



# Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

## *De markt aan zet*

De regels rondom het aanvragen van vergunningen gaan veranderen. Niet langer toetsen gemeenten bouwplannen voordat gebouwd mag gaan worden. Bouwers zullen zelf moeten gaan zorgen voor *kwaliteitsborging* zodat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel kwaliteitsborging op 21 februari 2017 aangenomen. De Eerste Kamer heeft op 11 juli 2017 besloten de stemming voorlopig uit te stellen.

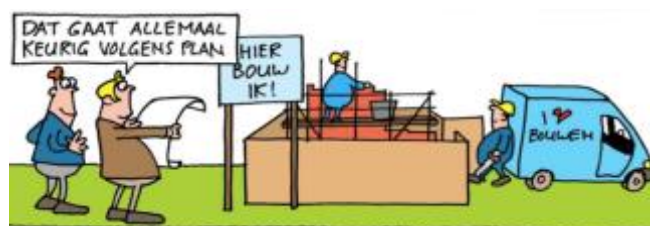
Dit informatieblad legt de nieuwe wet uit op basis van de volgende vragen:

1. Hoe ziet het nieuwe stelsel er uit?
2. Wat verandert er in het Burgerlijk Wetboek?
3. Hoe ziet de *kwaliteitsborging* eruit?
4. Hoe wordt toezicht gehouden op het stelsel?
5. Hoe gaat het straks in de praktijk werken?

Als eerste wordt het wetsvoorstel op hoofdlijnen toegelicht.

### Het nieuwe stelsel op hoofdlijnen

Door de introductie van private kwaliteitsborging verandert de traditionele taak van het gemeentelijke bouwtoezicht. Nu toetst het bouwtoezicht nog alle bouwplannen aan het de bouwtechnische voorschriften voordat een vergunning wordt verleend. In de toekomst beperkt het gemeentelijk bouwtoezicht zich tot een toets aan de regels voor welstand, ruimtelijke aspecten en veiligheid van de omgeving van het bouwplan. De vergunninghouder zorgt er – samen met zijn aannemer en adviseurs – voor dat aan de technische eisen – het Bouwbesluit 2012 – wordt voldaan. De wet schrijft voor dat hiervoor een onafhankelijk bedrijf voor moet worden ingehuurd: een kwaliteitsborger. Deze kwaliteitsborger ziet er op een door de wet voorgeschreven werkwijze op toe dat aan de regels van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. Die werkwijze is vastgelegd in een zogenoemd instrument voor kwaliteitsborging.



Het instrument beschrijft de werkwijze waarmee de kwaliteit van een bouwwerk wordt geborgd. Daarbij houdt een *instrumentaanbieder* toezicht op de kwaliteitsborger om ervoor te zorgen dat de kwaliteitsborger zijn werk goed doet. De rijksoverheid ziet toe op de instrumentaanbieders en controleert ook steekproefsgewijs buiten op de bouwplaats.

### Kwaliteitsborging voor het bouwen

Het wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) wijzigt het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht. Aan de hand van een vijftal onderwerpen worden deze wijzigingen uitgelegd.

#### 1. Aanpassing Burgerlijk Wetboek

Het Burgerlijk Wetboek wordt op de volgende onderdelen aangepast.

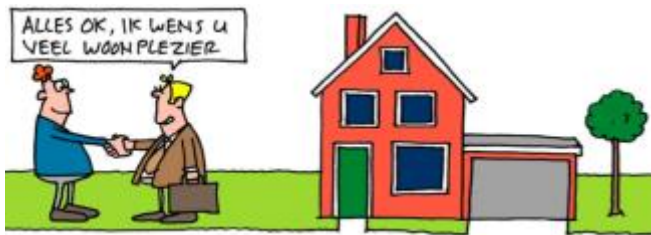
1. Artikel 754: een aannemer moet schriftelijk en ondubbelzinnig waarschuwen indien een deel van de opdracht niet binnen de regels en contactuele eisen kan worden uitgevoerd.
2. Artikel 757a: een aannemer is bij oplevering verplicht een dossier aan zijn klant te overhandigen. In dat dossier is informatie opgenomen over het bouwwerk en over het gebruik van het bouwwerk.
3. Artikel 758: Nu is een aannemer na oplevering alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken. Na inwerkingtreding is de aannemer aansprakelijk alle gebreken die hem zijn toe te rekenen.
4. Artikel 765a: Een aannemer moet op grond van de Wkb zijn klant informeren over de wijze waarop hij verzekerd is tegen bijvoorbeeld faillissement en schade. De opdrachtgever kan dan zelf de

# Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

## De markt aan zet

overweging maken om zicht elders bij te verzekeren of met een andere aannemer in zee te gaan.

5. Artikel 768: De opdrachtgever wordt in de gelegenheid gesteld om maximaal 5% van de bouwsom in een depot bij de notaris onder te brengen. Waar het nu nog zo is dat de laatste termijn bij oplevering na 3 maanden automatisch vervalt, zal straks de bouwer dit straks vooraf moeten verzoeken aan de opdrachtgever. Wanneer de opdrachtgever nog niet tevreden is over de geleverde kwaliteit – en dit te verwijten is aan de bouwer – staat hij in zijn recht om de laatste termijn vast te houden (opschortingsrecht). Hierbij wordt wel rekening gehouden met de ernst van de geconstateerde gebreken.



## 2. Categorieën bouwwerken

De nieuwe wet geldt niet direct voor alle bouwwerken. In de wet wordt onderscheid gemaakt in 3 klassen:

- Gevolgklasse 1: Eenvoudige bouwwerken
- Gevolgklasse 2: Complexe bouwwerken
- Gevolgklasse 3: Specialistische bouwwerken

Als eerste wordt gestart met gevolgklasse 1. Hieronder vallen grondgebonden eengezinswoningen, eenvoudige bedrijfshallen, agrarische bouwwerken en voetgangersbruggen. Vanaf naar verwachting 1 januari 2018 zal met toepassing van een instrument en een kwaliteitsborger de kwaliteit van deze bouwwerk moeten worden geborgd.

Met de invoering van het stelsel voor kwaliteitsborging zullen ook dakkapellen aan de voorkant, wijzigingen van de voorgevel en andere kleine, maar wel vergunningplichtige bouwwerken niet langer aan het Bouwbesluit getoetst worden. Deze nieuwe categorie bouwwerken wordt Bouwbesluittoetsvrij genoemd. Er moet wel vergunning voor worden aangevraagd voor toetsing aan ruimtelijke ordening en welstand. Wat betreft de bouwbesluittoets zijn deze bouwwerken

echter vrijgesteld. Voor Bouwbesluittoetsvrije bouwwerken is een kwaliteitsborger niet verplicht.

## 3. Instrumenten voor kwaliteitsborging

Niet alle instrumenten mogen zo maar worden gebruikt voor kwaliteitsborging. Alleen instrumenten die vooraf zijn beoordeeld en goed bevonden zijn door de overheid (de Toelatingsorganisatie) worden *toegelaten* en mogen worden gebruikt. Afhankelijk van het soort bouwwerk worden aan een instrument strengere of minder strenge eisen gesteld. Het is de bedoeling dat er verschillende instrumenten worden toegelaten. Zo kunnen er instrumenten worden gemaakt die speciaal gemaakt zijn voor bepaalde type bouwwerken. Alle instrumenten moeten echter voldoen aan een drietal basiseisen voordat ze worden toegelaten:

1. Een instrument moet waarborgen bevatten die ervoor zorgen dat het eindresultaat (het uiteindelijke bouwwerk) voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
2. Het moet duidelijk zijn wie ervoor verantwoordelijk is dat het bouwwerk aan de voorschriften voldoet.
3. Het moet duidelijk zijn wie aansprakelijk is indien blijkt dat het bouwwerk onverhoopt niet aan de voorschriften voldoet.

Deze drie basiseisen zijn in de Wkb vertaald naar concrete eisen aan een instrument:

- Kwaliteitsborging moet reproduceerbaar en transparant zijn. Dit wil zeggen dat het niet mag afhangen van de persoon of een bepaald bouwwerk wel of niet wordt goedgekeurd en dat duidelijk moet worden vastgelegd om welke redenen iets wordt goedgekeurd of afgekeurd.
- De kwaliteitsborger moet onafhankelijk zijn en voldoen aan bepaalde ervarings- en opleidingseisen.
- Bij wet wordt bepaald welke onderdelen van een bouwwerk tenminste moeten worden gecontroleerd.
- De instrumentaanbieder moet erop toezien dat zijn instrument goed wordt toegepast.

# Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

## De markt aan zet

### 4. Toelatingsorganisatie

Voordat een instrument mag worden toegepast moet eerst getoetst worden of het aan alle eisen voldoet. Dit is de taak van de *Toelatingsorganisatie*. Wanneer voldaan wordt aan alle eisen wordt het instrument toegelaten en opgenomen in een landelijk register. Dit register is voor iedereen vrij toegankelijk. Naast de toegelaten instrumenten is in het register ook aangegeven wie de instrumentaanbieder is en welke kwaliteitsborgers (bureaus) het instrument mogen toepassen.

Een instrument wordt in eerste instantie 'op papier' goedgekeurd. Na goedkeuring houdt de Toelatingsorganisatie toezicht op de juiste werking en toepassing van het instrument. Dit wordt gedaan door steekproefsgewijs te controleren of de instrumentaanbieder hun werk goed doen (zogenoemde *bureau-audits*) en via zogenoemde *reality checks*, controles op de bouwplaats. Wanneer blijkt dat de instrumenten niet juist worden toegepast of niet leiden tot een bouwwerk dat aan het Bouwbesluit voldoet kan de Toelatingsorganisatie maatregelen nemen. De maatregelen zijn vooral bedoeld om afwijkingen in de toekomst voorkomen. Leveren de maatregelen onvoldoende resultaat op, dan kan Toelatingsorganisatie een formele waarschuwing geven aan de instrumentaanbieder, het instrument tijdelijk schorsen of in het uiterste geval de toelating intrekken. Waarschuwingen, schorsingen en intrekkingen worden geregistreerd in het landelijke register.

De Toelatingsorganisatie ziet toe op de werking van het stelsel voor kwaliteitsborging en rapporteert hier jaarlijks over aan de minister de Tweede Kamer.

### 5. Werking kwaliteitsborging voor het bouwen

In het kort werkt het stelsel vanaf 1 januari 2018 als volgt:

1. Is voor een bouwplan een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig en valt het bouwwerk onder wet kwaliteitsborging dan moet een kwaliteitsborger worden ingehuurd.
2. In het landelijke register kan opgezocht worden welk instrument ingezet kan worden voor het bouwplan en welke kwaliteitsborgers met dit instrument mogen werken.
3. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangegeven moeten welk instrument door welke kwaliteitsborger wordt toegepast. Verder wordt

informatie aan het bevoegd gezag aangeleverd voor toetsing aan bestemmingsplan en welstand. Tenslotte moet bij een aanvraag ook een risicobeoordeling van het te bouwen bouwwerk aan het bevoegd gezag worden aangeleverd.

4. Bij de toetsing van de vergunningaanvraag zal door het bevoegd gezag via het register worden gecontroleerd of een passend instrument is gekozen en of de kwaliteitsborger dit instrument mag toepassen.
5. Wanneer deze gegevens kloppen kan op basis hiervan – mits ook voldaan wordt aan de ruimtelijke eisen en omgevingsveiligheid – de vergunning worden verleend.

*De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat er een kwaliteitsborger is. In veel gevallen zal het de aannemer zijn die een kwaliteitsborger inhuurt. Bij voorkeur kijkt de kwaliteitsborger al tijdens het ontwerp mee. Uiterlijk voor de start van de bouwwerkzaamheden moet de kwaliteitsborger bepalen welke aspecten moeten worden gecontroleerd. Deze aspecten worden bepaald op basis van een risicoanalyse en vastgelegd in een borgingsplan.*

6. Tijdens de bouw controleert de kwaliteitsborger of aan de voorschriften wordt voldaan. De controles vinden plaats op basis van de in het inspectieplan vastgelegd momenten.
7. Als het bouwwerk gereed is dan levert hij een verklaring af waarin is aangegeven dat het bouwwerk naar zijn mening voldoet.
8. Dossier bouwconsument plus dossier bevoegd gezag
9. De verklaring wordt door de vergunninghouder – samen met informatie over de constructie, de brandveiligheid en de energiezuinigheid; het dossier bevoegd gezag – aan de gemeente verstrekt, waarmee het bouwwerk is gereed gemeld en gebruikt mag worden.

### Meer informatie

Meer informatie over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is te vinden op de website van het Instituut voor Bouwkwaliiteit ([www.instituutbouwkwaliiteit.nl](http://www.instituutbouwkwaliiteit.nl)). U vindt hier informatie over het wetsvoorstel zelf, over de eisen waaraan straks moet worden voldaan en informatie over instrumenten voor kwaliteitsborging waarmee u nu aan de slag kunt.

# Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

De markt aan zet

