

## Kwaliteitsborging voor kleine aannemers en zzp-ers



De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) komt er aan. Er komt een nieuw stelsel van toezicht, dat heeft ingrijpende gevolgen voor het geval er een omgevingsvergunning nodig is. De Wet Kwaliteitsborging houdt ook in dat je als (onder)aannemer of zzp-er bij de oplevering van het werk moet kunnen aantonen dat je hebt geleverd wat is afgesproken. Je aansprakelijkheid wordt groter. Het maakt hierbij geen verschil of je werkt voor een hoofdaannemer of voor een consument.

### Wat verandert er?

De wet schrijft voor dat er een private kwaliteitsborger ingeschakeld moet worden die technische controle gaat overnemen van de gemeente als er een omgevingsvergunning nodig is. Dit kan de opdrachtgever zelf doen, maar de aannemer of architect kan dit ook voor hem doen. Ook moet er bij oplevering een dossier van het project worden overdragen aan de opdrachtgever, waarin exact staat wat je hebt gedaan en met welke materialen. Daarnaast moet je informatie geven over benodigd onderhoud en bedieningsinstructies.

### Wat betekent dit voor kleine aannemers?

De Wet Kwaliteitsborging maakt geen onderscheid tussen grote of kleine aannemers. In eerste instantie geldt het nieuwe stelsel van toezicht alleen voor grondgebonden woningen waarbij de omvang van het project geen criterium is. Maar in de praktijk is er is wel degelijk een verschil. De kosten voor private borging zijn voor één enkele woning namelijk al snel een factor 5 hoger dan bij seriematige woningbouw. Een deel kan gefinancierd worden uit de korting op de leges die de gemeente geeft. Echter als kleine aannemer of zzp-er bouw je veelal voor particuliere opdrachtgevers. Hiervoor zul je in verhouding dus meer kosten moeten doorbelasten dan bij grotere projecten. Daarbij zul je er ook voor moeten zorgen dat je bouwdocumentatie op orde is, de private borger doet dit namelijk niet voor je.

### Hoe kun je je voorbereiden?

Maak vooral goede overeenkomsten met je opdrachtgever en adviseurs. Begin daar nu al mee, al gaat de Wet Kwaliteitsborging pas per 1 januari 2021 in. Het is niet ondenkbaar dat projecten waar je dit jaar aan begint en in 2021 worden opgeleverd, al voorzien moeten zijn van een opleverdossier. Zorg dus dat je bent voorbereid en dat je de tools hebt om zo'n dossier op te bouwen. Documenteer alle afspraken en communicatie rondom een project en bewaar de documentatie van de materialen waar je mee werkt.

Het opleverdossier is niet alleen voor je opdrachtgever, maar ook voor jezelf. Voor het geval een opdrachtgever je na oplevering aansprakelijk stelt moet je aan kunnen tonen dat je goed werk geleverd hebt. En als je echt goed werk levert gaat je bedrijf vliegen. Je faalkosten gaan omlaag, je voorkomt discussies met je opdrachtgever en je hoeft minder vaak terug om gebreken te verhelpen

### Hulp nodig?

Wij helpen je graag op weg met de contractering van een private borger en met het WKB proof maken van je projecten.

Neem vrijblijvend contact met ons op via [info@bkplus.nl](mailto:info@bkplus.nl), of 0492 820999