



Rob van Seumeren

WET KWALITEITSBORGING IN DE BOUW

De gemeente heeft een belangrijke taak ten aanzien van het bewaken van de kwaliteit in de bouw ("kwaliteitsborging"). In de praktijk schiet zij hierin echter vaak tekort. Factoren zoals de stijgende maatschappelijke eisen aan de bouw, en het gebrek aan prikkels voor bouwende partijen om aandacht aan kwaliteit te besteden hebben de wetgever ertoe gebracht het wettelijk stelsel van kwaliteitsborging te willen veranderen. Ter verbetering van de bouwkwiteit heeft de Tweede Kamer op 21 februari ingestemd met het wetsvoorstel Wet kwaliteitsborging in de bouw. Dit wetsvoorstel wil verbetering realiseren door versterking van de positie van de particuliere en zakelijke opdrachtgever. Maar wat houdt het wetsvoorstel nu precies in?

Huidige regeling

Preventieve toets bij aanvraag bouwvergunning

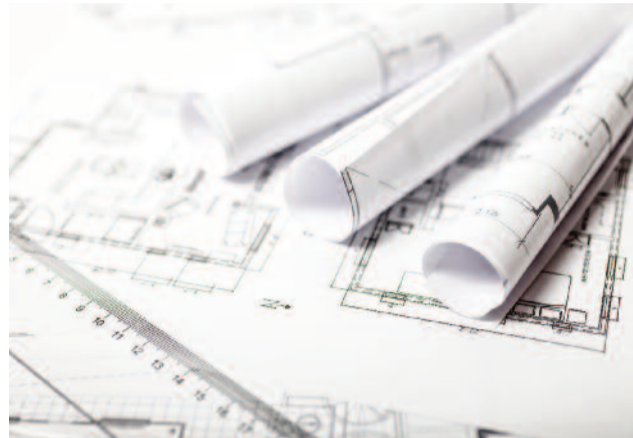
De gemeente houdt toezicht op de kwaliteit van de bouw door uitvoering van de zogenoemde 'preventieve bouwplantoets'. Dit houdt in dat indien een aanvrager van een vergunning voldoende aannemelijk maakt dat een bouwplan aan de bouwtechnische eisen voldoet, een omgevingsvergunning wordt verleend. Deze bouwtechnische voorschriften zijn opgenomen in Bouwbesluit 2012. Ze stellen minimumeisen aan de constructieve veiligheid, brandveiligheid, energieprestatie, bruikbaarheid en milieuprestatie. Na verlening van de omgevingsvergunning start de bouw en komt de verantwoordelijkheid ten aanzien van verdere naleving van de bouwregelgeving bij de vergunninghouder te liggen. Het staat vanaf dat moment ter vrije beoordeling van de vergunninghouder of en in hoeverre hij toezicht laat uitoefenen. De gemeente kan tijdens of na de bouw wel handhavend optreden als het bouwwerk niet aan Bouwbesluit 2012 voldoet.

Aansprakelijkheid aannemer voor gebreken

Bij oplevering van het bouwwerk is de aannemer aansprakelijk voor eventuele gebreken die in het bouwwerk op moment van oplevering zichtbaar zijn. In de huidige regeling is echter bepaald dat de aannemer na oplevering van het bouwwerk niet meer aansprakelijk is voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. Het uitgangspunt is dat de aannemer alleen nog aansprakelijk is voor zogenaamde 'verborgen gebreken'. Over de inhoud van deze regeling zijn vele juridische procedures gevoerd. Centraal staat daarin vaak de vraag of de opdrachtgever met zijn deskundigheid het gebrek redelijkerwijs had moeten ontdekken. Dit heeft regelmatig geleid tot een uitkomst waarbij de opdrachtgever, doordat hij een deskundige had ingeschakeld, geacht werd gebreken bij oplevering te hebben moeten ontdekken. Inschakeling van een deskundige werkte in die gevallen dus juist in het nadeel van de opdrachtgever. Daarnaast geldt dat de bewijsplicht omtrent het al dan niet verborgen zijn van een gebrek bij de opdrachtgever ligt. Als de opdrachtgever na oplevering een gebrek ontdekt, moet hij aantonen dat hij dit gebrek bij oplevering redelijkerwijs niet had hoeven ontdekken. De deskundige aannemer hoeft zich slechts te verweren.

Opschortingsrecht particuliere opdrachtgever

Een particuliere opdrachtgever die een woning laat bouwen kan de betaling van maximaal 5% van de aanneemsom opschorten en dit bedrag in depot storten bij een notaris. Hiervoor hoeft hij niet aan te tonen dat er sprake is van een tekortkoming aan de zijde van de aannemer. Het depot kan gezien worden als een stok achter de deur voor de aannemer om tot herstel van eventuele opleveringsgebreken over te gaan. De notaris stort het bedrag in principe na de onderhoudstermijn - drie maanden na oplevering van de woning - op de rekening van de aannemer. Echter kan hij een uitzondering maken als bijvoorbeeld de opdrachtgever te kennen heeft gegeven langer van zijn opschortingsrecht gebruik te willen maken. Reden hiervoor kan zijn dat gebreken nog niet zijn verholpen of hierover een geschil met de aannemer is ontstaan. Het langer opschorten van de betaling kan voor het gehele depotbedrag of een deel daarvan.



De nieuwe regeling

Het wetsvoorstel valt grofweg uiteen in twee delen. Enerzijds wordt een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor bouwwerken geïntroduceerd. Anderzijds staat de verbetering van de positie van de particuliere en zakelijke opdrachtgever centraal.

Kwaliteitsborging van bouwwerken

Ten aanzien van de bouwwerken waarvoor het nieuwe stelsel gaat gelden, vervalt de preventieve toetsing door de gemeente. De kwaliteitsborging die daarvoor in de plaats komt, wordt gereguleerd door private partijen. Marktpartijen (genoemd: instrumentaanbieders) ontwikkelen 'instrumenten' voor de uitvoering van de kwaliteitsborging. Een instrument is een beoordelingsmethodiek die tot doel heeft vast te stellen of een bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. Het instrument beschrijft op welke manier de kwaliteitsborging wordt ingericht en uitgevoerd. De instrumenten worden door van overheidswege ingestelde toelatingsorganisaties toegelaten tot het stelsel wanneer zij zijn afgestemd op de gevolgklasse en het type bouwwerk waarop het instrument gericht is.

Er zal in de nieuwe regeling sprake zijn van 3 gevolgklassen van bouwwerken. Deze klassen lopen op van woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen (gevolgklasse 1) tot aan andere voetbalstadions en ziekenhuizen (gevolgklasse 3). Ter uitvoering van het toezicht kiest de vergunningsaanvrager zelf de gevolgklasse waarin zijn bouwwerk valt en kiest hij een daarvoor passend en toegelaten instrument. Daarnaast kiest hij een kwaliteitsborger. Deze dient erop toe te zien dat het bouwwerk bij oplevering voldoet aan de bouwtechnische voorschriften zoals opgenomen in het instrument. Dat kan door het voeren van kwaliteitscontroles op de bouw en/of het toetsen van het ontwerp. Als aan de bouwtechnische voorschriften is voldaan, zal de kwaliteitsborger een verklaring afgeven aan de vergunninghouder. De vergunninghouder heeft deze verklaring nodig om het bouwwerk gereed te melden bij de gemeente, voordat het in gebruik wordt genomen.

Door marktpartijen zelf verantwoordelijk te houden voor het bewaken van de kwaliteit, hoopt de wetgever een prikkel te geven tot strikte naleving van de bouwvoorschriften en het op orde brengen van eigen kwaliteitssystemen. Hoe minder intensief de kwaliteitsborger hoeft te toetsen, hoe beperkter de kosten kunnen blijven. Voordeel van dit nieuwe systeem is daarnaast dat de bouw zelf de instrumenten voor kwaliteitsborging ontwikkelt, waardoor deze beter zullen aansluiten bij de bouwpraktijk.

De privaatrechtelijke gevolgen van het nieuwe stelsel

Versterking positie opdrachtgever

Nu naar aanleiding van het nieuwe stelsel verantwoordelijkheden verschuiven van het gemeentelijk bouwtoezicht naar private partijen, moet de positie van de opdrachtgever worden versterkt. Om dit te realiseren voorziet het wetsvoorstel onder andere in betere mogelijkheden voor de opdrachtgever om de aannemer aan te sporen tot herstelwerkzaamheden en wordt de aansprakelijkheid van de aannemer verruimd. Daarnaast is in het wetsvoorstel ten laste van de aannemer een

informatieplicht opgenomen en worden de volgende bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek gewijzigd.

Verruiming aansprakelijkheid aannemer van bouwwerken

De aannemer blijft na oplevering aansprakelijk voor tekortkomingen aan het bouwwerk die bij de oplevering van het bouwwerk niet zijn ontdekt. Dit tenzij deze niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Het bewijsrisico komt, in tegenstelling tot het huidige stelsel, bij de aannemer te liggen. Het is in de nieuwe regeling niet langer vereist dat de opdrachtgever het gebrek bij oplevering van het bouwwerk had behoren te ontdekken. Hij moet echter wel binnen afzienbare tijd na ontdekking van het gebrek hierover klagen om niet zijn recht tot herstel te verliezen. Van deze regeling kan niet ten nadele van de particuliere opdrachtgever worden afgeweken. Ten aanzien van zakelijke opdrachtgevers geldt dat slechts van deze regeling kan worden afgeweken als dat uitdrukkelijk in de overeenkomst wordt opgenomen. Een enkele verwijzing naar algemene voorwaarden is echter niet voldoende.

Informatieverplichting aannemer

De tweede belangrijke wijziging ten voordele van de opdrachtgever is het opschortingsrecht van de particuliere opdrachtgever. In de nieuwe regeling dient de aannemer de opdrachtgever die een bedrag in depot heeft gestort bij de notaris in de tweede maand na oplevering schriftelijk in kennis te stellen van zijn opschortingsrecht. Mocht de opdrachtgever hier geen gebruik van maken, dan zal de notaris na het verstrijken van de onderhoudstermijn het depotbedrag aan de aannemer uitkeren.

Verruiming informatieplicht

Tot slot wordt er ook een nieuw artikel opgenomen in verband met de informatieplicht van de aannemer. Deze informatieplicht ziet op het al dan niet door de aannemer verstrekken van een verzekering of financiële zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen. De aannemer informeert de opdrachtgever of, en zo ja op welke wijze, hij de risico's voor de opdrachtgever heeft afgedekt. Denk aan schade als gevolg van het niet nakomen van zijn verplichtingen tot het bouwen van het bouwwerk en eventuele gebreken die na oplevering aan het licht komen. Het doel is dat de opdrachtgever zich bewust is van de risico's die spelen indien zich tijdens de bouw en na de oplevering problemen met de aannemer voordoen. Indien niet aan de informatieplicht wordt voldaan, levert dit een wanprestatie van de aannemer op. Onder omstandigheden kan de opdrachtgever op grond van die wanprestatie de overeenkomst (gedeeltelijk) ontbinden of schadevergoeding vorderen.

Inwerkingtreding

Het doel is dat de Wet kwaliteitsborging per 1 januari 2018 in werking treedt. Gezien het ingrijpende karakter wordt beoogd het wetsvoorstel in drie fasen uit te rollen. In de eerste fase zal de toelatingscommissie opgericht worden. Daarna zal er een aanwijzing plaatsvinden van de typen bouwwerken die niet hoeven te worden getoetst. Vervolgens kunnen fases 2 en 3 in werking treden die de versterking van de positie van de opdrachtgever beschreven maatregelen omvatten.

Middels onze blogs houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen omtrent het wetsvoorstel Wet Kwaliteitsborging, waaronder de definitieve data van inwerkingtreding. Deze blogs zijn te vinden op onze website www.vil.nl of via ons bedrijfsprofiel op LinkedIn.

Voor meer informatie: Mr. Rob van Seumeren
r.seumeren@vil.nl

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg ons via [LinkedIn](#) en/of [Twitter](#).

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food



recycling



retail



zorg