



Wet kwaliteitsborging moet bouw prikkelen meer kwaliteit te leveren

## Nieuwe tijden in aantocht in de bouw!

**Private toetsing van bouwprojecten is tot op heden nog geen algemene standaard in de bouw. Vanaf 2018 gaat dat radicaal veranderen als de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking treedt. Voor de bouw van grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfshallen (gevolgklasse 1) wordt vanaf 2018 geen inhoudelijke Bouwbesluittoets meer uitgevoerd door de gemeente. De vergunninghouder is dan verplicht zijn bouwplan door een private kwaliteitsborger te laten toetsen aan het Bouwbesluit. Ook na oplevering blijft de aannemer aansprakelijk voor gebreken en tekortkomingen waarvan hij niet kan aantonen dat die hem niet zijn aan te rekenen.**

**Tekst: ir. Aldo de Jong, kennisadviseur bouwtechniek en bouwregelgeving bij SBRCURnet**

Waar in de huidige situatie de bouwer aansprakelijk is tot aan de oplevering, gaan we straks over naar een nieuwe situatie waarin de bouwer ook na oplevering nog aansprakelijk blijft voor het geleverde resultaat. In het Burgerlijk Wetboek wordt hiervoor de aansprakelijkheid voor de bouwer aangepast en wordt de bewijslast omgedraaid. In het huidige stelsel ligt de bewijslast na oplevering bij de gebouweigenaar. Die moet aantonen dat hij bij oplevering niet had kunnen zien dat iets niet goed was uitgevoerd of anders dan overeengekomen. In het nieuwe stelsel moet de bouwer aantonen dat hij het zodanig heeft gemaakt dat het voldoet aan de bouwvoorschriften en dat het overeenkomt met de gemaakte afspraken.

### Private kwaliteitsborging

In het buitenland is er al langer ervaring met private kwaliteitsborging. In Frankrijk is het de verzekeraar die een verzekerde garantie afgeeft en toezicht houdt op de kwaliteit. In Duitsland wordt de constructie privaot getoetst en geldt een hoofdelijke aan-

sprakelijkheid voor de constructeur. In Engeland en Nieuw-Zeeland mag je kiezen of je je bouwplan door het bevoegd gezag of privaat wilt laten toetsen. In Nieuw-Zeeland leverde dat in 2001 een schandaal op (Leaky Building Crisis) waarbij 18.000 privaat-getoetste woningen moesten worden vervangen omdat ze niet voldeden aan de eisen. België kent helemaal geen bouwtechnische voorschriften en bouwtoezicht. Daar geldt een zeer strenge aansprakelijkheid voor de architect.

In Nederland is al sinds 1997 sprake van experimenten met private kwaliteitsborging. In 2008 heeft de Commissie Fundamentele Verkenning Bouw ('commissie Dekker') het voorstel gepresenteerd om de preventieve Bouwbesluittoets af te schaffen: er moest meer vertrouwen worden gesteld in de markt en de verantwoordelijkheid (lees: aansprakelijkheid) voor het voldoen aan de bouwvoorschriften moest meer bij de bouwpartijen zelf worden gelegd. De verwachting was dat daardoor de kwaliteit van bouwwerken aanzienlijk zou verbeteren. Binnen de daaruit voortvloeiende stelselherziening die nu wordt ingevoerd is direct ook de extra rechtsbescherming van de particuliere opdrachtge-

ver opgenomen waar vanuit de politiek ook al vanaf 2002 om is gevraagd. Het doel van het nieuwe stelsel voor kwaliteitsborging is daarom tweeledig: versterking van de positie van de (particuliere) opdrachtgever en verbetering van de kwaliteit van bouwwerken.

### Wat verandert er?

#### Aansprakelijkheid

Op dit moment is de aannemer volgens het Burgerlijk Wetboek<sup>1</sup> na oplevering niet meer aansprakelijk voor het opgeleverde bouwwerk, behalve voor verborgen gebreken die redelijkerwijs niet ontdekt konden worden door de opdrachtgever. De oplevering is daarom nu nog een zeer belangrijk overdrachtsmoment voor de opdrachtgever. In het nieuwe stelsel blijft de aannemer ook na oplevering aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, ook al hadden die kunnen worden ontdekt. De discussie of iets wel of niet als verborgen gebrek moet worden aangemerkt is daarmee volstrekt niet relevant meer. Het is bovendien aan de aannemer om aan te tonen dat een geconstateerd gebrek of een tekortkoming niet aan hem is toe te rekenen. De bewijslast is

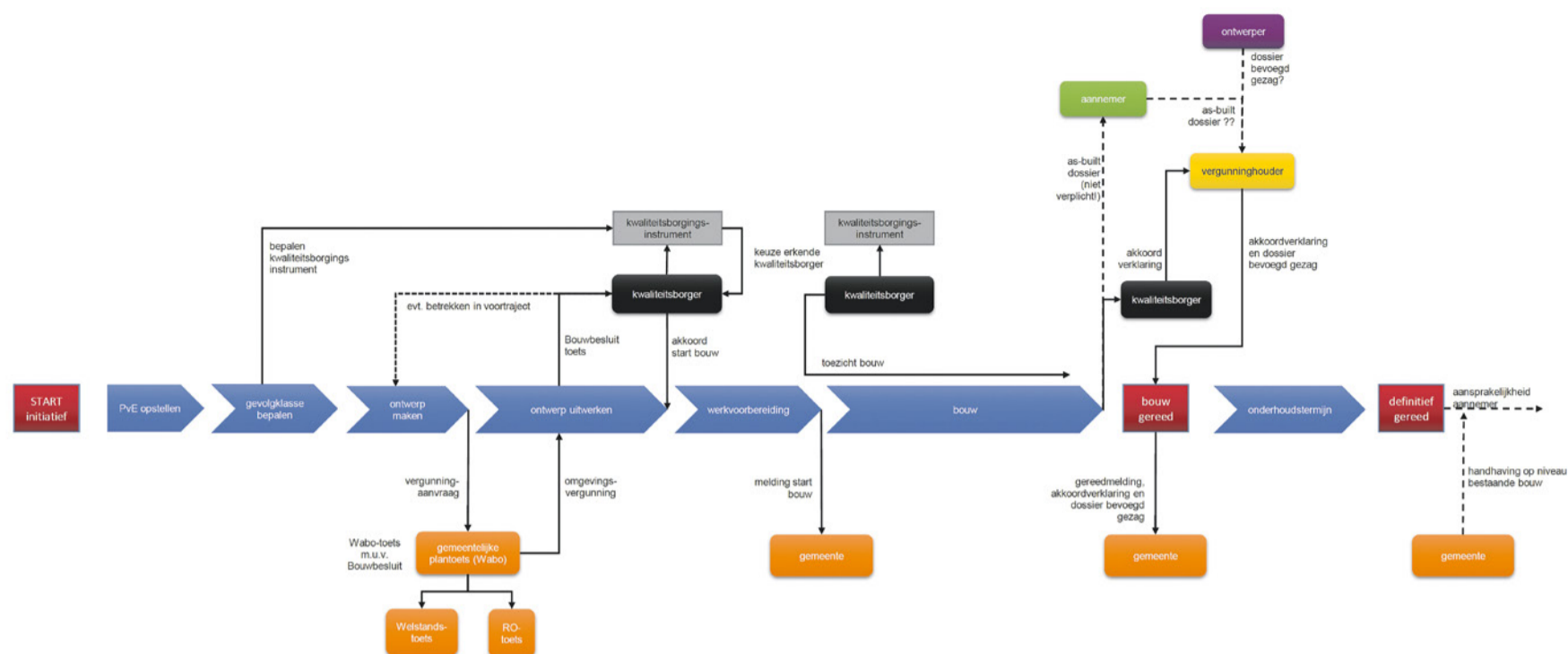
▲ Foto: Kees Winkelman / Heembouw.

daarmee volledig omgedraaid en ligt in het nieuwe stelsel bij de aannemer. Alleen in een overeenkomst tussen aannemer en professionele opdrachtgever mogen hier afwijkende afspraken over worden gemaakt en mag bijvoorbeeld de huidige praktijk worden voortgezet.

#### Informatieplicht financiële risico's

Voor particuliere opdrachtgevers wordt de aannemer verplicht om de opdrachtgever ondubbelzinnig te informeren over de financiële risico's voor de opdrachtgever bij het niet nakomen van zijn bouwverplichtingen en voor het niet oplossen van gebreken en tekortkomingen die pas na oplevering aan het licht komen. Op dit moment wordt nog steeds 15% van de





woningen zonder waarborg- of garantieregeling uitgevoerd. Straks kan de particuliere opdrachtgever bewust een keuze maken of hij de manier waarop de aannemer het financiële risico voor hem heeft afgedekt, voldoende vindt.

#### Inhouding 5% aanneemsom

Net als onder het huidige regime mag 5% van de aanneemsom in depot gehouden worden bij de notaris tot na de onderhoudstermijn. In het nieuwe stelsel wordt standaard 5% van de aanneemsom ingehouden en in depot geplaatst bij een notaris, tenzij de aannemer hiervoor een gelijkwaardige zekerheid biedt. Na ten minste één maand na oplevering en maximaal na twee maanden na oplevering wijst de aannemer de particuliere opdrachtgever schriftelijk op zijn opschortingsrecht<sup>1</sup> (inhouding 5% aanneemsom) en verzoekt hem de laatste 5% vrij te geven zodra eventuele opleverpunten zijn verholpen en de bouw kan worden afgerond.

#### Hoe werkt het in de praktijk?

##### Wabo-toets

Bij opdracht informeert de aannemer de (particuliere) opdrachtgever over de wijze waarop de financiële risico's voor hem zijn afgedekt en worden een toegelaten kwaliteitsinstrument en kwaliteitsborger gekozen. Deze kwaliteitsborger mag geen andere link met het project hebben, dan het toetsen van het project. De architect of een betrokken adviseur mag dus niet als kwaliteitsborger optreden. Zodra het ontwerp is gemaakt, wordt de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen bij de gemeente ingediend. Daar vindt een Wabo-toets plaats, waaronder een toets op het bestemmingsplan, omgevingsveiligheid en een toets op welstand. De gemeente toetst het bouwplan niet meer bouwtechnisch aan het Bouwbesluit, maar stelt vast of het plan getoetst wordt met een geschikt en toegelaten kwaliteitsborgingsinstrument en of de aangewezen kwaliteitsborger erkend is om het bouwplan te toetsen met dat gekozen kwaliteitsborgingsinstrument. Zodra alles akkoord is bevonden, wordt de vergunning verstrekt (publiekrechtelijk akkoord). Hierbij

kan zowel de (particuliere) opdrachtgever als de aannemer als vergunninghouder optreden.

##### Kwaliteitsborger

Na de uitwerking van het ontwerp toetst de kwaliteitsborger het ontwerp aan het Bouwbesluit en eventueel aan andere (privaat overeengekomen) eisen en legt zijn bevindingen vast in het kwaliteitsborgingsinstrument. Zodra hij heeft vastgesteld dat het aannemelijk is dat het bouwplan na oplevering aan het Bouwbesluit zal voldoen, geeft hij zijn akkoord voor de start bouw (privaatrechtelijk akkoord). Nadat de aannemer de voorgenomen start bouw heeft gemeld bij de gemeente, kan de bouw daadwerkelijk starten.

In de bouw fungeert de kwaliteitsborger als opzichter die de kwaliteit van



het te bouwen bouwwerk nauwlettend in de gaten houdt. Hij ziet erop toe dat de gebouwde kwaliteit daadwerkelijk voldoet aan de prestaties die in het geaccordeerde ontwerp zijn vastgelegd. Zijn bevindingen legt hij vast in het kwaliteitsborgingsinstrument. Als alles volgens afspraak verloopt, verstrekt hij na oplevering een verklaring met zijn akkoord aan de vergunninghouder.

De vergunninghouder meldt de bouw gereed bij de gemeente en overlegt de akkoordverklaring van de kwaliteitsborger. Daarnaast levert de vergun-

ninghouder ook een as-built dossier ten behoeve van het bevoegd gezag waarin de prestaties van het bouwwerk ten aanzien van constructieve veiligheid, brandveiligheid en energiezuinigheid duidelijk zijn beschreven. Dit is de basis voor de gemeente voor eventuele toekomstige handhaving van de bestaande bouw. De bewijslast hoeft niet in dit dossier opgenomen te zijn. Die is immers geborgd door het akkoord van de kwaliteitsborger. Er is niet wettelijk bepaald via welke partij de vergunninghouder dit as-built dossier ten behoeve van het bevoegd gezag aangeleverd krijgt. Dit kan via de architect, de kwaliteitsborger of via de aannemer worden geregeld. Het is verstandig hierover vooraf afspraken te maken.

##### As-built dossier

Het as-built dossier ten behoeve van het bevoegd gezag is het enige dossier dat wettelijk verplicht moet worden samengesteld. Een compleet as-built dossier waarin de kwaliteit van het gebouw op alle gebouwaspecten is vastgelegd en gedocumenteerd is niet verplicht. Met de omkering van de bewijslast bij de aansprakelijkheid, is het voortaan altijd de aannemer die bij een geschil moet aantonen dat het opgeleverde gebouw daadwerkelijk voldoet aan de wettelijke eisen en eventuele aanvullende eisen die privaatrechtelijk zijn overeengekomen. Denk bijvoorbeeld aan een laagdiktemeting voor schilderwerk, foto's die aantonen dat de kopse zijden van kanaalplaten daadwerkelijk netjes zijn dichtgezet, een rapportage van een blowerdoortest na oplevering, et cetera. Het vastleggen van wat daadwerkelijk is gebouwd en het aantoonbaar maken van de bouwprestaties die daarmee zijn gerealiseerd, biedt de aannemer een verkleining van zijn aansprakelijkheidsrisico. Mogelijk eist zijn verzekeraar dit ook van hem. Dit volledige as-built dossier is in principe bedoeld voor de aannemer zelf, maar hij zou natuurlijk kunnen overwegen dit, uit oogpunt van transparantie, ook aan de opdrachtgever ter beschikking te stellen.

#### Tools voor aantoonbare prestaties

Om in een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen inschatten of voldaan kan

worden aan de bouwprestaties die gevraagd worden, is het van belang zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces inzicht te krijgen in die bouwprestaties. Van tevoren moet klip en klaar zijn of de gekozen ontwerp oplossingen, bouwtechnische oplossingen en installatietechnische oplossingen zullen leiden tot een gebouw dat voldoet aan de vereiste prestaties.

In toenemende mate zal de bouw daarom behoefte hebben om de prestaties van een gebouw reeds in de ontwerpfase aantoonbaar vast te leggen. Daarvoor zijn praktische handvatten en alom geaccepteerde handreikingen nodig waarmee die prestaties kunnen worden vastgesteld. Denk aan het bepalen van de isolatiewaarde van afschotisolatie<sup>11</sup>, het bepalen van de warmteweerstand van de volledige omhulling<sup>12</sup>, het berekenen van de daadwerkelijke energieprestatie van een gebouw in kWh/m<sup>2</sup> en het te verwachten maximale verbruik in de woning<sup>13</sup>, of de bouwfysische prestaties van de bouwkundige aansluitingen (geluidwering, brandveiligheid, kans op binnenoppervlaktecondensatie, luchtdichtheid en lineaire koudebruggen)<sup>14</sup>. Het zou goed zijn als de ontwikkeling van dit soort tools vanuit de markt de komende tijd verder zou worden gestimuleerd, zodat aantoonbaar goed bouwen straks niet meer geld hoeft te kosten dan het nu kost.

<sup>1</sup> Burgerlijk Wetboek, boek 7 artikel 758

<sup>11</sup> Burgerlijk Wetboek, boek 6 artikel 262

<sup>12</sup> zie bijvoorbeeld de rekentool U- en R-waarden van ISSO

<sup>13</sup> zie bijvoorbeeld de rekentool warmteweerstand van SBRCURnet: <https://rekentoolwarmteweerstand.sbrcurnet.nl/>

<sup>14</sup> zie bijvoorbeeld de nZEB-tool van SBRCURnet (inclusief Handboek): <http://www.sbrcurnet.nl/producten/rekentools/nzeb-tool>

<sup>15</sup> zie bijvoorbeeld de SBR-Referentiedetails van SBRCURnet: <http://www.sbr-referentiedetails.nl>

<sup>16</sup> zie bijvoorbeeld de nieuwste zakboek uitgave SBR-Referentiedetails voor op de bouwplaats: <http://www.sbrcurnet.nl/detailsvoordebouwplaats>