

# Wet kwaliteitsborging

In 2021 wordt kwaliteitsborging een verplichting voor de aanvrager van de omgevingsvergunning. Dan treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking, in eerste instantie voor de bouw van woningen en bedrijfspanden. Plantoetsing en controle op de bouw zoals Bouw- en Woningtoezicht dit uitoefent worden dan overgenomen door een private kwaliteitsborger. Dat moet. Maar wie regelt dat, en wat mag de aannemer hierin zelf ondernemen?

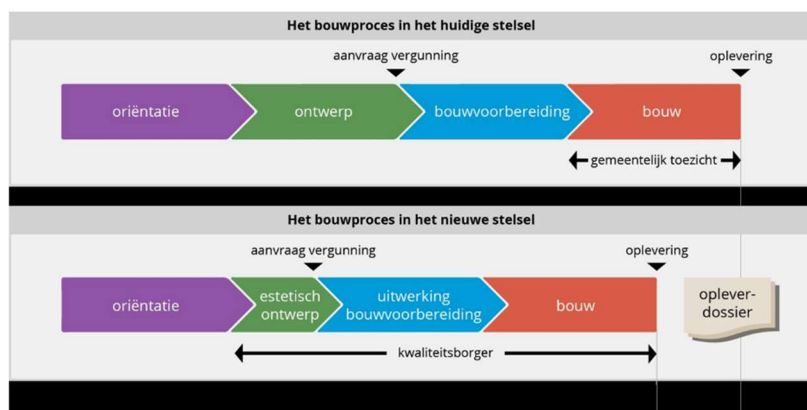
Met de privatisering van het bouwtoezicht doet de gemeente als bevoegd gezag een stapje terug, maar blijft wel verantwoordelijk voor de handhaving. Private borgers gaan toetsen of bij de oplevering minimaal voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

Naast de wijziging van het stelsel van kwaliteitsborging zijn er privaatrechtelijke aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek. De consument wordt beter beschermd, opdrachtgevers krijgen een sterkere positie ten opzichte van aannemers. Aannemers worden eerder aansprakelijk voor verborgen gebreken en voor het niet voldoen aan hun waarschuwingsplicht.

## Nieuw stelsel van kwaliteitsborging

De kern van private borging is dat de gemeente niet meer vooraf toetst of het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Bij de vergunningaanvraag geeft de vergunningaanvrager aan welke private kwaliteitsborger en welk instrument voor kwaliteitsborging hij heeft gekozen bij de uitvoering van zijn bouwplan. Deze kwaliteitsborger zorgt voor de planbeoordeling en toetst of het bouwwerk minimaal zal voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit. De aannemer kan het proces versoepelen door zelf zijn interne kwaliteitssysteem op orde te hebben en de eigen controles te documenteren.

Bij de gereedmelding aan de gemeente verklaart de kwaliteitsborger of het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit. Het dossier met de bewijsvoering hiervan dient de aannemer minimaal 10 dagen voor de feitelijke ingebruikname de compleet hebben voor het bevoegd gezag.



## Wijzigingen Burgerlijk Wetboek (BW)

Behalve een nieuw stelsel van kwaliteitsborging worden de volgende artikelen volgens het Burgerlijk Wetboek van kracht:

- De **waarschuwingsplicht** volgens 7:754 lid 2 BW betreft een aanscherping van de reeds geldende waarschuwingsplicht van de aannemer;
- Het nieuwe artikel 7:757a BW introduceert een **verplicht opleverdossier** voor alle opdrachtgevers. Dit is een ander dossier dan dat wat voor ingebruikname bij het bevoegd gezag dient te worden ingediend.
- Volgens het nieuwe artikel 7:758 lid 4 BW is de aannemer **aansprakelijk voor alle gebreken** die bij oplevering niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. Het risico en de bewijslast liggen bij de aannemer.
- De aannemer moet op grond van het nieuwe artikel 7:765a BW particuliere opdrachtgevers voor **informer** over het al dan niet hebben van een verzekering.
- Volgens het nieuwe artikel 7:768 lid 2 BW mag de notaris de **5% van de laatste termijn** niet automatisch uit het depot uitbetalen. De aannemer dient schriftelijk te bevestigen dat hij zijn opdrachtgever heeft gewezen op zijn opschortingsrecht tot inhouding van 5% van de aanneemsom.

## Wie is aan zet?

Feitelijk is de hele bouwkolom aan zet. Wie de kwaliteitsborger contracteert is niet wettelijk bepaald, dat kan de aannemer of de opdrachtgever zijn. De architect mag dat ook, maar hij mag niet zelf de kwaliteitsborger zijn. Het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging gaat in eerste instantie van kracht voor woningbouw en eenvoudige bedrijfsgebouwen.

Bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek zoals de waarschuwingsplicht en het verplichte opleverdossier gelden voor *alle* bouwwerken op het moment dat de wet in werking treedt.

## Wat gebeurt er in de tussentijd?

Tot de inwerkingstreding op 1 januari 2021 zullen een groot aantal proefprojecten worden uitgevoerd. Volgens het bestuursakkoord dat het ministerie heeft gesloten met de Vereniging Nederlandse Gemeenten VN moet 10% van de projecten waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd als proefproject worden uitgevoerd.

Het is voor aannemers, opdrachtgevers, adviseurs van belang om vroegtijdig betrokken te zijn in proefprojecten, om hier ervaring mee op te kunnen doen voordat de verplichting een feit is. Hierbij zijn de mogelijkheden om private kwaliteitsborgers te contracten en de inrichting van het bouw- en opleverproces essentiële leermomenten. Niet alleen om aansprakelijkheidsstelling te voorkomen, maar ook om

het risico op verborgen gebreken te beperken. En niet in de laatste plaats om het dossier bij oplevering voor het bevoegd gezag én voor de opdrachtgever op orde te hebben.

## BouwKwaliteit Plus helpt u op weg

BouwKwaliteit Plus ondersteunt sinds 2016 aannemers en opdrachtgevers die aan de slag willen met kwaliteitsborging. Op basis van het ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen is een aantal pilotprojecten uitgevoerd. BouwKwaliteit Plus is bij enkele hiervan betrokken is geweest. Met enige regelmaat verzorgt BouwKwaliteit Plus themasessies kwaliteitsborging op diverse locaties. Heeft u interesse? Stuur een e-mail naar [info@bkplus.nl](mailto:info@bkplus.nl) of bel ons 0492 820 999.