



mr. Edwin van Dijk

De gemeente zal niet meer toetsen aan de opvolger van het Bouwbesluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en houdt geen toezicht meer tijdens de bouw

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen: slaat de motor te snel af?

Zoals het er nu naar uitziet treedt op 1 januari 2022 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking. Deze wet privatiseert de controle op de kwaliteit van een te realiseren bouwproject en wijzigt de aansprakelijkheidsverhouding bij en na de oplevering. Hierna een kleine verkenning van deze nieuwe wet in relatie tot duurzaam en circulair bouwen.

Op dit moment geldt dat voordat je een bouwproject mag starten, de gemeente toetst of het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, de eisen van welstand en het Bouwbesluit, waarin de technische eisen staan waaraan een (duurzaam) bouwwerk moet voldoen. Deze systematiek gaat veranderen met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). De omgevingsvergunning zal alleen nog maar getoetst worden op het punt van ruimtelijke ordening, welstand en overige ruimtelijke regels. De gemeente zal niet meer toetsen aan het Bouwbesluit, of beter: aan de opvolger van het Bouwbesluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Een andere belangrijke wijziging is dat de gemeente ook geen toezicht meer houdt tijdens de bouw. Voor deze laatste taak roept de Wkb de zogenoemde kwaliteitsborger in het leven. Een kwaliteitsborger ziet als onafhankelijke en bovendien private partij erop toe dat het bouwwerk bij oplevering voldoet aan de bouwtechnische voorschriften in het Bbl.

Aanstelling van kwaliteitsborger

Hoe gaat dit in straks in zijn werk? Nadat de gemeente de omgevingsvergunning heeft afgegeven, wordt voor aanvang van de bouw een kwaliteitsborger aangesteld. Deze aanstelling kan door de opdrachtgever zijn, maar ook door de aannemer, afhankelijk van wat partijen met elkaar afspreken. De kwaliteitsborger beoordeelt het bouwplan, maakt daarvan een risicobeoordeling en stelt vervolgens het borgingsplan vast. In dit borgingsplan, feitelijk een plan van aanpak, legt de kwaliteitsborger vast hoe de risico's mede kunnen worden beheerst. Uiterlijk vier weken voor de start van de bouw moet een bouwmelding worden gedaan bij de gemeente. Bij deze bouwmelding moet het borgingsplan en informatie over de kwaliteitsborger aan de gemeente worden verstrekt.

Tijdens de bouw ziet de kwaliteitsborger er dan op toe dat wordt voldaan aan het Bbl zodat de kwaliteitsborger bij oplevering een verklaring kan verstrekken dat, zoals de wet het noemt, het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat aan de voorschriften is voldaan. Deze verklaring moet vervolgens, samen met het zogenaamde 'dossier bevoegd gezag', tien dagen voor ingebruikname door de vergunninghouder aan de gemeente worden verstrekt. Dit is belangrijk omdat zonder positieve verklaring en een

compleet dossier het bouwwerk niet in gebruik genomen mag worden. Het 'dossier bevoegd gezag' geeft inzicht of het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de technische voorschriften.

Contractuele verhouding

Naast deze gewijzigde rol van de gemeentelijke overheid, verandert er ook het een en ander in de contractuele verhouding tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer. Twee punten hiervan licht ik er uit.

Op dit moment is het nog zo dat de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering beperkt is tot zogenaamde verborgen gebreken. De verantwoordelijkheid voor wat zichtbaar (niet verborgen) is bij oplevering, verschuift nu nog naar de opdrachtgever. De Wkb wijzigt deze systematiek. Het wordt de hoofdregel dat alle gebreken voor rekening komen van de aannemer, ook als deze pas na oplevering worden gemeld. Dit is alleen anders wanneer de aannemer kan aantonen dat het gebrek hem niet aan te rekenen valt. Falend toezicht tijdens de bouw zou dan niet meer voor rekening van de opdrachtgever komen. Wordt gebouwd voor een consument, dan mag van deze nieuwe regel niet worden afgeweken. Bij professionele opdrachtgevers mag deze afwijking wel, mits dit uitdrukkelijk in het contract wordt vastgelegd.

Oplever- of consumentendossier

Naast het feit dat voor oplevering van het werk aan de gemeente een dossier 'bevoegd gezag' moet worden verstrekt, dient de aannemer bij oplevering aan de opdrachtgever een oplever- of consumentendossier te verstrekken. Met dit dossier wordt de opdrachtgever in staat gesteld om te controleren of aan alle 'contractuele' eisen is voldaan. De opdrachtgever ontvangt 'as-built' informatie over het gebouw en verder moet de aannemer informatie aanleveren over materiaalgebruik en andere zaken die van belang zijn voor het toekomstige beheer en onderhoud.

Tot zover de hoofdpunten uit de wet. Maar heeft de wet ook wat te bieden als het gaat om circulair en duurzaam bouwen? Dit is ten dele het geval. Alleen als de wet, dus het Bbl, eisen stelt op het gebied van duurzaamheid en circulariteit dient de kwaliteitsborger toe te zien op die eisen. Zo moeten bijvoorbeeld vanaf 1 januari 2021 vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Die scope van het toetsingsgebied van de kwaliteitsborger zal dus alleen maar toenemen voor zover de wetgever besluit meer eisen omtrent duurzaamheid en circulariteit in wetgeving (het Bbl) vast te leggen. Doet de wetgever dit niet, dan zullen partijen zelf moeten overeenkomen om de wettelijke rol van kwaliteitsborger uit te breiden. Let wel op: er mag geen binding ontstaan tussen de kwaliteitsborger en het gebouw of het bouwwerk. Extra taken zijn toegestaan, maar steeds uitsluitend in de rol van kwaliteitsborger.

Beperkte rol in tijd

Ook in tijd is de wettelijke rol van de kwaliteitsborger beperkt. Die rol eindigt immers als het werk is opgeleverd en in gebruik genomen. Met name in geval van overeengekomen prestatie-eisen die lang na oplevering – bijvoorbeeld een periode van tien jaar – doorlopen, zou het winst zijn als een onafhankelijke partij voor een vorm van kwaliteitsborging kan blijven zorgdragen. Die borging loopt dan van de voorbereidingsfase, langs de oplevering en ingebruikneming van het werk, tot aan het einde van de contractperiode. Bij een aantal pilots is de meerwaarde van de kwaliteitsborger gebleken. Die meerwaarde kan zeker ook bestaan als partijen een op duurzaamheid en circulariteit gebaseerde – dus meerjarige – samenwerking aangaan. De wetgever richt zich daar (nog) niet op en de vraag is of de motor van de kwaliteitsborger daardoor nu in een project niet te vroeg afslaat.

Het wordt de hoofdregel dat alle gebreken voor rekening komen van de aannemer, ook als deze pas na oplevering worden gemeld

mr. E.W.J. van Dijk
Advocaat bij Construct
Advocaten
www.constructadvocaten.nl
e.dijk@constructadvocaten.nl
(06) 22449612