

Achtste nieuwsbrief Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Actualiteiten en praktische tips

De invoering van de Wkb is opnieuw uitgesteld, nu tot 1 juli 2022. Het goede nieuws is dat we daarvoor de gelegenheid krijgen nog een halfjaar langer voor te bereiden en ervaring op te doen in proefprojecten.

We merken uit de ervaringen met de proefprojecten dat de Wkb complex is. Daarom besteden we in deze nieuwsbrief naast een aantal actualiteiten aandacht aan een paar praktische zaken: eigen werk en/of afbouw door de opdrachtgever, oplevering, gereedmelding en ingebruikneming van de woning (of het bouwwerk) en hoe om te gaan met eigen werkzaamheden door de opdrachtgever en neven-aanneming. We zullen daarvoor ook een paar direct bruikbare tips geven.

Actueel: proefprojecten

Dat proefprojecten zin hebben bewijst de discussie rondom de kosten van de Wkb. Op initiatief van de NVBU en met steun van de AFNL is daar opnieuw aandacht voor gevraagd. De zorgen zijn niet nieuw, maar met de proefprojecten worden die wel zichtbaarder. Deze zorgen zijn nu dan ook de directe aanleiding voor een verkennend onderzoek naar alle *kosten* die direct of indirect het gevolg zijn van de Wkb.

Er is nog altijd ruimte voor gesubsidieerde proefprojecten via de AFNL. Met name (vergunningplichtige) verbouwingen en infraprojecten zijn nog ondervertegenwoordigd.

TIP: Heeft u een mogelijk proefproject of bent u geïnteresseerd om aan een proefproject deel te nemen, laat dat dan de AFNL weten via uw brancheorganisatie of rechtstreeks via secretariaat@aannemersfederatie.nl.

Praktijk: Consumentendossier

De verplichting voor de aannemer om zijn opdrachtgever bij de oplevering te voorzien van een dossier met tekeningen, berekeningen en instructies voor gebruik en onderhoud, valt niet onder het overgangsrecht. Dat wil zeggen dat bij projecten die worden opgedragen voor de invoeringsdatum, maar worden opgeleverd na de invoeringsdatum, al zo'n 'consumentendossier' moet worden overhandigd. Dat kan vooral lastig zijn voor lang lopende projecten, omdat die aannemers dat niet kunnen voorzien en alsnog veel moeite moeten doen om een dossier samen te stellen.

Een veel betere optie is om nu al in alle aannemingsovereenkomsten op te nemen welke documenten je bij de oplevering aan de opdrachtgever zult verstrekken. Veel aannemers leveren tekeningen en berekeningen, eventuele garantie- en kwaliteitsverklaringen en instructies bij installaties. Geef in de overeenkomst ook aan welke status deze documenten hebben; gaat het om revisietekeningen van de installaties, maar geldt dat ook voor de bouwkundige tekeningen?

De opdrachtgever kan natuurlijk meer willen, maar daar staan meer werk en dus meer kosten tegenover. Aan de andere kant is afspreken dat je geen documenten levert ook toegestaan. Als je dat maar vastlegt in de overeenkomst.

TIP: Neem nu al in elke overeenkomst op welke documenten je bij de oplevering zult overhandigen aan de opdrachtgever.

Praktijk: aansprakelijkheid bij eigen werk opdrachtgever tijdens de bouw

Het komt veel voor dat de opdrachtgever zelf een aantal werkzaamheden wil uitvoeren of onderdelen van de opdracht, bijvoorbeeld de installaties, de badkamer of de keuken, apart wil opdragen. De uitbreiding van de aansprakelijkheid na oplevering vraagt om een zorgvuldige afstemming. Een andere vraag is hoe de kwaliteitsborger hiermee omgaat.

Een voorbeeld: de opdrachtgever laat zelf het tegelwerk van de badkamer uitvoeren. Wie is er nu voor verantwoordelijk dat er een kimband wordt aangebracht en de waterdichtheid in orde is?

Het ontbreken van de kimband in dit voorbeeld is een typisch geval van een verborgen gebrek. Wat dat betreft verandert de Wkb hier niets aan, maar het is wel belangrijk wie ervoor verantwoordelijk en dus aansprakelijk is als er lekkage is. Je zult je tegen aansprakelijkheid moeten kunnen verweren als het jou niet kan worden verweten.

Het is en blijft dus belangrijk goed af te stemmen én vast te leggen wie wat doet (of niet doet). Wees je er wel van bewust dat je als deskundige partij als het erop aankomt meer verantwoordelijkheid hebt. Daarom is het een goede gewoonte om een deeloplevering te doen: laat de opdrachtgever akkoord gaan met hetgeen is uitgevoerd voordat de volgende er verder aan werkt. Natuurlijk leg je dat vast op papier!

TIP: Leg goed vast wie wat doet en zorg dat de werkzaamheden op elkaar zijn afgestemd.

TIP: Houd een deeloplevering van jouw werk voordat een volgende er verder aan werkt.

Voor de kwaliteitsborger maakt het niets uit wie het werk uitvoert. Hij zal er uitsluitend op toezien dat het werk aan de bouwvoorschriften voldoet en opmerkingen maken als dat niet zo lijkt te zijn.

Praktijk: kwaliteitsborging bij afbouw door opdrachtgever

De aansprakelijkheid wordt duidelijker wanneer je als aannemer de opdrachtgever pas toestaat werkzaamheden uit te voeren of door derden te laten uitvoeren als de werkzaamheden volgens jouw opdracht volledig zijn afgerond en opgeleverd. De verantwoordelijkheid voor de afbouw berust dan bij de opdrachtgever.

Maar hoe zit het dan met de kwaliteitsborging? De kwaliteitsborger kan immers op dat moment nog geen Verklaring afgeven als het werk nog niet aan alle bouwvoorschriften voldoet.

In de meeste gevallen zal de opdrachtgever ook vergunninghouder zijn. Als de uit te voeren werkzaamheden ook onderdelen van de bouwvoorschriften omvatten (denk aan tegelwerk badkamer in verband met waterdichtheid of plaatsen van een trapleuning in verband met veiligheid) dan is hij er ook voor verantwoordelijk dat het werk met een kwaliteitsborger wordt afgerond.

De Wkb laat open wie de kwaliteitsborger opdracht geeft. Als dat de aannemer is, zullen er dus afspraken moeten worden gemaakt over het toezicht door de kwaliteitsborger nadat het werk door de aannemer is opgeleverd. Gebeurt dat niet, dan zal de kwaliteitsborger aan de gemeente (moeten) melden dat hij zijn werkzaamheden heeft afgerond en dat het (nog) niet aan de bouwvoorschriften voldoet. De gemeente kan in zo'n geval de bouw stilleggen. Er dreigt ook een verbod op ingebruikneming omdat de kwaliteitsborger geen verklaring afgeeft.

Een betere optie is in dit soort projecten de opdracht aan de kwaliteitsborger te laten verstrekken door de opdrachtgever. Dat hoeft niet te betekenen dat hij zich ermee hoeft te bemoeien, maar het zorgt er wel voor dat de kwaliteitsborger zijn werk kan afmaken. Vergelijk het met de aanvraag van de vergunning. Die verzorgt de ontwerper of de aannemer, maar de opdrachtgever is aanvrager.

TIP: Laat de opdrachtgever de opdracht aan de kwaliteitsborger verstrekken als de opdrachtgever zelf afbouwt of laat afbouwen.

Praktijk: oplevering en gereedmelding

Ten slotte de verwarring rondom de oplevering, de gereedmelding en in verband daarmee de wachttijd tussen gereedmelding en ingebruikneming. Er is nu ook al onderscheid tussen oplevering en gereedmelding. De Wkb introduceert echter een wachttijd van veertien dagen tussen gereedmelding en ingebruikneming. Die wijziging geldt voor werken waarvoor de vergunning wordt aangevraagd na invoering van de Wkb, maar wordt al geoefend in de proefprojecten.

De oplevering is het sluitstuk van de opdracht van de aannemer. Hij draagt het eigendom formeel over aan de opdrachtgever, die vanaf dat moment verantwoordelijk is voor het bouwwerk. Hij moet het bijvoorbeeld vanaf dat moment zelf verzekeren. Opleveren gebeurt wanneer de aannemer zijn opdracht heeft afgerond, op wellicht enkele opleverpunten na, ongeacht of de opdracht het gehele bouwwerk betreft. Ook het bouwen van een ruwbouw casco kan een opdracht zijn die wordt afgesloten met een oplevering. En ook een metselaar levert zijn werk op nadat het aangenomen metselwerk klaar is.

De gereedmelding is het bericht aan de gemeente dat het werk gereed is voor zover het de wettelijke verplichte onderdelen en prestaties betreft. In sommige gevallen is dat eerder dan de oplevering. Bijvoorbeeld wanneer de tegelvloer op de begane grond nog moet worden aangebracht, een paar binnendeuren nog moeten worden afgehangen of het terras nog moet worden aangelegd. In die gevallen voldoet het bouwwerk aan de bouwvoorschriften en kan het gereed worden gemeld. In de 14 dagen die moeten worden aangehouden voor ingebruikneming kan de aannemer de laatste werkzaamheden afronden en opleveren. Dan kan de opdrachtgever direct na oplevering de woning betrekken.

Dit vergt enige afstemming met de kwaliteitsborger. Hij moet immers de Verklaring kunnen verstrekken op hetgeen op dat moment gereed is. Het betekent ook dat het dossier bevoegd gezag gereed moet zijn, want dat maakt onderdeel uit van de gereedmelding.

TIP: Stem het moment van gereed melden af met de kwaliteitsborger en plan dat enkele weken voordat het werk wordt opgeleverd

TIP: Zorg dat het dossier bevoegd gezag, dat bij de gereedmelding moet worden verstrekt op tijd klaar is

Gereed melden hoeft dus niet te wachten tot het moment dat het werk volledig gereed is.

Vragen of onduidelijkheden?

Als deze informatie nog onvoldoende duidelijk is of je vragen hebt over deze of andere onderwerpen met betrekking tot de Wkb, stel ze gerust via secretariaat@aanemersfederatie.nl of telefonisch 0318 544 900. De eigen brancheorganisatie bellen kan natuurlijk ook.