

Wkb dwingt bouwpartijen kwaliteit aan te tonen en vast te leggen

Naar verwachting treedt vanaf 1 januari 2021 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De wet regelt de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen, waarmee de positie van de particuliere en de zakelijke bouwconsument wordt versterkt.



De Wkb heeft tot doel de kwaliteit van bouwwerken te verbeteren en de positie van de eindgebruiker te versterken. In veel gevallen is dit de consument. Doordat de consument vaak onvoldoende kennis heeft van de bouw, niet in staat is tekeningen te lezen en beoordelen, heeft hij geen goed inzicht in de kwaliteit van het bouwwerk. De Wkb moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van bouwwerken verbeterd wordt en de positie van de opdrachtgever wordt versterkt. De noodzaak tot (het op andere wijze) verbeteren van de bouwkwaliteit vloeit voort uit o.a. steeds hogere kwaliteitseisen (waaraan niet alle marktpartijen kunnen of willen voldoen), toegenomen complexiteit van het bouwproces en versnippering van het bouwproces (en daarmee een onheldere verdeling van de verantwoordelijkheden).

PUBLIEKRECHTELIJK EN PRIVAATRECHTELIJK

Samengevat bevat de Wkb zowel een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke component. Het 'publiekrechtelijke' gedeelte regelt ondermeer de wijziging van de Woningwet en zorgt daarmee voor een geheel nieuw systeem van kwaliteitsborging, waarbij de markt geacht wordt zelf in te staan voor de door haar te realiseren kwaliteit. Het privaatrechtelijke deel heeft betrekking op enkele wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek en is een relatief kleine aanvulling op de veel ingrijpendere stelselwijziging die met de wijziging van de Woningwet is beoogd.

De Wkb heeft drie doelen: een verbeterde (borging van de) bouwkwaliteit, een verbeterde positie van de consument en het stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering. Om dit te bewerkstelligen, is een stelsel ontwikkeld voor toetsing op relevante aspecten van kwaliteit



van het eindproduct door een onafhankelijke marktpartij. Verder zal een verklaring van de kwaliteitsborger bij oplevering voorwaarde zijn voor ingebruikname.

Nadat de wet per 1 januari 2021 in werking is getreden, voert de gemeente geen technische toets aan het Bouwbesluit meer uit bij een aanvraag omgevingsvergunning. In plaats daarvan is er sprake van een privaat kwaliteitsborgingstraject, waarbij aangetoond moet worden dat hetgeen is gebouwd ook daadwerkelijk voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. In de kern moet de bouwer (met onderaannemer en leveranciers) de kwaliteit van het bouwwerk aantonen middels een gebouwdossier. De kwaliteit wordt bewaakt en afgehecht door een onafhankelijke kwaliteitsborger, aan de hand van een kwaliteitsinstrument. De wet schrijft niet voor wie de kwaliteitsborger contracteert: een aannemer kan dus zelf (al dan niet in overleg met zijn opdrachtgever) een kwaliteitsborger kiezen. De toegelaten instrumenten en de bijbehorende kwaliteitsborgers worden in een landelijke database opgenomen. Zie elders in dit nummer een uitgebreidere beschrijving van de momenteel toegelaten instrumenten. Deze database is openbaar toegankelijk.

GEVOLGKLASSE 1

Tot de invoering van de wet in 2021 wordt met ongeveer 10% van de eenvoudigere bouwprojecten pilotprojecten gedaan. Als blijkt dat het stelsel onvoldoende werkt of de kosten te veel stijgen, dan kan de minister besluiten de wet (of onderdelen van de wet) alsnog niet in te laten gaan. Als de wet wel van kracht wordt, zal deze vooralsnog alleen voor eenvoudige bouwprojecten gelden.

De Wkb zal bij inwerkingtreding alleen gelden voor bouwwerken vallend onder Gevolgklasse 1. Het gaat samengevat om de volgende bouwwerken:

- Grondgebonden woningen
- Woonboten
- Vakantiewoningen
- Bedrijfspannen van maximaal 2 bouwlagen, inclusief een klein kantoor / kantine
- Fiets- en voetgangersbruggen
- Overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 meter hoog

Op een later moment wordt beslist of de wet ook gaat gelden voor complexere bouwprojecten. De uitbreiding van de aansprakelijkheid geldt wel direct vanaf 2021 voor alle bouwprojecten in alle gevolgklassen.

PRAKTISCHE GEVOLGEN

De reden dat het zo lang heeft geduurd, was mede de discussie over de 'aansprakelijkheid'. Zoals bekend wordt met de invoering van de Wkb het begrip 'verborgen gebreken' verleden tijd. Waar in de huidige situatie de aannemer niet meer aan te spreken is op gebreken die na de oplevering aan het licht komen, blijft onder het regime van de Wkb de aannemer ook na de oplevering verantwoordelijk voor zijn werk, tenzij hij aantoonbaar kan maken dat het gebrek niet is te wijten aan zijn handelen. Waar dit enerzijds een kans is voor het aannemersbedrijf om te staan voor de kwaliteit die het bedrijf levert, wordt anderzijds ook gevreesd dat dit tot een enorme stijging zal leiden van het aantal kleine reparaties waar de aannemer voor terug moet komen.

Feitelijk is echter het enige dat de Wkb doet, het naar voren verleggen van de discussie over de kwaliteit. Jurisprudentie zal moeten uitwijzen wie op welk moment voor wat voor fouten aansprakelijk is, maar duidelijk is al wel dat de wet doet wat het beoogt: de consument beschermen. De verschillende bouwpartijen zullen zich meer bewust worden dat ze in een geheel functioneren: je alleen concentreren op je eigen werkzaamheden kan niet meer, omdat je een waarschuwingplicht hebt. Als de dakdekker bijvoorbeeld constateert dat de ondergrond niet geschikt is om de dakbedekking op aan te brengen, moet hij dit melden aan zowel de hoofdaannemer als de opdrachtgever: hij doet er verstandig aan het werk niet uit te voeren. Zelfs als hij hiertoe schriftelijk opdracht krijgt van de hoofdaannemer en opdrachtgever is het linke soep, omdat de dakdekker de specialist is.

Een tweede belangrijke wijziging in de Wkb is het zogenoemde consumentendossier dat een aannemer bij oplevering aan zijn opdrachtgever moet overleggen. De plicht geldt overigens ook voor onderaannemers richting hoofdaannemers. Opdrachtgevers en (onder)aannemers mogen onderling afspreken dat er geen consumentendossier hoeft te worden geleverd bij de oplevering, maar het is verstandig dat in alle gevallen wél te doen. Met een goed en volledig dossier toont de aannemer aan dat vooraf is nagedacht over de juiste oplossing en is ook te controleren of de bedachte kwaliteit ook daadwerkelijk in de praktijk is geleverd. Op deze manier draagt de wet naar alle waarschijnlijkheid juist bij aan het terugdringen van de faalkosten. ■

Dit artikel kunt u lezen op www.roofs.nl