 **BOUWCENTER**

WK B

In het kort: Bouwen volgens de nieuwe regels

Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. Introductie Wkb | pagina 3 |
| 2. Wat is Wkb? | pagina 4 |
| 3. Hoe werkt de Wkb? | pagina 8 |
| 4. Wat doet de kwaliteitsborger? | pagina 13 |
| 5. Veelgestelde vragen | pagina 14 |
| 6. Handige adressen en software/apps | pagina 15 |



Wkb staat voor Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. De naam zegt het al; de wet zorgt ervoor dat de kwaliteit van het bouwen beter moet worden vastgelegd en daardoor verbeterd.

1. Introductie Wkb



Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging (Wkb) ingevoerd. Vanaf dan is niet de gemeente, maar een onafhankelijke kwaliteitsborger verantwoordelijk voor toezicht op de bouwkwaliteit. In dit magazine geven wij je informatie en handvatten om te kunnen omgaan met deze nieuwe wet.*

De belangrijkste 5 veranderingen:

1. Onafhankelijke kwaliteitscontroleurs (kwaliteitsborgers) controleren op de bouw, volgens een vooraf gemaakt borgingsplan, of voldaan wordt aan de wettelijke eisen.
2. De aannemer is, óók na de oplevering, verantwoordelijk voor de gevolgen van gebreken die tijdens de bouw zijn veroorzaakt.
3. Opdrachtgevers kunnen, net als voorheen, 5% van de aanneemsom parkeren bij een notaris. Alleen moet de opdrachtgever nu bij de notaris aangeven dat dit bedrag mag worden overgemaakt.
4. Aannemers moeten hun klant laten weten op welke wijze zij zijn verzekerd tegen risico's op gebreken/schade en op faillissement.
5. Bij problemen tijdens de bouw hebben de kwaliteitsborger en de gemeente de mogelijkheid om de bouw stil te leggen.

** De Wkb wordt in meerdere fasen ingevoerd. Gestart wordt met Nieuwbouw (gevolgklasse 1) en later komt daar Verbouw bij.*

2. Wat is Wkb?

Wkb staat voor Wet Kwaliteitsborging

Er zijn 4 redenen waarom de overheid voor deze wet heeft gekozen:

1. Van papieren controle naar "zoals gebouwd" controle
2. Duidelijke verantwoordelijkheden vanaf idee tot na de oplevering
3. Aantoonbaar goed werk leveren door iedereen op de bouw
4. Bescherming van de consument



De Wkb geldt voornamelijk voor vergunningplichtige bouwwerken met gevolklasse 1 (woningbouw, kleine bedrijfspanden en grote verbouwingen). Op termijn zal dit voor meer bouwwerken gaan gelden.

De Wkb gaat een voor een aantal veranderingen zorgen. De 'spelregels' waarmee we rekening moeten houden zijn onder te verdelen in twee groepen:

1. De relatie met de gemeente;
2. De afspraken met je opdrachtgever;

1. De relatie met de gemeente

Onder de Wkb dient voor het (ver)bouwen ook een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, maar zal de gemeente niet meer toetsen of het aannemelijk is dat het bouwen voldoet aan technische voorschriften (het bekende Bouw- en Woningtoezicht). De beoordeling zal plaatsvinden op de (lokale) voorschriften, zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan en afwijkingverzoeken daarvan, welstand, monumenten en adviezen van de veiligheidsregio/brandweer.

Ook gaat de gemeente controleren of het instrument (software) voor kwaliteitsborging daadwerkelijk is toegelaten voor de betreffende gevolklasse.

Op basis van de gereedmelding en het aangeleverde dossier 'bevoegd gezag' zal de gemeente het bouwwerk vrijgeven voor gebruik.

2. De afspraken met je opdrachtgever

Er zijn een aantal zaken in de relatie met je opdrachtgever die anders worden of die je wellicht al doet en die nu verplicht zijn.

1. Verruiming aansprakelijkheid

Je wordt als (onder)aannemer ook verantwoordelijk voor het werk na oplevering. Je wordt aansprakelijk voor verborgen gebreken, ook als deze bij de oplevering niet zijn opgemerkt. Zoals bijvoorbeeld een bad dat na drie jaar lekt, omdat het niet goed is aangesloten. Of wanneer blijkt dat na enkele maanden het dak lek blijkt te zijn. Voorheen werd het werk ná oplevering de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Hierdoor wordt het straks extra belangrijk om goed aan te tonen wat je hebt gemaakt en op welke manier.

2. Informatieplicht hoe je verzekerd bent

Je zal duidelijk moeten maken of en hoe je bent verzekerd tegen faillissement of bijvoorbeeld gebreken na oplevering. Deze informatie moet gegeven worden voordat de overeenkomst gesloten wordt.

3. Informatieplicht 5% regeling

Bij nieuwbouw kan de opdrachtgever 5% in de pot storten. Dit blijft zo. Wel dien je straks de opdrachtgever expliciet te vragen om de 5% vrij te laten vallen. Je mag de opdrachtgever alleen in de tweede maand na oplevering hierom vragen. Een kopie van de brief verstuur je ook naar de notaris.

4. Waarschuwingsplicht

Als je in de opdracht onjuistheden constateert, dien je dit te melden. Je moet als (onder)aannemer de opdrachtgever schriftelijk in duidelijke bewoording waarschuwen voor fouten in het ontwerp, de opdracht en/of tekeningen.

Bij particuliere klanten mag je niet van deze regel afwijken.
Bij zakelijke (professionele) opdrachtgevers mag je hierover andere afspraken maken.

Waarom moet je waarschuwen? De wetgever ziet jou als (onder)aannemer als expert. Als expert moet je er voor waken dat de opdrachtgever niet de fout in gaat. Jij behoort als (onder)aannemer te weten wat er nodig is om goed werk af te leveren. Als je niet of niet op tijd waarschuwt, dan ben je aansprakelijk voor de schade als gevolg van het hiervan.

5. Consumentendossier (opleverdossier)

Je dient bij oplevering de opdrachtgever een dossier te geven waarin wordt aangetoond wat is gemaakt.

Het doel is vierledig:

- aantonen dat de opdrachtgever krijgt wat hij gekocht dan wel heeft afgesproken,
- bieden van een handleiding om vast te stellen of er goed en deugdelijk werk is geleverd,
- bieden van aanwijzingen voor gebruik en onderhoud,
- aangeven van punten waarop te letten bij verbouw of renovatie.



Over de inhoud van dit dossier mag je afspraken maken bij het sluiten van de overeenkomst. Leg duidelijk in de overeenkomst vast wat de inhoud is van het dossier.

Tip: hou het beperkt tot de informatie die een opdrachtgever kan gebruiken.

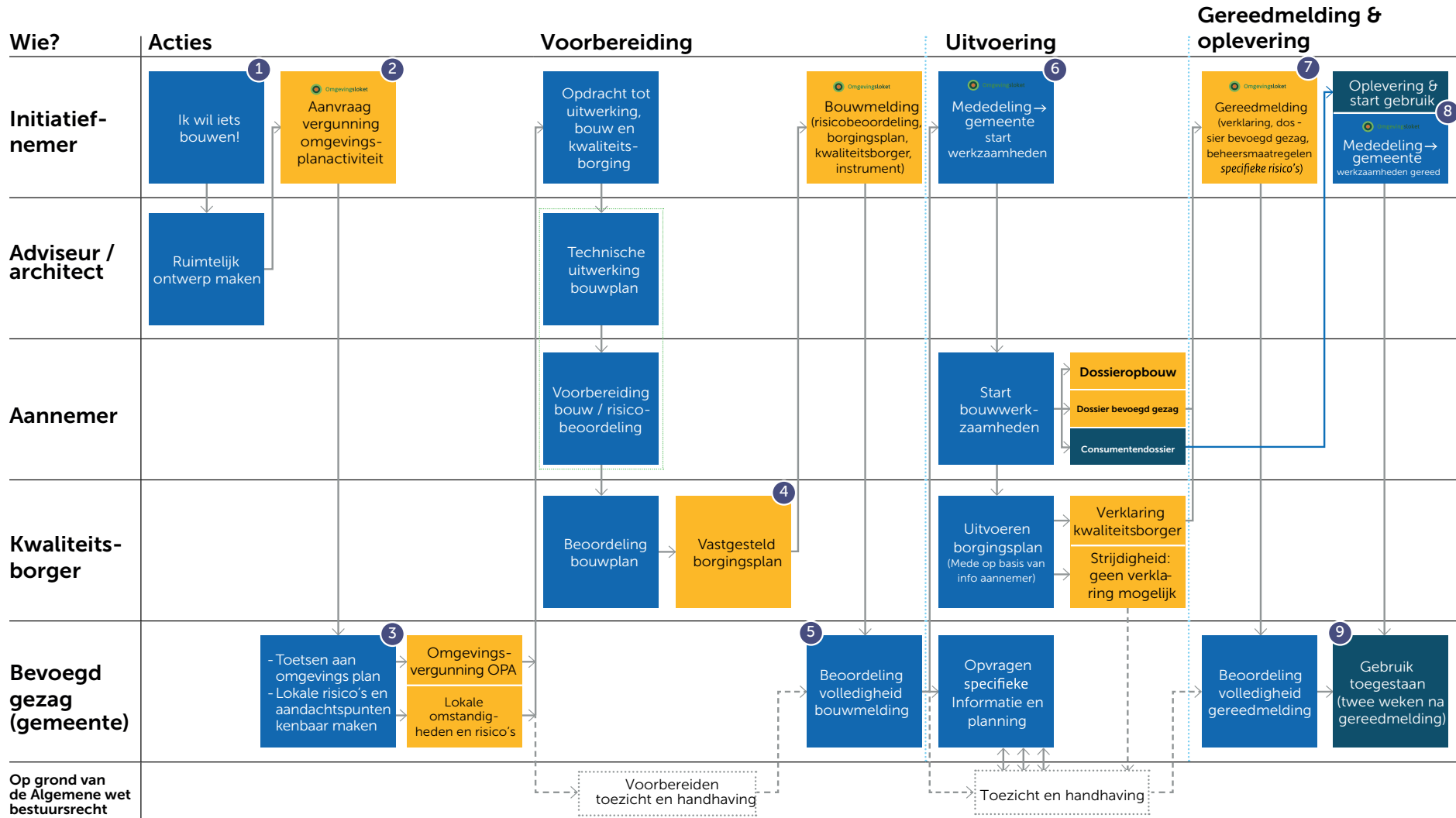
Belangrijk om te weten: deze regels gelden altijd en voor iedereen. Voor ieder type bouwwerk. En voor werk dat je uitvoert met en zonder een vergunning. Deze zijn namelijk vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek.

Alles wat je bouwt moet voldoen aan het Bouwbesluit; deze regels veranderen inhoudelijk niet. Wel wordt het Bouwbesluit omgezet naar **Besluit bouwwerken leefomgeving**. Kortweg het Bbl.

3. Hoe werkt de Wkb?

Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging

Regulier bouwproces



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | 18 december 2020

Ga naar www.rijksoverheid.nl/wkb voor de meest recente versie van dit schema

lees verder >>

Toelichting bij het schema

1. Check of een vergunning nodig is voor de bouwplannen

Als je geen vergunning nodig hebt voor het bouwen of verbouwen, dan is er ook geen verplichting om een kwaliteitsborger in te schakelen. Je moet wel altijd blijven voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit/Bbl staan. Hier ben je als bouwverantwoordelijke voor.

2. Aanvragen ruimtelijke vergunning

Als je voor de werkzaamheden een vergunning nodig hebt, dan vraag je deze op de gebruikelijke wijze aan bij de gemeente. Let op! Voor de bouwwerken die vallen in de zogenaamde gevolgklasse vraag je alleen een vergunning aan voor de ruimtelijke activiteit. Een ruimtelijke vergunning. Bij de vergunningsaanvraag zijn dan geen technische tekeningen en berekeningen nodig. De gemeente toetst alleen aan het bestemmingsplan en aan de eisen van welstand.

3. De gemeente geeft bij goedkeuring een 'ruimtelijke' vergunning

Je mag nog niet gaan bouwen. Er moet namelijk voor het bouwtechnische deel een borgingsplan bij de gemeente worden ingediend. Het borgingsplan is opgesteld door de kwaliteitsborger.

4. Opstellen borgingsplan

Voordat je kan beginnen moet een risicoanalyse en een borgingsplan worden vastgesteld door de kwaliteitsborger. In de risicoanalyse wordt gekeken hoe groot de kans is op het niet kunnen voldoen aan de bouwregels EN wat hiervan de impact is. Hoe groter de kans en hoe groter de impact, hoe meer informatie moet worden aangeleverd en hoe meer er tijdens de uitvoering moet worden vastgelegd.

Een vast onderdeel van de risicoanalyse zijn de "bijzondere lokale omstandigheden". Deze bijzonderheden hebben invloed op het kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkeers- en treingeluid, bijzondere ondergrond, brandweer en energiezuinigheid. Deze bijzonderheden kan je opvragen bij de gemeente. De gemeente moet dit hebben vastgelegd in het bestemmingsplan of in beleid. LET OP! Het verkrijgen van deze informatie is noodzakelijk voor het compleet krijgen van de risicoanalyse. Als deze informatie er onvoldoende is, kan de gemeente de start van de bouwwerkzaamheden tegenhouden.



5. Indienen borgingsplan (met risicoanalyse)

Deze moeten minimaal 4 weken voor de start van het werk worden ingediend bij de gemeente. Dit mag de opdrachtgever doen, maar ook de aannemer of architect. De gemeente beoordeelt of het borgingsplan volledig is ingediend.

6. Melden bij de gemeente

Twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden informeer je de gemeente.

7. Rol kwaliteitsborger

Tijdens de werkzaamheden kijkt de kwaliteitsborger mee om te controleren of het bouwwerk voldoet aan de wettelijke eisen. Samen met de kwaliteitsborger volg je alle stappen die zijn opgenomen in het borgingsplan. Het kan zijn dat je nog aanvullende informatie moet opsturen, maar ook dat je zelf de werkzaamheden moet vastleggen tijdens de uitvoering. Mocht je uitlopen in je planning, dan informeer je de kwaliteitsborger hierover.

8. Gereed melden

Als de bouw klaar is, moet je deze gereed melden bij de gemeente. De gereedmelding bevat in ieder geval een verklaring van de kwaliteitsborger tezamen met het dossier bevoegd gezag. Wie deze gereedmelding moet doen, is niet beschreven. Dit mag je zelf doen, maar ook de opdrachtgever of de architect.

9. In gebruik nemen

De gemeente bepaalt op basis van de verstrekte informatie of het dossier volledig is. Als de kwaliteitsborger geen verklaring heeft kunnen afgeven, dan zal de gemeente bepalen of het gebouw in gebruik mag worden genomen.





Dossier bevoegd gezag

In het dossier verklaart de kwaliteitsborger dat de maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen zijn uitgevoerd en dat gebouwd is conform de gemaakte overeenkomst. Het dossier bevoegd gezag moet minimaal 10 dagen voor ingebruikname worden overlegd.

Daarbij zitten minimaal de volgende bijlagen:

- Plattegrond met gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en afmetingen en de bezetting van alle ruimten, totaaloppervlakten per gebruiksfunctie.
- Belastingen en belastingcombinaties van de constructieve delen van het gerealiseerde bouwwerk en van het bouwwerk als geheel.
- Constructie(detail)tekeningen en –berekeningen van de gerealiseerde situatie. Onderliggende documenten voor de draagconstructie op basis van de risicobeoordeling.
- Gegevens over de brandveiligheid van het bouwwerk als bedoeld (melding brandveilig gebruik). Zoals draairichting van deuren, brandveiligheidsvoorzieningen (installaties, vluchtroutes, brandhaspels etc.).
- Gegevens over de luchtverversing/ventilatie van het bouwwerk; tekening met systeem en aan- en afvoerpunten in de gerealiseerde situatie. Berekeningen met de capaciteit. Alternatief voor de berekening is het aanleveren van inregelstaten of inregelrapportages.
- Gegevens over de energiezuinigheid van het bouwwerk; de BENG-berekening van de gerealiseerde situatie, waaronder de principes voor energiezuinigheid.
- Milieuprestatieberekening van de gerealiseerde situatie.
- Gegevens over toegepaste gelijkwaardige oplossingen.

4. Wat doet de kwaliteitsborger?

De kwaliteitsborger is een onafhankelijke organisatie die vanaf ontwerp tot en met oplevering bij het werk is betrokken en toeziet dat het voldoet aan de wettelijke eisen en het Bouwbesluit/Bbl.

De kwaliteitsborger start met een risicoanalyse, stelt een borgingsplan op en toetst of de uitvoering conform plan en regels verloopt. Uiterlijk 4 weken voordat de werkzaamheden starten, moeten de risicoanalyse en het borgingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Ook zorgt de kwaliteitsborger na de bouw voor een dossier "bevoegd gezag" waarmee het gebouw gereed kan worden gemeld bij de gemeente.

Heb ik een kwaliteitsborger nodig?

Dit hangt af van het soort werk. De Wkb is van toepassing bij de zogenaamde 'Gevolgklasse 1' bouwwerken. Hierbij is het verplicht om een kwaliteitsborger in te schakelen. Via Omgevingsloket Online kan je controleren of voor jouw project een vergunning nodig is.

Gevolgklasse 1 omvat onder andere:

- Grondgebonden woningen (nieuwbouw en verbouw)
- Woonboten
- Vakantiewoningen
- Bedrijfspannen van maximaal 2 bouwlagen, inclusief nevenfuncties zoals een kantoor of een kantine. Denk aan (het uitbreiden van) een magazijn bij een winkel. Ook dan valt het magazijn onder gevolgklasse 1, ook al valt de winkel zelf niet onder gevolgklasse 1.

Uitzonderingen:

Niet voor alle van de hierboven beschreven bouwwerken is een kwaliteitsborger verplicht. Er zijn uitzonderingen. Val je onder een van deze uitzonderingen, dan vraag je bij de gemeente hiervoor een vergunning aan. De inzet van de kwaliteitsborger is dan niet verplicht.

Wat doet de kwaliteitsborger niet?

De esthetische elementen van een bouwwerk, zoals het plintwerk of scheef aangebrachte tegels, vallen niet onder het controle- en toetsingswerk van de kwaliteitsborger.

5. Veelgestelde vragen

Bij bouwen onder kwaliteitsborging is het verplicht een kwaliteitsborger in te schakelen. Wie moet de kwaliteitsborger inhuren?

De wet regelt niet wie die kwaliteitsborger moet inhuren. Dus zowel de opdrachtgever als de aannemer of een andere bij de bouw betrokken partij kan de opdrachtgever zijn van de kwaliteitsborger. Voorwaarde is wel dat de kwaliteitsborger die wordt gecontracteerd onafhankelijk is en niet betrokken bij het betreffende bouwproject (anders dan via zijn opdracht als kwaliteitsborger).

Wat verandert er aan de aansprakelijkheid van de aannemer en op welke bouwwerken is deze verandering van toepassing?

De Wkb verandert de regels voor de aansprakelijkheid voor fouten bij aanneming van bouwwerk. Deze wijziging geldt voor alle bouwactiviteiten.

De aansprakelijkheid is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Op grond van de huidige regels is de aannemer na oplevering alleen nog aansprakelijk voor verborgen gebreken. Voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering had moeten of kunnen zien, is de aannemer niet meer aansprakelijk te stellen.

In het nieuwe artikellid 7:758 lid 4 is bepaald dat de aannemer ook aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Dit wil dus zeggen dat indien er sprake is van een gebrek, de aannemer primair aansprakelijk is voor dat gebrek. Het is aan de aannemer om aan te tonen dat het gebrek hem niet toe te rekenen is.

Wat moet er worden opgenomen in de gereedmelding van een bouwwerk en hoe ziet het dossier bevoegd gezag er uit?

Als een bouwwerk gereed is dan moet - 10 werkdagen voor ingebruikname - een melding bij de gemeente worden gedaan. De melding bestaat uit de verklaring van de kwaliteitsborger en het dossier bevoegd gezag:

De **verklaring van de kwaliteitsborger** bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Opgave welk instrument is toegepast en de verklaring dat de kwaliteitsborger dat instrument ook mag gebruiken.
2. Verklaring dat de kwaliteitsborging zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd overeenkomstig de in het instrument gestelde eisen.
3. Verklaring dat er naar het oordeel van de kwaliteitsborger een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 2 tot en met 6 van het Bouwbesluit 2012 (wordt straks Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit).

In de verklaring wordt tevens ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om de risico's die in het borgingsplan zijn opgenomen te beheersen.



Regelmatig worden woningen en bedrijfspanden casco of semi-casco opgeleverd. Bijvoorbeeld zonder badkamer of zonder afwerking van wanden, vloeren en plafonds.

Hoe werkt het proces van kwaliteitsborging bij dat soort projecten?

Juridische kader

Ingebruikname zonder gereedmelding is niet toegestaan. In geval van een cascolevering zullen delen van het bouwwerk niet klaar zijn. Indien dit delen betreft die op grond van de voorschriften van het Bbl verplicht zijn, dan zal een kwaliteitsborger geen verklaring kunnen afgeven bij oplevering en is gereedmelding dus niet mogelijk.

Praktische uitwerking

Dit probleem zal met name spelen daar waar de aannemer de opdrachtgever van de kwaliteitsborger is, zoals bij de waarborginstellingen. Indien de opdracht van de kwaliteitsborger niet verder strekt dan de oplevering, dan zijn er twee mogelijkheden om alsnog te zorgen voor een verklaring, zodat gereedgemeld kan worden.

- De opdrachtgever kan zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden.
- De kwaliteitsborger kan een verklaring afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de cascopunten voldoet. De opdrachtgever kan dan met een eigen kwaliteitsborger de resterende punten afronden.

Aangezien casco en semi-casco regelmatig voorkomt bij woningbouw – de bewoner bouwt zelf zijn badkamer af bijvoorbeeld – is het voor bouwers en kwaliteitsborgers zaak om opdrachtgever goed te informeren over de consequenties. Overigens gebeurt dit nu ook al in het kader van het Keurmerk Stichting Garantiewoning: bij casco worden zaken uitgesloten van garantie.

In veel gevallen zal de opdrachtgever zijn bouwwerk in gebruik hebben genomen voordat de laatste cascopunten zijn opgelost. Het bevoegd gezag kan – indien duidelijk is dat de cascopunten zijn belegd bij een (nieuwe) kwaliteitsborger – ook hierbij gebruik maken van zicht op legalisatie en dus afzien van handhaven.

Voor de BENG moet ook materiaal geleverd worden voor het energielabel. Is dat geen dubbelwerk?

De BENG-eisen zijn onderdeel van de door een kwaliteitsborger te controleren regels van het Bbl. Tevens moet in het dossier bevoegd gezag een BENG-berekening zijn opgenomen op basis van de gerealiseerde situatie. Het ligt voor de hand dat hierbij gebruik gemaakt wordt van de berekening die in het kader van het energielabel verplicht is, zodat geen dubbel werk wordt gedaan.

6. Handige adressen en software

- De belangrijkste informatiebronnen zijn:
- tlokb.nl/register-kwaliteitsborging - Hierin vind je alle officiële kwaliteitsborgers en toegelaten instrumenten (software) voor kwaliteitsborging.
- stichtingikb.nl - Hier vind je nog meer informatie over de Wet Kwaliteitsborging, standaard formulieren, etc.
- omgevingsloket.nl - Hier kan je controleren of een project een vergunning nodig heeft.
- Inmiddels zijn meerdere softwarepakketten en apps voor (onder)aannemers in de markt die naleven van de Wkb voor je vergemakkelijken. Bijvoorbeeld met handige checklisten en dossieropbouw. Let op: deze softwarepakketten en apps zijn meestal niet hetzelfde als de toegelaten instrumenten (software).

