

EERSTE HULP BIJ WKB

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen komt eraan!



HÉT KEURMERK IN DE BOUW
Gediplomeerd, betrouwbaar vakmanschap.



VOORWOORD

Of we nou willen of niet: de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) komt eraan!

Deze wet heeft invloed op je bedrijfsvoering; zowel hoe je met je opdrachtgevers omgaat als met de bevoegde instanties. De wet geldt voor ieder bedrijf dat actief is in de bouw. Van de klusser om de hoek tot het beursgenoteerde bouwconcern. Met deze brochure willen we je op weg helpen in deze best complexe materie.

De inhoud van deze brochure is tot stand gekomen in samenwerking met kwaliteitsborger PlanGarant en opleidingscentrum Envire. Er kunnen altijd wijzigingen optreden, houd daarom ook onze webpagina www.bouwgarant.nl/wkb in de gaten.

Wij hopen dat deze brochure je verder helpt. Neem bij vragen of opmerkingen gerust contact met ons op.

Succes!

Rob de Groot
Directeur Stichting BouwGarant



INHOUD

-  **1. WAT IS DE WKB?**
-  **2. WAAR MOET IK BEGINNEN MET AL DEZE WIJZIGINGEN?**
-  **3. WANNEER HEB IK EEN KWALITEITSBORGER NODIG?**
-  **4. HOE KOM IK AAN EEN KWALITEITSBORGER?**
-  **5. WAT GAAT DE KWALITEITSBORGER DOEN EN WAT MOET IK DOEN?**
-  **6. WAT IS DE ROL VAN DE GEMEENTE?**
-  **7. TWEE REGELS EXTRA TOEGELICHT**
-  **8. DE WKB STAP VOOR STAP**
-  **9. HOE NU VERDER?**



Opdracht-
gever wordt
beter
beschermd

1. WAT IS DE WKB?

De Wkb (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen) is er gekomen omdat de overheid meer toezicht en controle wil om zo de kwaliteit in de bouw te verbeteren.

Het nieuwe 'stelsel' bevat ook regels om de opdrachtgever beter te beschermen.

De nieuwe spelregels kan je onderverdelen in 2 groepen: regels voor de afspraken met je opdrachtgever én nieuwe regels voor de relatie met de overheid (b.v. de gemeente).

De nieuwe regels om de **opdrachtgever** beter te beschermen:

1. Verruiming aansprakelijkheid*

Je wordt ook aansprakelijk voor gebreken die niet tijdens de oplevering zijn opgemerkt. Behalve wanneer de gebreken niet aan het bouwbedrijf zijn toe te rekenen.

2. Informatieplicht hoe je verzekerd bent

Je zal duidelijk moeten maken of en hoe je bent verzekerd tegen faillissement of bijvoorbeeld gebreken na oplevering.

3. Informatieplicht 5%-regeling

Bij nieuwbouw kan de consument 5% in depot storten. Dit blijft zo. Wel dien je straks de consument expliciet -een maand na oplevering- te vragen om de 5% vrij te laten vallen.

lees verder op de volgende pagina



DE REGELS GELDEN ALTIJD EN VOOR IEDEREEN

Dus voor ieder type bouwwerk en ongeacht of er wel of geen vergunning nodig is. Deze regels staan in het Burgerlijk Wetboek.

Vervolg nieuwe regels om de **opdrachtgever** beter te beschermen:

4. **Waarschuwingsplicht**

Als je in de opdracht onjuistheden constateert, dien je dit te melden. De wet ziet de aannemer als expert.

5. **Consumentendossier***

Je dient bij oplevering de opdrachtgever een dossier te geven waarin wordt aangetoond wat is gemaakt.

De nieuwe regels in je relatie met **de overheid** (b.v. de gemeente):

1. **De komst van de kwaliteitsborger**

Dit is waarschijnlijk de meest ingrijpende wijziging. De kwaliteitsborger die van ontwerp tot de oplevering meekijkt. **Maar let op!** Dit is niet voor ieder werk nodig. Hierover later meer.

2. **Vergunningsaanvraag**

De procedure wijzigt met de introductie van de Omgevingswet.

** Bij hoofdstuk 7 komen we nog terug op deze punten.*



DE KWALITEITS- BORGER IS EEN ONAFHANKELIJKE MAN OF VROUW

Vanaf ontwerp tot oplevering is de kwaliteitsborger bij het werk betrokken en ziet toe dat het voldoet aan de wettelijke eisen.

2. WAAR MOET IK BEGINNEN MET AL DEZE WIJZIGINGEN?

WAT GAAT ER VERANDEREN?

Hoe pas je al deze theorie nu toe? De regels die betrekking hebben op je relatie met de klant komen in het Burgerlijk Wetboek dus dat is snel geregeld. Wel zullen diverse standaardcontracten worden aangepast (bijvoorbeeld de modellen bij nieuwbouw). Als je werkt met eigen overeenkomsten zullen daarin ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld afspraken over het consumentendossier. Op www.bouwgarant.nl/wkb vind je meer informatie.

De komst van de kwaliteitsborger

De wijziging die het meeste voeten in aarde heeft, is de komst van de kwaliteitsborger. De kwaliteitsborger start met een **risicobeoordeling**, stelt een **borgingsplan** op en toetst of de uitvoering conform plan en regels verloopt. Uiterlijk 4 weken voor de werkzaamheden starten, moeten de risicobeoordeling en het borgingsplan bij de gemeente zijn ingediend.



CHECK
[BOUWGARANT.NL/WKB](https://www.bouwgarant.nl/wkb)

Op onze website kan je eenvoudig checken of voor een werk een kwaliteitsborger nodig is.

3. WANNEER HEB IK EEN KWALITEITSBORGER NODIG?

Niet voor ieder werk heb je een kwaliteitsborger nodig. Het kan dus heel goed zijn dat er voor jouw bedrijf helemaal niet zoveel verandert.

Je hebt een kwaliteitsborger nodig als je werk onder de zogeheten '**Gevolgklasse 1**' valt. Hieronder vallen onder andere nieuwbouwwoningen, eenvoudige bedrijfsgebouwen maar ook verbouwingen zoals een dakopbouw of renovatie.

Voor kleine verbouwingen, zoals een dakkapel of een aanbouw, is vaak geen kwaliteitsborger nodig en hoeft ook geen vergunning aangevraagd te worden.



[WWW.VKBN.NL](http://www.vkbn.nl)

Op de website van Vereniging
Kwaliteitsborging Nederland vind
je een lijst met kwaliteitsborgers.

Je kunt ook de website van
BouwGarant raadplegen:
www.bouwgarant.nl/wkb

4. HOE KOM IK AAN EEN KWALITEITS- BORGER?

Als je hebt vastgesteld dat je een kwaliteitsborger nodig hebt, is het zaak om actie te ondernemen.

Op zoek naar een kwaliteitsborger!

Het is niet de bedoeling dat je een kennis of collega inschakelt, er is een register met gecertificeerde kwaliteitsborgers waaruit je kunt kiezen.



4

CHECK **BOUWGARANT.NL/WKB**

In de wisselwerking tussen bouwer en borger wordt er vaak van software gebruik gemaakt om tot een goede informatie-uitwisseling en vastlegging te komen.

5. WAT GAAT DE KWALITEITSBORGER DOEN EN WAT MOET IK DOEN?

De kwaliteitsborger stelt op basis van jouw input (tekeningen, bestek, begroting) een risicobeoordeling en een borgingsplan op.

Uiterlijk 4 weken voor de werkzaamheden starten, moeten de risicobeoordeling en het borgingsplan bij de gemeente zijn ingediend.

Let op: dit is cruciaal om te mogen starten met de bouw!

Tijdens de bouw zal de kwaliteitsborger toetsen of er conform plan en regels wordt gebouwd. In deze fase heb jij als bouwer een belangrijke rol met het aanleveren van informatie, foto's etc. Een goede samenwerking met de borger is hierbij essentieel. Als de bouw klaar is, wordt het dossier waaruit blijkt dat volgens de regels is gebouwd naar de gemeente gestuurd. Is het dossier volledig, dan mag een nieuw bouwwerk na 2 weken worden gebruikt.



6. WAT IS DE ROL VAN DE GEMEENTE?

Met de invoering van de Wkb verandert ook de rol van de gemeente. De gemeentelijke toets aan het Bouwbesluit vervalt en zij zijn ook niet meer de toezichthouder zoals voorheen.

De gemeente blijft nog wel verantwoordelijk voor de vergunningen en alleen de gemeente heeft de bevoegdheid om te handhaven (bijvoorbeeld als het dossier niet compleet is).





Consumenten-
dossier

7. TWEE REGELS EXTRA TOEGELICHT

Bij hoofdstuk 1 zijn 5 regels genoemd die de consument meer bescherming moeten bieden. **Let op: deze regels gelden altijd en voor iedereen.** Dus voor ieder type bouwwerk en ongeacht of er wel of geen vergunning nodig is. Deze regels staan in het Burgerlijk Wetboek.

Twee regels worden hieronder extra toegelicht:

1. Verruiming aansprakelijkheid

Met de nieuwe wet word je ook aansprakelijk voor gebreken die niet tijdens de oplevering zijn opgemerkt. In de nieuwe situatie zal je moeten aantonen dat een gemeld gebrek niet aan het bouwbedrijf is toe te rekenen. Om lastige discussies te voorkomen helpt het dus als je een goed dossier opbouwt; dat je aantoont wat je op welke manier hebt gebouwd. Het is win-win, want door het goed vastleggen van het bouwproces bouw je ook vanzelf een consumentendossier op.

5. Consumentendossier

Je dient bij oplevering de opdrachtgever een dossier te geven waarin wordt aangetoond wat is gemaakt. Vooraf kan je met de opdrachtgever afspraken maken over de inhoud van het dossier. Een voorbeeld vind je op onze website.



1.

Check

Check of een vergunning nodig is voor de bouwplannen.



2.

Vergunning

De gemeente geeft bij goedkeuring een 'ruimtelijke' vergunning. Je mag nog niet gaan bouwen. Er moet namelijk voor het bouwtechnische deel een borgingsplan bij de gemeente worden ingediend. Het borgingsplan is opgesteld door de kwaliteitsborger (zie punt 3).

8. WKB STAP VOOR STAP



Borgingsplan

Het borgingsplan (en de risicobeoordeling) moeten minimaal 4 weken voor de start van het werk worden aangeleverd. Het aanleveren mag de opdrachtgever doen maar ook de aannemer, architect of de kwaliteitsborger.



Gemeente

Twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden informeer je de gemeente.



Aan het werk

Tijdens de werkzaamheden kijkt de kwaliteitsborger mee om te controleren of het bouwwerk voldoet aan de wettelijke eisen. Mocht je uitlopen in je planning, dan informeer je de kwaliteitsborger hierover.



Dossier

Als de bouw gereed is en voldoet aan de regels wordt dit bij de gemeente gemeld. Degene die het project heeft gemeld zal het dossier bij de gemeente aanleveren (ook wel 'dossier bevoegd gezag' genoemd).

8. WKB STAP VOOR STAP



In gebruik

De gemeente kijkt of alle informatie in het dossier aanwezig is en als dat het geval is, mag de woning / bouwwerk in gebruik worden genomen.



Oplevering

Tot slot wordt de woning aan de opdrachtgever opgeleverd en wordt het consumentendossier overhandigd. De definitieve oplevering dient ook bij de gemeente te worden gemeld.



9. HOE NU VERDER?

De datum van de invoering van de Wkb staat nu gepland op 1 januari 2023. Er zullen ongetwijfeld nog vragen leven. Moet ik software aanschaffen? Gaat straks alles via een app? Hoe regel ik het met mijn onderaannemers? Welke kwaliteitsborger past bij mij? Et cetera.

BouwGarant zal zorgen voor zowel online als live-voorlichting (workshops met kleine groepjes).

De laatste informatie, tips en handige links vind je op www.bouwgarant.nl/wkb

Nu een vraag? Bel met BouwGarant via 0900 224 2242 of mail naar info@bouwgarant.nl met onderwerp Wkb.





T. 0900 224 22 42
info@bouwgarant.nl
bouwgarant.nl

Zilverstraat 69
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer



HÉT KEURMERK IN DE BOUW
Gediplomeerd, betrouwbaar vakmanschap.