

Wet Kwaliteitsborging Bouwen / FAQ

Versie 3, mei 19

- **Waarom is de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen er gekomen?**

De regering zet al jaren in op verbetering van de kwaliteit van de bouw en een sterkere positie van de consument. Met het huidige stelsel worden deze doelen niet gehaald omdat te onduidelijk is wie waar voor verantwoordelijk is. De nieuwe wetgeving geeft meer zekerheid over de kwaliteit van het geleverde werk.

- **Wat zijn de 2 belangrijkste onderdelen van de nieuwe wet?**

1. Vastleggen kwaliteit wordt taak van de bouwer

In de nieuwe wet wordt de verantwoordelijkheid voor het leveren van kwaliteit aangescherpt. Nu toetst de gemeente vooraf de bouwplannen en ziet toe op de uitvoering volgens de verleende vergunning. In het nieuwe stelsel dragen partijen in de bouw zelf zorg voor het voldoen aan de voorschriften. Hiervoor wordt een kwaliteitsborger ingeschakeld. De focus verschuift van het vooraf toetsen naar het bij oplevering laten zien dat aan de voorschriften is voldaan. Van papier naar werkelijkheid.

2. Aansprakelijkheid na oplevering gewijzigd

Belangrijk onderdeel van de nieuwe Wet is dat de aansprakelijkheid na oplevering is gewijzigd. Waar nu de aannemer is ontslagen van aansprakelijkheid voor gebreken die redelijkerwijs tijdens de oplevering ontdekt hadden kunnen worden is in de nieuwe wet de aannemer ook aansprakelijk voor gebreken die tijdens de oplevering niet zijn ontdekt. Tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

- **Wanneer treedt de Wet in werking?**

Tegelijk met de Omgevingswet, zoals het nu naar uit ziet per 1 januari 2021.

- **Hoe werkt de kwaliteitsborging in de praktijk?**

- De gemeente toetst het plan niet meer aan het Bouwbesluit. Gegevens voor de toetsing aan het Bouwbesluit hoeven dus niet aan de gemeente geleverd te worden. Wel dient een aanvraag voor de omgevingsvergunning te worden ingediend bij de gemeente met informatie over welstand, ruimtelijke ordening en de veiligheid van de omgeving.
- In een Register kan worden opgezocht welk instrument voor kwaliteitsborging kan worden toegepast voor het geplande werk. In het Register zijn ook de kwaliteitsborgers te vinden.
- Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangegeven welk instrument voor kwaliteitsborging gebruikt wordt.
- Uiterlijk voor start bouw moet worden aangegeven wie de kwaliteitsborger is (dus welk bedrijf de kwaliteitsborging uitvoert).
- De kwaliteitsborger zal voor uitvoering het plan beoordelen en aangeven of het plan zo uitgevoerd kan worden of dat er nog zaken moeten worden aangepast.
- De kwaliteitsborger doet dit op basis van een risicoanalyse en legt het geheel vast in een inspectieplan
- De gemeente ziet niet meer op de bouwplaats toe op het voldoen aan het Bouwbesluit, dit doet de kwaliteitsborger.
- Een kwaliteitsborger moet onafhankelijk zijn en mag niet bij het ontwerp, de toelevering of de bouw zelf betrokken zijn. De aannemer kan wel zelf een deel van de kwaliteitsborging uitvoeren. Doet de aannemer bijvoorbeeld zelf een luchtdichtheidstest dan zal de kwaliteitsborger deze kunnen beoordelen. Hij hoeft deze test dan niet ook zelf uit te voeren. Geen dubbel werk.

- De wet schrijft voor wat de aannemer zelf mag doen aan kwaliteitsborging (registreren / vastleggen van de kwaliteit) en wat de kwaliteitsborger zelf moet doen (beoordelen of aan de eisen wordt voldaan). Partijen kunnen binnen de wettelijke grenzen daar afspraken over maken.
 - Als het bouwwerk klaar is dan stelt de kwaliteitsborger een verklaring op waarin hij/zij verklaart dat 'gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het bouwwerk aan de voorschriften voldoet'. De verklaring gaat naar de vergunninghouder.
 - De vergunninghouder levert de verklaring en een dossier bij gereedmelding aan bij de gemeente.
 - Het dossier bij gereedmelding bevat as built gegevens van de constructie en de brandveiligheid (en wellicht ook de energiezuinigheid).
 - De gemeente kijkt niet inhoudelijk naar het dossier maar controleert wel volledigheid van het dossier en de verklaring. Als dit volledig is, kan het bouwwerk in gebruik worden genomen.
 - Het dossier en de verklaring van de kwaliteitsborger moeten 10 werkdagen voor ingebruikname aan de gemeente worden verstrekt!
 - Na gereedmelding is sprake van een bestaand bouwwerk en is het aan de gemeente om - net als nu - zo nodig toezicht te houden.
- **Wat wordt er bedoel met 'private kwaliteitsborging in de bouw'?**
Hiermee wordt bedoeld: het bewaken van de kwaliteit van ontwerp en uitvoering op een zodanige wijze dat het eindresultaat aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet. Met 'privaat' wordt bedoeld dat partijen in de bouw zelf zorgen voor het voldoen aan de voorschriften.
- **Wordt de vergunning voor het bouwen afgeschaft?**
Nee, als u nu een vergunning nodig heeft dan zal dat in de nieuwe situatie ook nog steeds het geval zijn. Wel hoeft u minder informatie aan de gemeente aan te leveren. Nu wordt een aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, aan het bestemmingsplan, aan welstand en aan de bouwverordening. Na invoering van de wet vervalt de toets aan het Bouwbesluit. De vergunning blijft wel bestaan, maar bouwpartijen worden zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan het Bouwbesluit.
- **Wat wordt de rol van de overheid?**
Binnen de nieuwe wet heeft het bevoegd gezag nog steeds een toetsende rol op onder meer de volgende zaken:
- Toetsing van het bouwplan op eisen van welstand en op toegelaten instrumenten.
 - Toets of het bouwplan past binnen het bestemmingsplan.
 - Toets op gevaren van bouwactiviteiten voor omwonenden en passanten.
 - Beoordelen van het inspectieplan op eventuele specifieke (locatiegebonden) risico's
 - Toets van het gebouwdossier van de kwaliteitsborger bij gereedmelding van het werk.
- **Worden de kosten voor leges geschrapt?**
Het is moeilijk te voorspellen wat er met de hoogte van de leges zal gebeuren. Daar waar de dienstverlening wegvalt zal dit normaliter tot een verlaging van de leges moeten leiden. Dit is per gemeente verschillend.
- **Wat verandert er aan de aansprakelijkheid bij verborgen gebreken?**
In de nieuwe wet is de bouwer na oplevering aansprakelijk voor alle gebreken die na het moment van oplevering worden ontdekt. Tenzij deze niet aan de bouwer zijn toe te rekenen.
- Nu is het nog zo dat de aannemer niet aansprakelijk is wanneer een zichtbaar gebrek bij de oplevering over het hoofd wordt gezien. Het gebrek wordt geacht te zijn geaccepteerd door de opdrachtgever.

- **Welke werken vallen onder de Wet Kwaliteitsborging?**

In het wetsvoorstel wordt uitgegaan van een start met de nieuwe regels voor *Gevolgklasse 1*. Dit zijn bouwwerken die als weinig risicovol worden gezien, zoals grondgebonden eengezinswoningen, kleine bedrijfshallen en eenvoudige verbouwingen.

Bouwwerken die op dit moment vergunningvrij zijn vallen niet onder het nieuwe stelsel en blijven vergunningvrij. De nieuwe regels voor aansprakelijkheid bij oplevergebreken gelden wel voor alle bouwactiviteiten, ook als ze niet onder *Gevolgklasse 1* vallen.

- **Valt de bouw van appartementen hier ook onder?**

Nee. Deze gaan voornamelijk gewoon nog via de gemeente. De eerste drie jaar na invoering zal worden beoordeeld of andere bouwwerken dan die in *Gevolgklasse 1* ook mee kunnen onder de nieuwe regels. Aansprakelijkheid geldt natuurlijk ook voor deze bouwwerken!

- **Wat zijn Bouwbesluittoetsvrije bouwwerken?**

Op dit moment zijn veel eenvoudige bouwwerken vergunningplichtig omdat ze bijvoorbeeld aan de voorkant van een gebouw worden gebouwd. Denk bijvoorbeeld aan een dakkapel aan de voorzijde van een woning. Onder de Omgevingswet worden dit soort bouwwerken Bouwbesluittoetsvrij.

Onder de Omgevingswet wordt de huidige vergunning in twee delen gesplitst: een vergunning voor het bouwtechnische deel en een vergunning voor de ruimtelijke aspecten die in een Omgevingsplan – de opvolger van het bestemmingsplan - zijn vastgelegd. Bij dit soort bouwwerken is een vergunning voor het bouwtechnische deel straks niet meer nodig. Of een Omgevingsplanvergunning nodig is voor het ruimtelijke deel hangt af van de lokale regels van de gemeente.

Dus bij de vergunningaanvraag voor een dakkapel of aan- of uitbouw hoeven straks in de meeste gevallen geen gegevens met betrekking tot het Bouwbesluit meegeleverd te worden. Op bouwwerken die Bouwbesluittoetsvrij zijn is geen private kwaliteitsborging van toepassing.

- **Hoe werkt het nieuwe stelsel straks in de praktijk. Stel: als bouwer heb ik een plan voor de bouw van 4 nieuwbouwwoningen, wat gaat er dan veranderen?**

De vergunning voor het bouwen blijft gewoon bestaan. De aanvraag omgevingsvergunning betreft het voldoen aan het bestemmingsplan, welstand en omgevingsveiligheid. Die informatie moet dus worden aangeleverd bij de gemeente. Daarnaast moet voor start bouw worden aangegeven welk instrument voor kwaliteitsborging wordt toegepast en welke kwaliteitsborger de kwaliteitsborging uitvoert.

De kwaliteitsborger ziet vervolgens toe op bouw (toetsing en toezicht) en geeft bij voltooiing van het bouwwerk een verklaring af dat aan de voorschriften is voldaan. Deze verklaring moet vervolgens door de vergunninghouder – samen met 'as-built' informatie over de constructieve veiligheid, brandveiligheid en energiezuinigheid – 10 werkdagen voor ingebruikname geleverd worden aan de gemeente bij de gereedmelding van het bouwwerk.

- **Mag ik als bouwer mijn eigen kwaliteitsborger kiezen? En zo ja, waar kan ik de kwaliteitsborgers vinden?**

De wet schrijft voor dat voor het bouwen in *Gevolgklasse 1* een kwaliteitsborger aanwezig moet zijn die een door de overheid toegelaten instrument toepast. 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 landelijk register opgenomen. Deze is openbaar toegankelijk.