



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Kansen en gevolgen voor aannemers

Hajé van Egmond





Waar gaan we het over hebben?

- > Stelsel op hoofdlijn
- > Wijzigingen privaatrecht
- > Bouwen onder kwaliteitsborging
- > Nu al beginnen met proefprojecten!



Wetgevingsproces / stand van zaken

- > Wet kwaliteitsborging aangenomen
- > Besluit kwaliteitsborging in voorhang
 - Tweede Kamer akkoord, vragen Eerste Kamer afwachten
 - Advies Raad van State
 - Vaststellen en publiceren (rond 1 juli 2021)
- > Ministeriele regeling
 - Consultatie maart 2021
 - Vaststellen en publiceren (rond 1 juli 2021)



Doel Wkb

- > “... aan te sluiten bij dat deel van de huidige bouwpraktijk waarbij private partijen met oog voor een goede bouwkwaliteit werken aan bouwprojecten”
- > “... de bouwsector zelf expliciet verantwoordelijk is voor de bouwkwaliteit”
- > “... meer prikkels aan partijen in de bouwsector moeten geven om kwalitatief goede bouwwerken op te leveren”

Uit: Kamerbrief minister Blok – november 2013



Kernpunten Wkb

- › Twee hoofdelementen
 - Nieuw stelsel voor kwaliteitsborging (bij vergunningplicht)
 - Aanscherping aansprakelijkheid aannemer (bij alle bouwwerken)
- › Invoering in stappen, beginnen bij gevolgklasse 1
- › 1 januari 2022, tegelijk met de Omgevingswet



Wijzigingen Burgerlijk wetboek

- > Aansprakelijkheid gebreken na oplevering (art. 7:758 BW)
 - Aannemer aansprakelijk voor alle gebreken, tenzij niet aan de aannemer toe te rekenen
 - Ook na oplevering – beperkt door bestaande regels BW
 - Afwijken maf alleen als een professionele opdrachtgever daar voor kiest!

- > Gevolgen
 - Geen 'vrijwaring' aansprakelijkheid na oplevering
 - Gebrek aanwezig? U moet aantonen dat u niet de oorzaak bent...



Wijzigingen Burgerlijk wetboek

- > Waarschuwingsplicht aannemer aangescherpt (art. 7:754 BW)
 - Niet uitvoerbaar binnen contract en wettelijke eisen?
 - Schriftelijk en ondubbelzinnig waarschuwen
 - Aangeven wat de consequenties zijn voor de uitvoering

- > Gevolgen:
 - Waarschuwingsplicht kan bepalend zijn voor aansprakelijkheid achteraf
 - Meer aandacht in de aanbestedingsfase?



Wijzigingen Burgerlijk wetboek

- > Kennisgeving oplevering aangevuld (art. 7:758 lid 1 BW)
 - “Consumentendossier” → NPR 8092 (niet verplicht!)
 - Bij oplevering → dossier naar opdrachtgever
 - Informatie over bouwwerk en installaties
 - Informatie nodig voor gebruik en onderhoud

- > Regelend recht!
 - Leg de inhoud contractueel vast

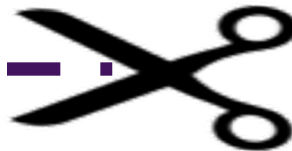


Wanneer een kwaliteitsborger inschakelen?

- > Omgevingswet
 - Twee toestemmingen in één vergunning

- > Omgevingsplanactiviteit
 - Opvolger bestemmingsplan, alle ruimtelijke eisen
 - Bouwplan preventief getoetst aan ruimtelijke eisen
 - Regels lokaal bepaald

- > (technische) Bouwactiviteit
 - Toets aan technische voorschriften Besluit bouwwerken leefomgeving
 - Regels landelijk bepaald





Wanneer een kwaliteitsborger inschakelen?

- > Vergunningplichtige bouwwerken
 - Gevolgklasse 1
- > Technische bouwactiviteit
- > Voldoen aan eisen Besluit bouwwerken leefomgeving





Wkb start met Gevolgklasse 1

- › Grondgebonden woonfuncties
 - Inclusief nevenfuncties (berging, kantoor aan huis)
- › Vakantiehuisjes
- › Bedrijfshallen met nevenfunctie, max. 2 bouwlagen
 - Kantoor, kantine





Wkb start met Gevolgklasse 1

- › Nevenfuncties, bijbehorend bouwwerk, maximaal 2 bouwlagen
 - Opslagruimten bij winkels, etc.
- › Fiets- en voetgangersbruggen
 - Maximaal 20 meter overspannen, geen rijks- of provinciale wegen
- › Bouwwerken geen gebouw zijnde (geen infra)





Uitzonderingen gevolgklasse 1

- > Monumenten
- > Bouwwerken waarvoor:
 - Melding brandveilig gebruik nodig is (150 personen!)
 - Vergunning milieubelastende activiteit nodig is
- > Een gelijkwaardige maatregel is toegepast
 - Constructie veiligheid
 - Brandveiligheid, inclusief NEN 6060 / NEN 6079



'Toegelaten' instrumenten en kwaliteitsborgers

Zie www.stichtingibk.nl/instrumenten

Komo Instrument Kwaliteitsborging (KiK)	Technical Inspection Service (TIS)	Verbeterde Kwaliteitsborging (SWK)	Woningborg Kwaliteitsborging Instrument (WKI)	Kwaliteitsborging Garantiewaorborg (KGW)
<i>Meer informatie</i>	<i>Meer informatie</i>	<i>Meer informatie</i>	<i>Meer informatie</i>	<i>Meer informatie</i>
gBOU. B.V. Kwaliteitsborgers voor de bouw	IRI-BRI	Oculus	<i>Neem contact op met Woningborg</i>	<i>Neem contact op met de Stichting Garantiewaorborg</i>
ZiN Kwaliteitsborging	Seconed	Nieman Kwaliteitsborging		
Alphaplan B.V.	BouwQ	ZiN Kwaliteitsborging		
Toets+Bouw B.V.	PlanGarant	PlanGarant		
Bouwplantoetsers Nederland				
De Borgermeester				
BorgingsCombinatie Nederland				
TÜV Nederland				
Vertex Kwaliteitsborgers				





Bouwen onder de Wkb

1. Vraag toestemming omgevingsplan aan
2. Doe een bouwmelding (*geen vergunning meer*)
3. Voer kwaliteitsborging uit (*kwaliteitsborger verplicht*)
4. Doe een gereedmelding





Bouwmelding

- > Risicobeoordeling
- > Borgingsplan
- > Wie is de kwaliteitsborger?
- > Welk instrument wordt toegepast?



Risicobeoordeling

“Gebeurtenissen waardoor eindresultaat niet voldoet aan Besluit bouwwerken leefomgeving”

- > Specifieke lokale omstandigheden verplicht mee te nemen
 - Zwaardere eisen omgevingsplan
 - Lokale bodemgesteldheid
 - Windhinder
 -





Inhoud borgingsplan

- > Beschrijft de werkzaamheden inzake de kwaliteitsborging
- > Gebaseerd op een risicobeoordeling van de bouwactiviteit
- > Doel: voldoen aan Besluit bouwwerken leefomgeving
- > Melding alleen mogelijk met vastgesteld borgingsplan
 - Kwaliteitsborger stelt borgingsplan vast
 - U levert informatie aan



4 weken voor start bouw

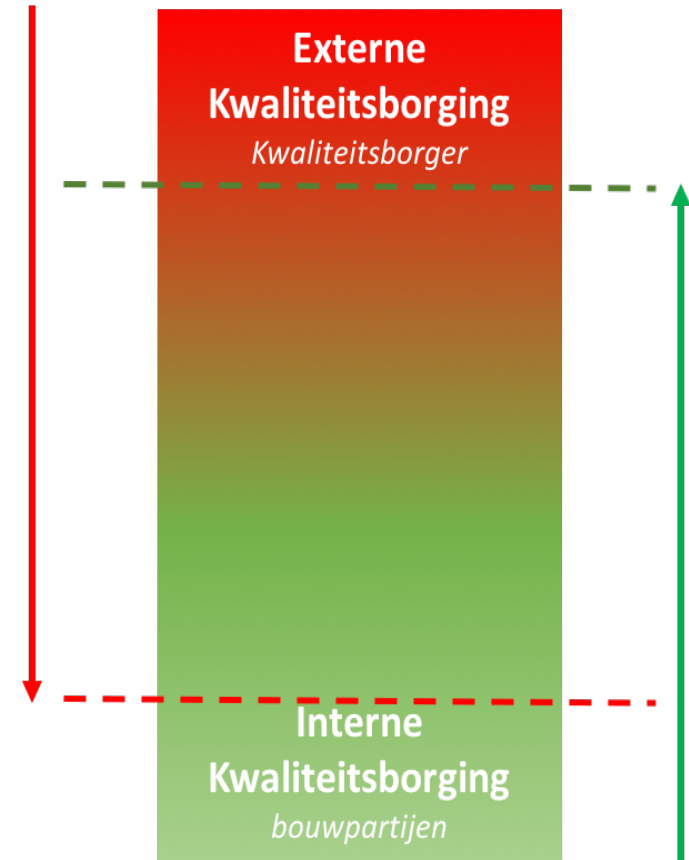
- > Gemeente beoordeelt melding op volledigheid
 - Juiste gevolgklasse, instrument & borger? → Landelijke database
 - Alle risico's meegenomen in de risicobeoordeling?
 - Borgingsplan aanwezig en door de kwaliteitsborger vastgesteld?
- > 4 wekentermijn start zodra melding volledig is
- > 2 dagen voor start bouw → gemeente informeren



Tijdens de bouw

- > Kwaliteitsborger voert borgingsplan uit
 - Toetst stukken
 - Voert controles uit
- > Gemeente voert toezicht uit
 - Omgevingsplanactiviteit
 - Ook welstand, RO, etc...
 - Bouw- en sloopveiligheid
 - Evt. bouwactiviteit

Gemeentelijk beleid





Tijdens de bouw

- › Sancties kwaliteitsborger
 - “Indien dit niet wordt aangepast kan ik geen verklaring afgeven”
 - Opstappen KB = stoppen met de bouw

- › Informatieplicht kwaliteitsborger (landelijk vastgelegd)
 - Bevindingen rapporteren aan alle betrokken partijen
 - Strijdigheden die niet herstel (kunnen) worden → melding aan de gemeente verplicht (plus dossier)
 - Gemeente kan handhavend optreden



Gereedmelden / beëindigen bouw / opleveren?

2 weken

- > Gereedmelden (publiekrecht)
 - Formele melding: bouwwerk voldoet aan Bbl
- > Beëindigen bouw (publiekrecht)
 - Informatieplicht: bouwwerkzaamheden afgerond ("de bouwhekken zijn weg")
- > Opleveren (privaatrecht)
 - Bouwwerk voldoet aan contract: eigendomsoverdracht

**Geen verklaring,
wel opleveren?**



Gereedmelding en oplevering

- › Gereedmelding verplicht
 - Zonder gereedmelding verbod op gebruik
- › Inhoud gereedmelding: Dossier bevoegd gezag
 - Verklaring kwaliteitsborger
 - As-built informatie gebruik, brand, constructies, ventilatie, duurzaamheid, gelijkwaardigheid
 - Verantwoording resultaat borging van de risico's: Hoe geborgd en wat is het resultaat?



Gereedmelding en oplevering

- > Wat doet bevoegd gezag met gereedmelding?
 - Er wordt niet “goedgekeurd”
 - Toets op volledigheid gereedmelding

- > Nader onderzoek bij twijfel inhoud
 - Mede afhankelijk signalen tijdens de bouw en eigen waarnemingen
 - Indien noodzakelijk: herstelsanctie / verbod op gebruik

- > Verklaring “met opmerkingen” bestaat formeel niet
 - Informatieplicht → Kwaliteitsborger geeft aan wat er mis is
 - Gemeente bepaalt of handhaven aan de orde is



Wkb: een andere manier van werken?!

- > Werken volgens de Wkb
 - Oefenen met de nieuwe werkwijze
 - Volgens de afgesproken spelregels
 - Inclusief laatste afspraken VNG-BZK
 - Zie www.vng.nl/wkb
- > Vergunning volgens de Wabo
 - Rechtszekerheid vergunninghouder
 - Derdebelanghebbenden



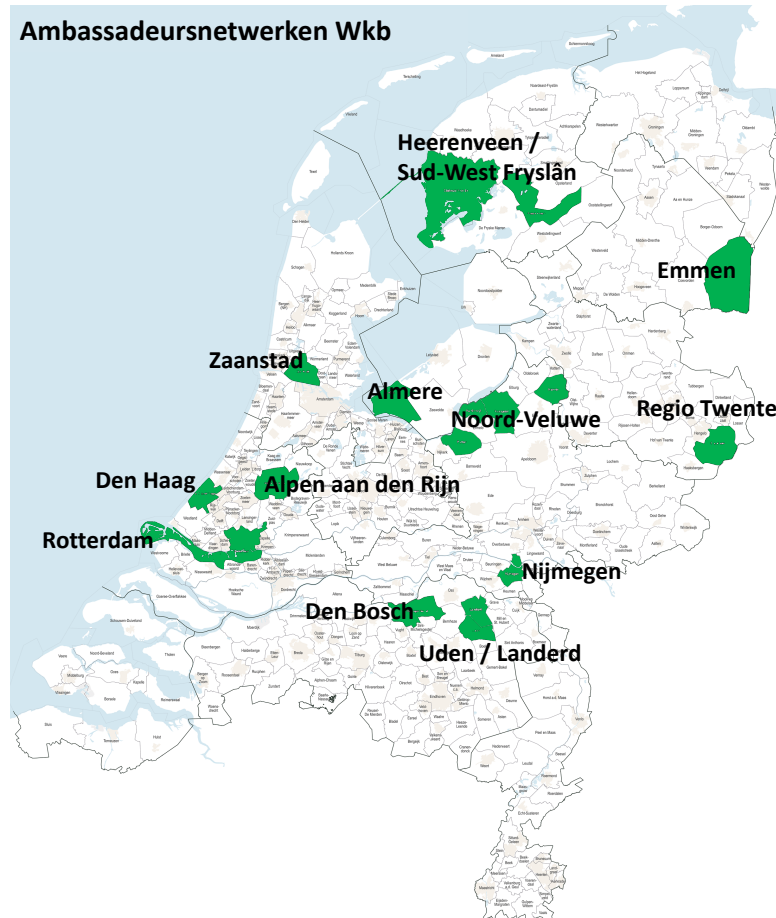
Gevolgklasse	Aantal	Integraal	Woning	Bedrijfshal	Infra	Overig	Zij-instromer	Aannemer - KB
			60%	25%	samen 15%			
Gevolgklasse 1	161	52	92%	6%	0%	2%	9	101
Gevolgklasse 2	62		48	3	0	1	12	50
Totaal	223	52					21	151



Ambassadeursnetwerken kwaliteitsborging

Meedoen? wkb@stichtingibk.nl

- › Integrale projecten
 - 18 netwerken in totaal
- › Representatieve doorsnede
 - 10 projecten per netwerk
- › Subsidie beschikbaar
 - Max. €5000,- per project
 - Kosten kwaliteitsborger





Dank voor uw aandacht...



www.stichtingibk.nl



Haje.egmond@minbzk.nl



06-24230136