



DE NIEUWE WET KWALITEITSBORGING VOOR BOUWEN: WAT VERANDERT ER PER 1 JANUARI?

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 21 DECEMBER 2023

Op 1 januari 2024 treedt, als onderdeel van de Omgevingswet, de Wet kwaliteitsborging voor bouwen (Wkb) in werking. In deze Wkb staan regels voor het bouwen van woningen en kleine bedrijfshallen (“*bouwwerken van de eerste gevolgklasse*”) (art. 2.17 Besluit bouwwerken leefomgeving). De Wkb heeft als doel de kwaliteit van bouwwerken te waarborgen. Hoe dat gaat werken leggen wij uit in deze blog.

Meldingsplicht

Bouwmelding

Onder de Wkb hoeft niet meer voor alle bouwwerken voor het starten van de bouw een vergunning te worden aangevraagd. De opdrachtgever schakelt met een zogeheten ‘kwaliteitsborger’ dat zijn/haar bouwwerk aan de technische bouwregels voldoet. Daarvoor is zijn voor verschillende typen bouwwerken zogeheten instrumenten voor kwaliteitsborging vastgesteld. Dat zijn in feite methoden om te vast te stellen of er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het bouwen van een bouwwerk voldoet aan de voorschriften. Deze instrumenten moeten worden ingeschreven bij de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging door de instrumentenaanbieder.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:

SAMEN UITBLINKEN

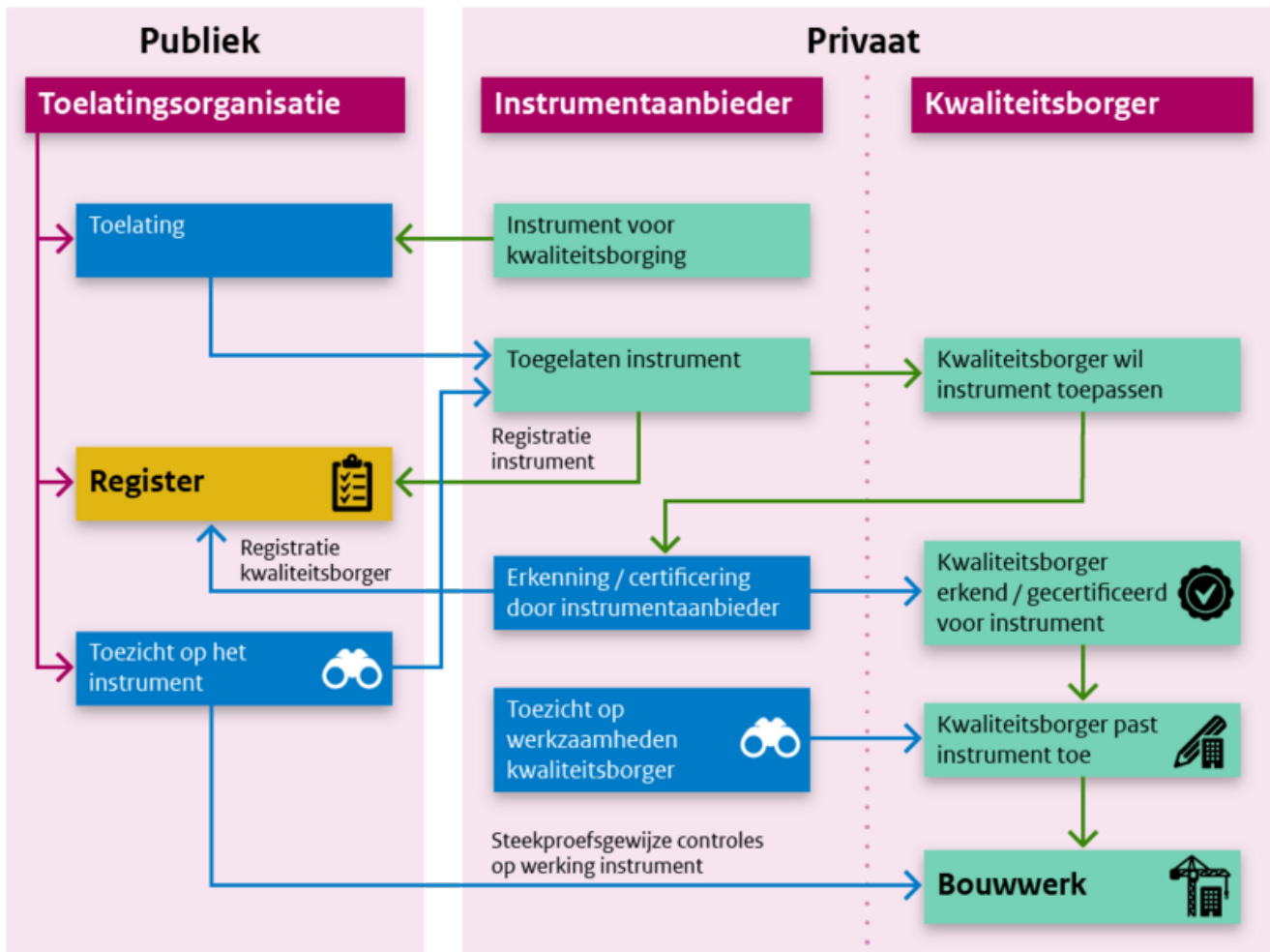
Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



Afbeelding: Stichting instituut voor Bouwkwaliteit

Voor het starten met bouwen moet wel een bouwmelding worden gedaan bij de gemeente (art. 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving). In die bouwmelding moet een beschrijving (inclusief gebruiksfunctie) van de bouwactiviteit staan, en de persoon van de kwaliteitsborger, en met welk instrument deze kwaliteitsborger werkt. Beiden zijn te vinden via het centrale register van Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw.

Daarnaast moet de melding ook een risicobeoordeling en een borgingsplan bevatten. In de risicobeoordeling staat aangegeven welke risico's er in het bouwplan, de uitvoering en de omgeving aanwezig zijn, welke met zich mee kunnen brengen dat de bouwactiviteit mogelijk *niet* voldoet aan de bouwtechnische regels als het klaar is. Het borgingsplan beschrijft de inspecties, keuringen en documenten die moeten worden uitgevoerd en verzameld.

De gemeente behoeft op de bouwmelding geen akkoord te geven. Indien de gemeente binnen de termijn van vier weken niet reageert, mag de initiatiefnemer ervan uitgaan dat de melding volledig en correct is. Als de gemeente meldt dat de melding onvolledig is, moet een *nieuwe* melding te worden gedaan en gaat er een nieuwe termijn van vier weken lopen. De opdrachtgever/initiatiefnemer is ook voor dit administratieve proces verantwoordelijk.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
 Professor Cobbenhagenlaan 75
 5037 DB Tilburg
 Telefoon: 013 466 88 88
 Fax: 013 466 88 66
 E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
 5000 AK Tilburg

Gereedmelding

Nadat het bouwwerk gereed is, dient de initiatiefnemer uiterlijk twee weken voor de ingebruikname daarvan een melding te doen bij de gemeente (art. 2.21 Besluit bouwwerken leefomgeving). Bij deze 'gereedmelding' hoort ook een verklaring van de kwaliteitsborger en berekeningen van het resultaat van de bouwactiviteit. Daarin staat verantwoord dat er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de bouwactiviteit aan de bouwtechnische regels voldoet en tekeningen.

Bij deze gereedmelding hoeven nog niet alle bouwwerkzaamheden afgerond te zijn, maar alleen datgene dat valt onder de bouwregelgeving. Voorbeelden van werkzaamheden die hier niet onder vallen zijn schilder- en stucwerk, het plaatsen van de keuken en het plaatsen van sanitair.

Doel

De Wkb heeft als doel de bouwkwaliteit te verbeteren. Met de Wkb wordt het vooraf toetsen van bouwplannen vervangen door een toets in de praktijk, die plaatsvindt op de bouwplaats zelf. Deze toets wordt gedaan door een onafhankelijke kwaliteitsborger.

Vanaf 1 januari 2024 geldt deze nieuwe aanpak enkel voor eerdergenoemde 'eenvoudige' bouwwerken. Het is de bedoeling dat na een evaluatie van de uitvoeringspraktijk wordt bepaald of en wanneer de Wkb ook gaat gelden voor bouwwerken in hogere risicoklassen, zoals industriële gebouwen of complexen.

Positie opdrachtgever

De Wkb versterkt de positie van de opdrachtgever van een bouwproject en wijzigt om dat mogelijk te maken ook de contractuele positie van de aannemer. Daarvoor zijn de regels bij aanneming van werken in het Burgerlijk Wetboek (BW) gewijzigd, met name op de navolgende onderdelen:

- nu is het zo dat een aannemer in beginsel niet meer aansprakelijk is voor gebreken na oplevering, die de opdrachtgever bij de oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken (art. 7:758 lid 3 BW). In de nieuwe situatie (art. 7:758 lid 4 BW) is de aannemer bij oplevering automatisch aansprakelijk voor alle gebreken, tenzij deze niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.
- nu is het zo dat de aannemer geen informatie aan de opdrachtgever behoeft te verschaffen over de eventuele risicodekking die de opdrachtgever heeft. Vanaf 1 januari 2024 is de aannemer verplicht om al voor het sluiten van de overeenkomst schriftelijk en duidelijk aan te geven op welke wijze zijn aansprakelijkheid voor gebreken zal worden gedekt. Let wel dit geldt alleen als de opdrachtgever een consument is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- waarschuwingsplicht aannemer (art. 7:754 BW): Ook nu al hoort de aannemer de opdrachtgever te waarschuwen voor gebreken die kunnen leiden tot gevolgen. Wat er vanaf 1 januari 2024 verandert is dat de aannemer die waarschuwing

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

ondubbelzinnig en schriftelijk moet doen. Bovendien moet de aannemer de opdrachtgever ook wijzen op de gevolgen voor de nakoming van de overeenkomst. Deze waarschuwingsplicht wordt dus uitgebreid.

- consumentendossier (art. 7:757a BW): Nu is het nog zo dat de aannemer niet verplicht is een dossier af te geven waarin informatie staat over het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties. Vanaf 1 januari 2024 is de aannemer verplicht tot het afgeven van een dossier waarin informatie is opgenomen over het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties.
- opschortingsrecht (5%-regeling) (art. 7:768 BW): Het opschortingsrecht is het recht om de nakoming van de overeenkomst op te schorten als de andere partij zijn verplichtingen niet nakomt. Nu behoeft de aannemer dat opschortingsrecht niet expliciet mede te delen aan de opdrachtgever. In het nieuw toegevoegde lid wordt de aannemer verplicht de opdrachtgever expliciet te wijzen op zijn opschortingsrecht. Pas als duidelijk wordt dat de opdrachtgever hier geen gebruik van maakt, mag de notaris het bij hem in depot gestelde bedrag aan de aannemer betalen. Let wel: dit geldt alleen als de opdrachtgever een consument is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Een belangrijke tip: pas dus tijdig uw documenten en processen aan op deze nieuwe wetgeving. Wilt u starten met het bouwen van een woning en wil u weten of uw documenten en processen voldoende bestendig zijn, heeft u vragen over de nieuwe regels omtrent aansprakelijkheid of een andere vraag omtrent vastgoed? Neem dan contact op met [Angela Coppelmans](#).



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg