04 januari 2023



Contactpersoon
Roy van Helvoirt

Contact
r.helvoirt@vil.nl

Vakgebieden
Vastgoedrecht

Branche
Bouw & Huisvesting

Blogserie Wkb deel 10 - Overgangsrecht

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) is al een lange tijd regelmatig in het nieuws. De beoogde inwerkingstredingsdatum is vele malen aangepast, maar lijkt inmiddels zeker te zijn op 1 januari 2024. Direct na de eerdere ingangsdatum van 1 januari 2023 plaatsen wij deze tiende en laatste blog. Wij gaan hierin in op het overgangsrecht: welke regels gelden direct vanaf inwerkingtreding en wat wordt er gefaseerd ingevoerd?

Ingangsdatum

Zoals in het kader hierboven reeds gemeld, is de ingangsdatum van de Wkb een aantal maal uitgesteld. Lang stond deze datum op 1 januari 2023. De ingangsdatum is daarna verzet naar

1 juli 2023, maar staat inmiddels op 1 januari 2024 en die datum lijkt inmiddels zeker. De Eerste Kamer heeft namelijk ingestemd met de wet op 14 maart 2023. De Wkb zal dan nog steeds tegelijk met de Omgevingswet in werking treden.

Een andere wijziging die is doorgevoerd, is dat de Wkb het eerste half jaar enkel voor nieuwbouw gaat gelden. Voor verbouw gaat de Wkb dan zes maanden later pas in, op 1 juli 2024. De reden hiervoor is dat partijen zich beter kunnen voorbereiden, maar zal ongetwijfeld ook te maken hebben met de beperkte hoeveelheid aan proefprojecten die tot op heden zijn uitgevoerd.

Overgangsrecht

Ten aanzien van de wijzigingen die worden doorgevoerd in het Burgerlijk Wetboek is in de voorgaande blogs ook al de nodige aandacht geschonken. Hieronder zet ik even de wijzigingen met het daarvoor al dan niet geldende overgangsrecht op een rijtje:

▪ Waarschuwingsplicht (blog 6): deze gaat direct gelden vanaf inwerkintreding en dus ook voor reeds gesloten overeenkomsten. Er is geen overgangsrecht.

▪ Opleverdossier (blog 7): aanvankelijk was het de bedoeling dat de verplichting een opleverdossier te overleggen ook per ingangsdatum zou gelden. Dat werd toch niet wenselijk geacht. Immers zou dan een opleverdossier moeten worden overgelegd voor projecten, die al jaren zouden kunnen lopen en waarbij geen rekening is gehouden met een opleverdossier. Daarom is reeds in november 2021 door toenmalig minister Ollongren aangekondigd dat er overgangsrecht zal komen. Dat overgangsrecht is er nog altijd niet, maar insteek is dat het opleverdossier enkel vereist zal zijn bij overeenkomsten van aanneming van werk die zijn gesloten na de inwerkingtreding van het betreffende artikel 7:757a BW. Zo lang het overgangsrecht er niet is, geldt nog dat vanaf inwerkingtreding een opleverdossier verplicht is voor elk vanaf dat moment opgeleverd werk.

▪ Verzwaarde aansprakelijkheid aannemer (blog 8): deze regeling gaat gelden vanaf inwerkintreding voor overeenkomsten die vanaf dat moment worden gesloten. Dit is derhalve niet van toepassing op reeds gesloten overeenkomsten.

▪ Informatieplicht (blog 9): deze regeling gaat gelden vanaf inwerkintreding voor overeenkomsten die vanaf dat moment worden gesloten. De nieuwe/gewijzigde artikelen zijn niet van toepassing op overeenkomsten, die zijn gesloten voor inwerkingtreding van de Wkb.

Omgevingsvergunning

Voor het vergund krijgen van een werk zonder kwaliteitsborger, geldt dat de datum van

aanvraag van de omgevingsvergunning bepalend zal zijn. Wanneer u een aanvraag indient voor 1 januari 2024, bent u dus niet verplicht om een kwaliteitsborger in te schakelen. Indien er nog bezwaar en/of beroep volgt, is dat niet van invloed. Wanneer u een aanvraag indient op of na 1 januari 2024, dient u te voldoen aan de Wkb en een kwaliteitsborger in te schakelen. In feite is er dus geen overgangsrecht en is simpelweg de ingangsdatum bepalend.

Deze blog bevat algemene informatie en is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus in een voorkomend geval altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer op vil.nl/disclaimer).

Met deze blog zijn we aan het einde gekomen van deze blogreeks over de Wkb. In onze reeks hebben we de meest relevante onderdelen van de WKb behandeld. Kijk via deze overzichtspagina gerust nog even terug voor alle blogs van de reeks.
Uiteraard blijven we u op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen omtrent de Wkb. Ook op de hoogte blijven al het andere nieuws gerelateerd aan bouw & huisvesting? Abonneer je dan op onze maandelijkse nieuwsbrief!