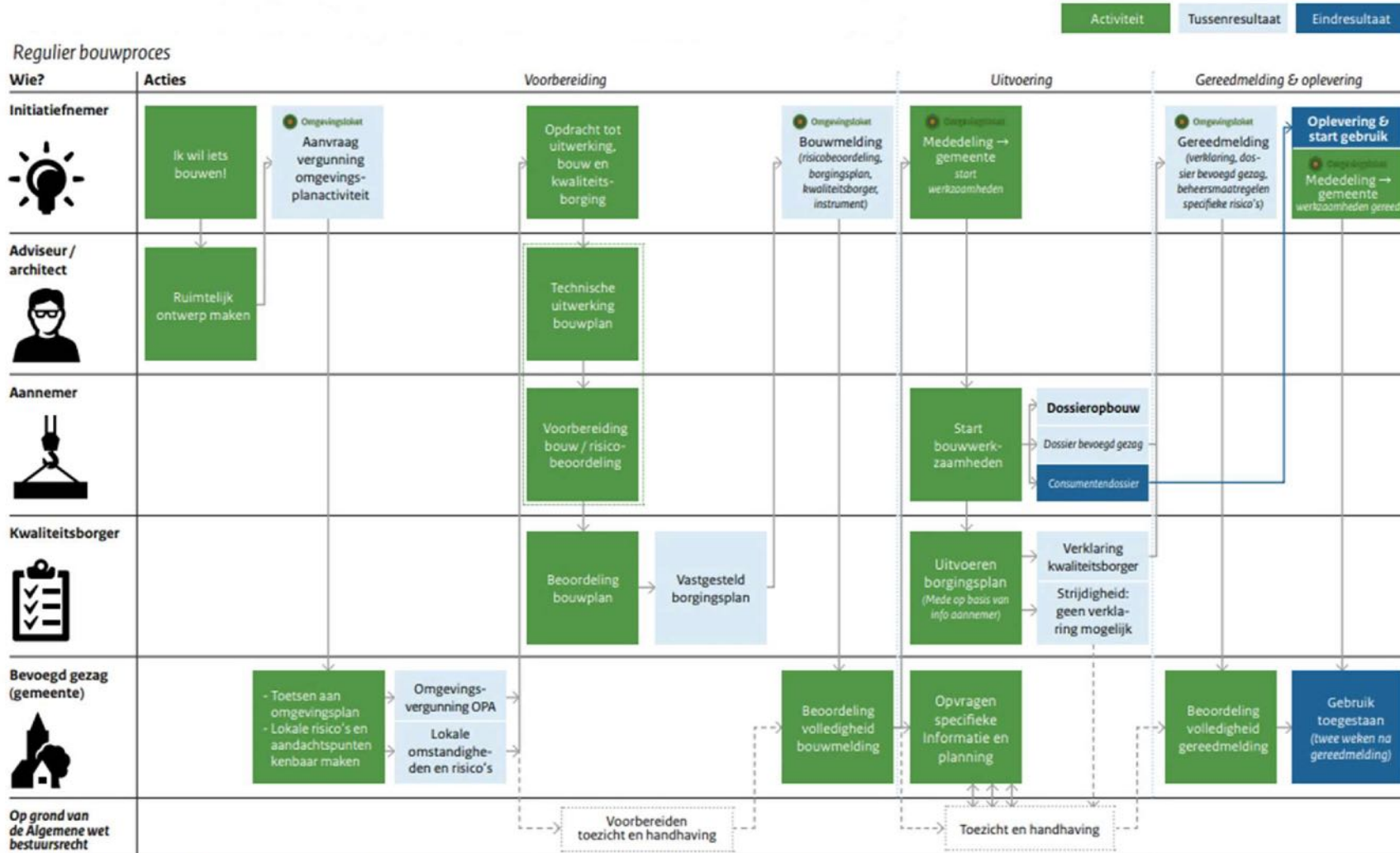
de melding volledig? Dan mag het bouwwerk twee weken later in gebruik genomen worden.

Voor aanvang van de bouw wordt met een onafhankelijke kwaliteitsborger per project bepaald waar de risico's liggen. Aan de hand van een door alle partijen gezamenlijk op te stellen risico-beoordeling, stelt de kwaliteitsborger een borgingsplan op. Tijdens de bouw wordt door de kwaliteitsborger bepaald wanneer welke onderdelen vastgelegd dienen te worden. De kwaliteitsborger controleert het bouwplan en vervolgens de uitvoering.

Kortom, de aannemer stelt het dossier samen. De kwaliteitsborger controleert het werk en levert de verklaring als het werk klaar is en klopt. Het dossier en de verklaring worden door de initiatiefnemer bij gereedmelding ingediend.



BOUWEN ONDER DE OMGEVINGSWET EN KWALITEITSBORGING



BELANGRIJKE VERANDERINGEN

Na invoering van de nieuwe wet- en regelgeving zullen een aantal belangrijke veranderingen plaatsvinden. Deze belangrijke veranderingen staan hieronder puntsgewijs aangegeven.

1. Om ervoor te zorgen dat het gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen worden er zowel tijdens het ontwerp als op de bouw controles uitgevoerd door onafhankelijke kwaliteitsborgers.

2. De aannemer is ten allen tijde aansprakelijk voor de gebreken die hijzelf heeft veroorzaakt. De klant kan de aannemer vervolgens dwingen om deze gebreken te verhelpen, ook wanneer de klant deze in een later stadium ontdekt.

3. De aannemer is verplicht om de klant op de hoogte te stellen over hoe hij verzekerd is tegen faillissement, schade en gebreken.

4. De klant heeft de mogelijkheid om de laatste 5% van de aanneemsom onder te brengen in depot bij een notaris. Vanaf 1 juli keert de notaris het openstaande bedrag uit wanneer de klant aangeeft dat de gebreken verholpen zijn.

De verhouding tussen de gebreken en het openstaande bedrag dient reëel te zijn. Als dit niet zo is, betaalt de klant rente over dit bedrag aan de aannemer.

5. Wanneer de kwaliteitsborger of de gemeente een probleem ziet, kan de gemeente de bouw stilleggen.

De Omgevingswet, waaronder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen valt en die tezamen in werking zullen treden, zal het huidige vergunningsstelsel behoorlijk veranderen. De huidige omgevingsvergunning zal opgesplitst worden in twee

onderdelen, waaronder:

- een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit ([toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving](#));
- een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ([toetsing aan het omgevingsplan](#)).

Een ander belangrijk onderdeel is het vergunningsplichtig en vergunningsvrij bouwen. Voor veel kleinschalige projecten zal de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit niet nodig zijn. Denk hierbij aan het plaatsen van een dakkapel. Er worden nu veel bouwaanvragen ingediend, omdat deze zich aan de voorkant, op het dak of dicht bij de rand bevinden. Bij aanpassingen aan bouwwerken tot maximaal 5 meter hoeft men geen vergunning meer aan te vragen voor een bouwactiviteit. Ook hoeft men hierbij

niet te bouwen onder kwaliteitsborging, maar let op: wél dient er voldaan te worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor de grotere projecten komt de huidige bouwvergunning te vervallen. Dit wordt dus een gesplitste omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit.

De toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt gedaan door de aangestelde, onafhankelijke kwaliteitsborger. De toetsing aan het omgevingsplan wordt gedaan door de gemeente.

De gemeente zal dus alleen de toetsing van het omgevingsplan op zich nemen.

INSTRUMENTEN EN KWALITEITSBORGERS

Om te kunnen bepalen welk instrument het beste bij uw bedrijf past, zal er intern onderzocht moeten worden hoe de verdeling van projecten is. Bouwt u veel woningen, of ligt de focus juist op de utilitaire gebouwen?

Er zijn namelijk diverse verschillen tussen de aanbieders van een instrument. Vanuit Rijksoverheid is er een set eisen gesteld waaraan een instrument moet voldoen. Er is expres niet gekozen voor één instrument, omdat de diversiteit aan projecten te groot is.

In het overzicht van Stichting IBK staan een aantal van deze aanbieders vernoemd. Hierbij is het mogelijk om op de link 'meer informatie' te klikken. Vervolgens wordt u doorgestuurd naar het interview met de desbetreffende partij. Dit kan voor veel opheldering zorgen.

Eén aanbieder van een goedgekeurd instrument voor proefprojecten is **Woningborg**. Zij zijn één van de weinige partijen die zowel een waarborggarantie als kwaliteitsborgers aanbieden. Een compleet plaatje dus. Woningborg neemt veel werk uit handen met betrekking tot de Wkb, maar dit betekent niet dat u als aannemer achterover kan leunen.

Daarnaast is er het KiK-instrument van **KOMO**, BRL 5019. Hierbij wordt met name gekeken naar de strakke bouwplantoets vooraf. Gedurende de bouw controleert men continu of er precies conform het bouwplan gewerkt wordt en of de uitvoering nog steeds hetzelfde is. Dit instrument zou een goede keuze zijn bij projecten welke een strak ontwerp hebben en goed uitgedetailleerd zijn.

Een andere optie is het **TIS**-instrument. Dit

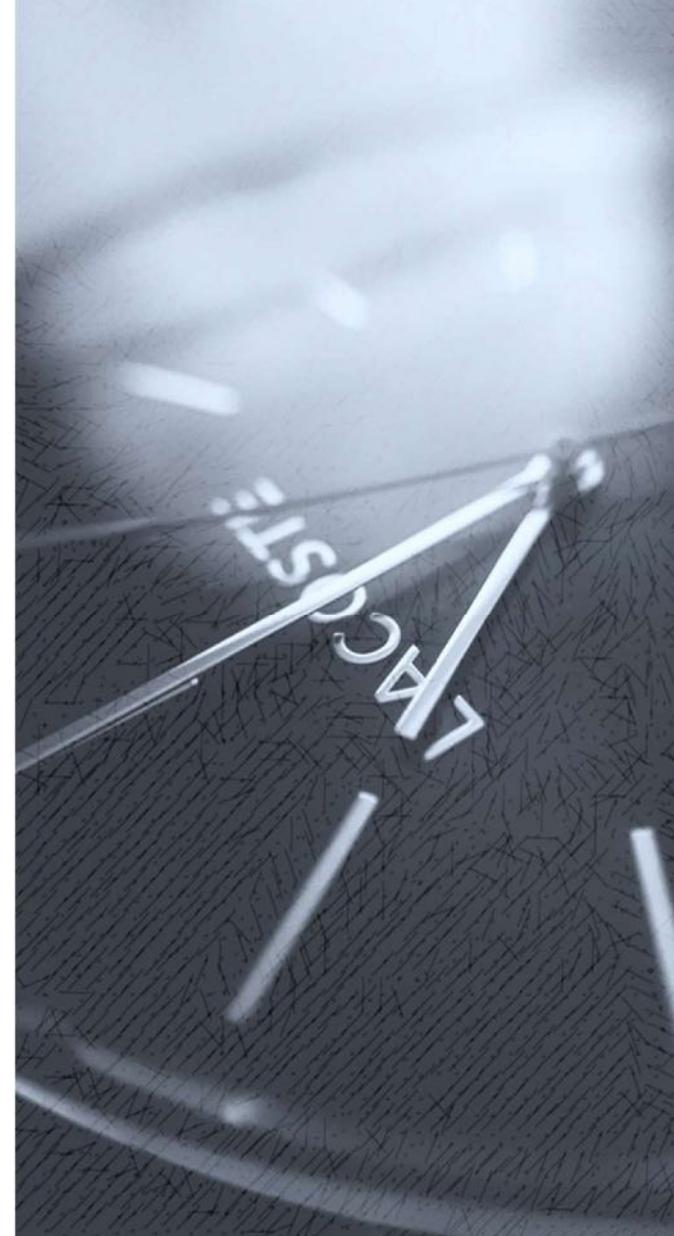
instrument is geschikt voor partijen die veel zelf ontwikkelen. Hier wordt het bouwplan niet streng vastgelegd. Wel wordt er een continue toetsing gedaan. De focus ligt hier niet op het bouwplan, maar meer op het uiteindelijke bouwwerk. Binnen dit instrument is de flexibiliteit een stuk groter.

Als laatste is er het **SWK**-instrument van VKB. Hierbij wordt er vooral gekeken naar het interne kwaliteitssysteem van de aannemer. Er wordt in overleg getreden en vervolgens bepaald hoe de dienstverlening het beste aansluit op het huidige kwaliteitsbeleid van het bedrijf.

Duidelijk te zien is dat elke aanbieder ergens anders voor staat. Als aannemer is het dus belangrijk om te kijken waar de focus van het bedrijf ligt. Vervolgens kan bepaald worden welke instrument-aanbieder het beste bij uw bedrijf past.



TIJDLIJN TIJDENS REALISATIE



TIJDLIJN NA OPLEVERING

1-2
maanden

3 maanden

Ingebruikname van het bouwwerk

Minimaal na 1 maand en maximaal 2 maanden na oplevering: schriftelijk verzoek opschortingsrecht

Minimaal één en maximaal twee maanden na oplevering dient de aannemer een brief te sturen waarin hij de opdrachtgever wijst op wel of niet gebruikmaken van de opschortingsrecht. In dit bericht wordt tevens de notaris meegenomen, zodat hij hiervan op de hoogte is en het bedrag naar de aannemer indien de opdrachtgever niet reageert of geen gebruik wilt maken van het opschortingsrecht.

3 maanden na oplevering: uitbetaling laatste termijn óf opschortingsrecht

Wanneer de opdrachtgever niets heeft laten weten, maakt de notaris het openstaande bedrag uit depot over naar de aannemer. Dit kan alleen wanneer de aannemer heeft aangetoond dat hij de opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van het gebruikmaken van het opschortingsrecht. Indien de opdrachtgever wel gebreken heeft ontdekt, kan hij de notaris verzoeken (een deel) van de 5% achter te houden.

Afsluiting projectfase

Hierbij is de aannemer vrij van verplichtingen t.o.v. de opdrachtgever, tenzij er een onderhoudsfase is natuurlijk.

De opdrachtgever heeft het recht om maximaal 5% van de aanneemsom in te houden. Dit gebeurt middels inhouding op de laatste termijn. Het desbetreffende bedrag wordt bij een notaris in depot gestort. Hierdoor verkrijgt de opdrachtgever meer zekerheid over dat de aannemer de gebreken zal verhelpen.

In de nieuwe situatie is geregeld dat de notaris pas uitbetaald aan de aannemer, wanneer de aannemer de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte heeft gesteld over het gebruik maken van het opschortingsrecht.

De aannemer dient de opdrachtgever op de hoogte te brengen of hij van het opschortingsrecht gebruik wilt maken of

niet. Dit schriftelijk verzoek dient de aannemer ook te verstrekken aan de notaris. Wanneer de opdrachtgever niet tevreden is met de geleverde kwaliteit kan hij gebruik maken van het opschortingsrecht en de laatste 5% vasthouden tot de gebreken zijn verholpen. Bij geen respons keert de notaris drie maanden na oplevering de laatste 5% uit aan de aannemer.



FINANCIËLE GEVOLGEN

Zoals we allemaal wel weten, gaat de nieuwe wet- en regelgeving geld kosten. Het voordeel is dat het niet voor iedereen duur uit zal vallen. Bedrijven die in het verleden al kennis gemaakt hebben met het vastleggen van de gerealiseerde kwaliteit zullen een minder grote stap hoeven maken dan bedrijven zonder kennis. Het zal deze bedrijven meer tijd kosten om de eisen te implementeren en we weten allemaal: **'Tijd is geld'**.

De nieuwe wetgeving moet natuurlijk ook geld opbrengen en dat zal zich uiten in de volgende situatie. Doordat de aannemer tijdens de bouw continu bezig is met het controleren van zijn eigen werk, zal de kwaliteit toenemen. Wanneer regelmatige controle plaatsvindt, zullen zich bij oplevering minder opleverpunten voordoen. Hierdoor kunnen werknemers eerder naar een volgend project en kan de

aannemer de factuur voor de laatste termijn opsturen.

Doordat de kwaliteit regelmatig gecontroleerd wordt, zullen er ook minder faalkosten zijn. Uit onderzoek is gebleken dat de faalkosten tussen de 10% - 15% variëren. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat ruim 16% van de woningen wordt weggegooid. De nieuwe wetgeving zou een hele mooie oplossing kunnen zijn voor bovenstaande problemen.

In de situatie na 1 juli 2022 zullen de kosten voor de kwaliteitsborger doorberekend worden aan de opdrachtgever. Het doel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is om de consument zekerheid te bieden over dat hij daadwerkelijk krijgt wat hij dacht dat hij zou krijgen. Aan de ene kant is dit een positieve insteek van het onderwerp.

Anderzijds, wanneer een bouwbedrijf altijd al conform de wet- en regelgeving heeft gebouwd en de consument altijd al het beloofde pand heeft gegeven, zal hetzelfde pand in de toekomst duurder uitvallen voor de consument. Dit, omdat de kosten voor de kwaliteitsborging erbij komen. De kwaliteit neemt natuurlijk toe!

Maar zoals eerder is verteld, zullen de faalkosten bij projecten gereduceerd worden. Wanneer er geen faalkosten zijn, zullen de kosten voor de kwaliteitsborging geen verschil meer maken. Dit wordt dan tegen elkaar afgestreept.

De kosten voor de kwaliteitsborging zijn projectafhankelijk. Bij seriematige woningbouw zullen de kosten lager uitvallen dan bij veel diverse of complexere woningen. Woningplannen met veelal dezelfde woningen zullen dus voordeliger zijn.



AANSPRAKELIJKHEID EN VERANTWOORDELIJKHEID

In de huidige situatie zien sommige partijen de oplevering als vrijwaring. Wanneer een opdrachtgever gebreken bij oplevering niet ontdekt. Dit gaat straks veranderen. Het uitgangspunt in de nieuwe situatie wordt: De aannemer bouwt en als hij fouten maakt, is hij aansprakelijk.

Voordat een aannemer aansprakelijk gesteld kan worden, moet de fout eerst aangetoond worden door de opdrachtgever. Wanneer men de fout niet kan aantonen, kan een aannemer natuurlijk niet aansprakelijk worden gesteld. Kan de fout wel duidelijk aangetoond worden? Dan is de aannemer aansprakelijk.

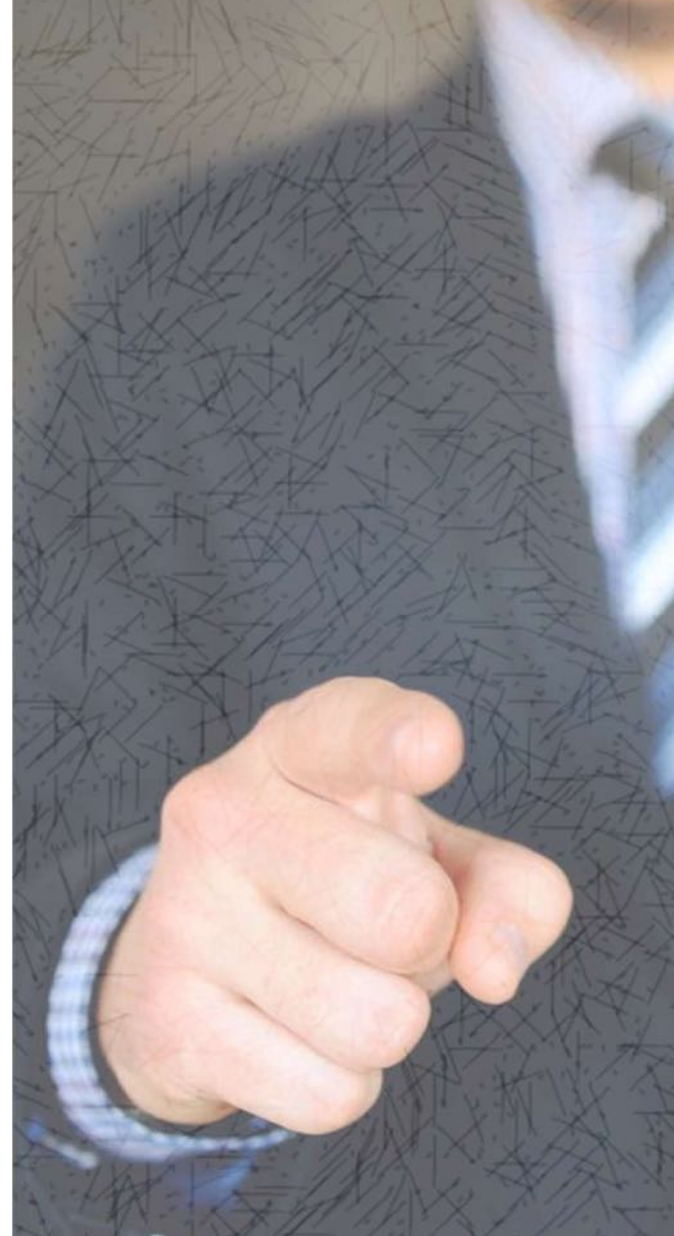
Nu kan de situatie voorkomen waarbij diverse partijen naar elkaar wijzen, wanneer een opdrachtgever een gebrek aantoon. Om deze situatie te

tackelen, zit daartussen de waarschuwingsplicht. Als aannemer heeft u de plicht om te waarschuwen als er in het ontwerp onderdelen zitten die de aannemer niet kan uitvoeren, omdat deze in strijd zijn met het contract of de wet- en regelgeving. Dit dient schriftelijk en ondubbelzinnig kenbaar gemaakt te worden. Wordt er achteraf een gebrek aangetoond waarvan bewezen is dat de aannemer deze ontwerpfout had kunnen herkennen dan is de aannemer wellicht aansprakelijk te stellen voor die fout. Kan de aannemer bewijzen dat hij deze fout nooit heeft kunnen herkennen dan is hij niet aansprakelijk. Dit is de reden waarom de waarschuwingsplicht zo belangrijk is.

De aannemer moet dus zowel een consumentendossier als een dossier bevoegd gezag aanleveren. Dit is dus niet alleen om aan de opdrachtgever te laten

zien dat aan het contract is voldaan, maar ook zodat de opdrachtgever kan laten zien dat aan de wet is voldaan. Het dossier is verder van belang als de aannemer aansprakelijk wordt gesteld. De aannemer kan dan laten zien wat hij heeft gebouwd om de aansprakelijkheid te weerleggen.

Na oplevering is de aannemer aansprakelijk voor alle gebreken, tenzij deze niet aan de hem toerekenbaar zijn.



DE OVERGANG VAN OUD NAAR NIEUW

Voor veel bedrijven bestaat de onduidelijkheid over de overgangssituatie van 2021 naar 2022, van het oude naar het nieuwe stelsel. Hierover op deze pagina meer.

Het dossier bevoegd gezag valt onder het publiekrecht. Hiervoor is de datum van de melding bepalend. Alles wat vóór 1 juli 2022 is aangevraagd, valt onder het oude recht. Hierbij hoeft de aannemer geen dossier bevoegd gezag op te stellen en krijgt hij gewoon nog een bestaande vergunning. Het publiekrecht omschrijft de regels met betrekking tot de verhouding tussen burger en de overheid.

Het consumentendossier valt onder het privaatrecht. Bij het privaatrechtelijke gedeelte is de contractdatum van belang, dus alles ná 1 juli 2022. Het privaatrecht omschrijft de regels met betrekking tot de verhouding tussen burger en bedrijf,

tussen burgers onderling en tussen bedrijven onderling.

Ten behoeve van het consumentendossier en de waarschuwingsplicht is geen overgangsrecht bepaald. Voor deze twee onderdelen geldt dat de aannemer bij oplevering ná 1 juli 2022 een consumentendossier aan moet leveren. Het dossier tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Het consumentendossier valt onder het regelend recht. Dit houdt in dat er met de opdrachtgever afgesproken kan worden wat er in het consumentendossier opgenomen dient te worden. Wanneer er geen afspraken gemaakt zijn, dient de aannemer zit te houden aan het Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt verwacht dat de aannemer alles over het gebouw, het gebruik van installaties en het onderhoud

moet aanleveren.

De aansprakelijkheidsregels vallen onder het dwingend recht. Hier komt men als aannemer niet onderuit. De aannemer kan wel afspraken maken met de opdrachtgever, als dit maar binnen de regels blijft.

Kortom, het is van belang dat er goede afspraken gemaakt worden met opdrachtgevers van zowel bestaande als toekomstige projecten. Dit onderdeel kan het beste in het contract opgenomen worden, zodat men weet wat er van elkaar verwacht wordt.

Let op: het opbouwen van een consumentendossier geldt zowel voor gebouwen in gevolgklasse 1 als in gevolgklasse 2 en 3. Dus zorg ervoor dat u niet voor verrassingen komt te staan bij oplevering van uw projecten!



VERANTWOORDING

Rapport : [Informatiedocument Wkb](#)

Subtitel : Alle informatie op één plek!

Auteur(s) : J. (Jorin) de Groot
J. (Jasper) de Leeuw

Datum : 8 juni 2021

Met vriendelijke
dank aan



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DE  GEUS BOUW