



Gevolgen Wet Kwaliteitsborging voor dakaannemer

Er is geen ontkomen meer aan: naar verwachting wordt vanaf 1 januari 2021 de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van kracht. Dat heeft grote gevolgen voor onder meer de kwaliteitsborging tijdens het bouwproces en de aansprakelijkheid van aannemers voor gebreken. Geen wonder dat het grootste deel van het ProBitumen Management Symposium, dat op 12 november 2019 plaatsvond in Amersfoort, gewijd was aan de gevolgen voor dakaannemers.

Tekst en beeld: Ing. Frank de Groot

"Het bouwproces wordt steeds complexer, dus het wordt voor gemeenten ook steeds lastiger om te controleren of een bouwwerk bij oplevering aan de bouwregelgeving voldoet", opent Bart Dunsbergen van het Ministerie van BZK, zijn presentatie voor een volle zaal in het prachtige kerkgedeelte in erfgoedlocatie Mariënhof te Amersfoort. "Krijg je wel waar je recht op hebt? Ik woon in een huis dat acht jaar geleden is opgeleverd en alle problemen zijn nog niet opgelost. Een bouwer heeft toch de verantwoordelijkheid dat hij een bouwwerk oplevert conform de afspraken die zijn gemaakt over goed en deugdelijk werk? Dan is het beter om de kwaliteitscontrole anders te regelen. De Wet Kwaliteitsborging sluit ook beter aan de bedrijfsprocessen van de aannemer."

Rol kwaliteitsborger

"Maar keurt de slager dan niet zijn eigen vlees?", herhaalt Dunsbergen een veel gestelde vraag. "Nee, kwaliteitsborgers zijn onafhankelijk. Ze

mogen organisatorisch, financieel en juridisch geen enkele betrokkenheid hebben bij het te borgen bouwproject." Uit de zaal wordt de vraag gesteld waar de scheidslijn dan precies ligt: "Stel dat een grote aannemer een afspraak maakt met een kwaliteitsborger dat hij al zijn projecten mag toetsen aan de bouwregelgeving. Lekker makkelijk, immers korte lijnen en bekendheid met elkaars werkwijze. Maar is er dan geen sprake van een relatie?"

Het rumoer in de zaal neemt toe; dit is blijkbaar een heet hangijzer. Bart Dunsbergen is echter helder: "Als de kwaliteitsborger een zzp'er is die alleen voor die aannemer werkt, dan zeg ik: nee, dat is niet de bedoeling. Maar betreft het een grote kwaliteitsborger met meer klanten, dan kunnen we dat niet verbieden. Vergeet ook niet dat een kwaliteitsborger middels steekproeven wordt gecontroleerd door een Toelatingsorganisatie en de Instrumentenaanbieder. Als er fouten worden geconstateerd kan dat leiden tot schorsing en dat wil een kwaliteitsborger natuurlijk voorkomen."

Volgens Dunsbergen blijft de gemeente ook gewoon bevoegd gezag. "Als de kwaliteitsborger er geen vertrouwen meer in heeft dat een bouwwerk bij oplevering aan de bouwregelgeving voldoet, dan moet hij dat melden aan bevoegd gezag. Die kunnen dan handhavend optreden." Uiteindelijk zal de kwaliteitsborger bij oplevering een Verklaring afgeven aan de vergunninghouder dat er een rechtvaardig vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit, of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dat dan als opvolger van het Bouwbesluit, van kracht is. De vergunninghouder stuurt deze Verklaring, samen met een dossier bevoegd gezag met alle relevante documenten, naar het bevoegd gezag."

Gevolgklassen

Er wordt op 1 januari 2021 gestart met bouwwerken die voldoen aan Gevolgklasse 1. Dat zijn de gebouwen met het laagste risico, zoals grondgebonden woningen en bedrijfsgebouwen van maximaal twee bouwlagen. "Drie jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet zal geëvalueerd worden hoe de wet werkt, waarna eventueel uitbreiding van het stelsel volgt naar andere bouwwerken, Gevolgklassen 2 en 3. Gevolgklasse 2 betreft gebouwen met een hoger risico, zoals gemeentehuizen, bibliotheken en woongebouwen tot 70 meter. Tot slot kent men Gevolgklasse 3, hier vallen bouwwerken in met een hoog risico,

◀ **Bart Dunsbergen, Ministerie BZK:** "Kwaliteitsborgers zijn onafhankelijk. Ze mogen organisatorisch, financieel en juridisch geen enkele relatie hebben met de aannemer."

▲ Een goed gevulde zaal wordt bijgepraat over de op handen zijnde Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen.

JBK

zoals metrostations, ziekenhuizen, stadions en woongebouwen hoger dan 70 meter. Tot uitbreiding van de Wkb blijven deze bouwwerken vallen onder het toezicht van de gemeente."

Dunsbergen geeft nog wel aan dat de definitieve beslissing over de inwerkingtreding van de Wkb op 1 januari 2021 pas in juni 2020 wordt genomen door het de minister van BZK. "Momenteel lopen er proefprojecten met de Wkb, maar dat moeten er nog wel veel meer worden. Mede op basis van de ervaringen met die proefprojecten neemt de minister een beslissing. De kans lijkt klein dat de inwerkingtreding wordt uitgesteld, omdat we al ruim tien jaar proefprojecten uitvoeren. Zo werden al in 2006 drie zogenaamde 'Praktijkproeven Certificering van de toets op het Bouwbesluit' uitgevoerd in Heerlen, Moerdijk en Dalftsen. We hebben dus al de nodige ervaring opgedaan!"

Overigens heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) begin dit jaar in een bestuursakkoord met het ministerie van BZK afgesproken dat in de definitieve beslissing ook andere zaken worden meegewogen, namelijk dat het stelsel voldoende waarborgen bevat dat gerealiseerde bouwwerken voldoen aan de bouwtechnische voorschriften in Bouwbesluit 2012, de ICT bij het Rijk en het bevoegd gezag op orde is, de toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw operationeel is, er voldoende instrumenten voor kwaliteitsborging voor het bouwen zijn toegelaten en er voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar zijn.

Aansprakelijkheid

Na Bart Dunsbergen, kreeg Remco Smith, bouwrechtadvocaat van Fundament Advocatuur BV het woord: "Moet de Wet Kwaliteitsborging ervoor zorgen dat u kwaliteit gaat leveren? Mag ik dan aan u vragen: wie doet zijn best om zijn werk bewust te verknallen? Niemand



dus. En wie gaat er met plezier naar zijn werk om wat moois te maken? U allemaal, zie ik al. Toch gaat het nog wel eens mis, zoals bij het ingestorte steigersysteem bij de B-Tower in Rotterdam, de parkeergarage in Eindhoven, het stadiondak van AZ en de ingestorte balkons in Maastricht. Wie is er nu aansprakelijk?"

Hij ging vervolgens in op een belangrijk ander aspect van de Wkb: de wijziging van de aansprakelijkheid van aannemers voor verborgen gebreken in het Burgerlijk Wetboek. Kort gezegd, staat er nu in artikel 7:758: 'Wordt een zichtbaar gebrek bij de oplevering over het hoofd gezien dan is de bouwer daar niet meer aansprakelijk voor. Het 'verborgen' gebrek wordt geacht te zijn geaccepteerd door de opdrachtgever.' Dit wordt gewijzigd in: 'De bouwer blijft na oplevering aansprakelijk voor alle gebreken die na het moment van ople-

plaatsing van een keuken, na de oplevering, waar de aannemer wellicht dan toch op wordt aangesproken.' En hoe lang is een aannemer aansprakelijk? "Dat is volgens het Burgerlijk Wetboek twintig jaar. Maar dit is zogenoemd regelend recht. Dat wil zeggen, dat de aannemer hier in een overeenkomst met de opdrachtgever van af mag wijken door een kortere periode te noemen. Daarnaast moet een gebrek ook direct worden gemeld. Je mag niet een jaar wachten bij bijvoorbeeld vochtproblemen door een lekkend dak, waardoor de gevolgschade door vocht groter is geworden."

Gevolgschade

"Maar wat nu als de hoofdaannemer of een andere onderaannemer schade veroorzaakt aan het dak, voor oplevering van het gebouw? Want nadat de dakdekker klaar is, lopen er best nog

waarschuwingsplicht van toepassing is. Bijvoorbeeld als de opdrachtgever ook deskundig is en dus bekend is met de risico's van zijn keuzes. Maar bij twijfel moet de dakaannemer bijvoorbeeld aan de bel trekken bij de hoofdaannemer: zo kan ik het niet maken."

Het geroezemoes in de zaal neemt weer toe. "Als ik als dakaannemer bij de hoofdaannemer aangeef dat bijvoorbeeld de opstand te laag is, dan zegt de hoofdaannemer: je moet het toch zo maken. Dan sta je met de rug tegen de muur. Je hebt te maken met doorlopende personeelskosten en materiaalkosten. Dan ga je niet zomaar van dat werk af", reageert de zaal. "Maar dan bestaat de kans dat je wel aansprakelijk bent voor gevolgschade", reageert Smith. "Leg het dus in ieder geval vast en stuur ook een melding naar de opdrachtgever. Als namelijk de hoofdaannemer later failliet gaat, staat de opdrachtgever rechtstreeks bij de dakaannemer op de stoep. Als je denkt dat het echt niet goed gaat, maak het dan niet! En bedenk ook: de gewijzigde aansprakelijkheid gaat op 1 januari 2021 in voor overeenkomsten die zijn aangegaan na de datum van inwerkingtreding. Deze geldt voor alle bouwwerken en Gevolgklassen. Dus niet alleen woningen, maar ook kantoorgebouwen en wolvenkrabbers."

Kwaliteitsborging

Erik Schot van de Vereniging Kwaliteitsborgers Nederland sluit de rij met een nadere toelichting op de rol van de kwaliteitsborger. "Een kwaliteitsborger kijkt niet of elke schroef vastzit. Nee, hij maakt op basis van het ontwerp een borgingsplan, met daarin de risico's en hoe die beheerst gaan worden. Ook toetsen we alleen of een bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Scheve tegels kijken we niet naar, wel of de ondergrond waterdicht is uitgevoerd. Daar bouwen we gedurende de bouw een dossier over op." En het dak? Waar liggen de risico's? "Bij een dak kijk je naar de waterdichtheid, dampdoorlatende lagen, isolatiewaarde en watersluitende lagen. Maar daarna stopt het dan ook wel." Hoe verloopt de procedure straks? "Minimaal acht weken voor start bouw wordt er een aanvraag omgevingsplanactiviteit gedaan bij de gemeente. Deze beoordeelt de aanvraag op welstand, bestemmingsplan en omgevingsveiligheid. Vervolgens moet worden bepaald in welke Gevolgklasse het bouwwerk valt. Hierna kiest de opdrachtgever of aannemer het instrument dat past bij het bouwproject en de erkende kwaliteitsborger die dit instrument gaat toepassen. Vier weken voor de start volgt een 'melding bouwactiviteit' met het borgingsplan, keuze van de private kwaliteitsborger en het toe te passen instrument. Twee dagen voor de start van de bouw volgt een 'melding start bouw'. Indien er geen bezwaar komt



▲ Remco Smith, bouwrechtadvocaat van Fundament Advocatuur BV: "De bouwer blijft straks onder de nieuwe Wet Kwaliteitsborging na oplevering aansprakelijk voor alle gebreken die na het moment van oplevering worden ontdekt, tenzij deze niet aan hem zijn toe te rekenen."

vering worden ontdekt, tenzij deze niet aan hem zijn toe te rekenen.'

"Er is veel kritiek geweest op het bestaande wetsartikel, dat een aannemer na oplevering nergens meer voor aansprakelijk is. Als voorbeeld: bij een tegelvloer in een stationshal lieten na oplevering ineens de hoeken van tegels los door onder meer de dameshakken. De tegels bleken alleen in het hart verlijmd te zijn, maar niet volledig tot in de hoeken. De tegelzetter verweerde zich met de opmerking dat hij tegen de opdrachtgever had gezegd dat deze het werk moest controleren. De niet-deskundige opdrachtgever heeft het probleem niet onderkend. Uiteindelijk heeft de Raad van Arbitrage beslist dat de aannemer voor 30% aansprakelijk was en de opdrachtgever voor 70%. Het werk was immers opgeleverd en daarmee goedgekeurd. Het was geen verborgen gebrek, want het had bij de oplevering ontdekt kunnen worden. Onder de nieuwe regel van het Burgerlijk Wetboek is de aannemer in zo'n voorbeeld volledig aansprakelijk, tenzij de gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. Dat kan tot bewijsproblemen leiden. Denk aan schade aan stucwerk of een vloer door een verhuizing of de

mensen over het dak", wordt er uit de zaal gevraagd. Remco Smith antwoordt: "Zorg er daarom voor dat je na oplevering van je werk een goedkeuring krijgt van de hoofdaannemer en kwaliteitsborger."

Dan is er nog de Waarschuwingsplicht. Op de aannemer rust echter een wettelijke plicht om de opdrachtgever te waarschuwen voor klaarblijkelijke fouten in het ontwerp en de aanwijzing van de opdrachtgever. Dit kunnen onjuistheden in de opdracht, ongeschiktheid van door de opdrachtgever voorgeschreven materiaal of fouten in de door de opdrachtgever verstrekte plannen betreffen. Deze waarschuwingsplicht is neergelegd in artikel 7:754 Burgerlijk Wetboek (BW). "Als een aannemer na laat de opdrachtgever te waarschuwen tegen een gebrek of ongeschiktheid van bijvoorbeeld een door de opdrachtgever gekozen materiaal, terwijl hij dit in de gegeven omstandigheden wel had moeten doen, kan de aannemer aansprakelijk zijn voor de schade die dientengevolge ontstaat", zegt Smith. "Het is wel lastig te bepalen of een



► Erik Schot, Vereniging Kwaliteitsborgers Nederland: "Een kwaliteitsborger kijkt niet of elke schroef vastzit. Nee, hij maakt op basis van het ontwerp een borgingsplan, met daarin de risico's en hoe die beheerst gaan worden."

ProBitumen

ProBitumen Benelux is de branchevereniging van in de Benelux gevestigde producenten en leveranciers van bitumineuze afdichtingmaterialen. Aandachtgebieden van deze branchevereniging zijn: duurzaamheid en milieu, kwaliteit en regelgeving, circulair bouwen en recycling, kennisoverdracht en opleiding en constructie en verwerking. Leden zijn: de Boer Waterproofing Solutions, DERBIGUM, BMI Icopal, IKO, SOPREMA en Wédéflex Duurzame Daksystemen.

Informatie: www.bitumeninfo.org

PROBITUMEN
HET DAK IS BITUMEN

van de gemeente kan er met de bouw worden gestart.

Tijdens de bouw worden er twee dossiers opgebouwd:

1. Het privaatrechtelijk Consumentendossier. De aannemer toont in dit dossier aan dat hij heeft gerealiseerd wat is afgesproken en dat hij 'goed en deugdelijk' werk heeft afgeleverd. Ook neemt hij de garantiebepalingen en aanwijzingen voor gebruik en onderhoud op in het dossier. Opdrachtgever en aannemer kunnen bij overeenkomst afwijken van de verplichting om een opleverdossier aan te leveren; het is 'regelend recht'. Als de overeenkomst hier niets over zegt geldt de verplichting wel per 1-1-2021, ook voor lopende projecten!
2. Het publiekrechtelijk 'dossier bevoegd gezag': over de inhoud van dit dossier worden in het Bouwbesluit nadere regels opgenomen. Het betreft alle documenten waarmee aangetoond wordt dat aan de bouwregelgeving wordt voldaan.

"De kwaliteitsborger geeft bij oplevering een Verklaring af dat hij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk aan het Bouwbesluit voldoet. Tien dagen voor ingebruikname worden deze Verklaring van de kwaliteitsborger en het dossier bevoegd gezag aan de gemeente overhandigd. Als de gemeente niet binnen tien dag reageert, kan het gebouw in gebruik worden genomen." "Controleert de kwaliteitsborger alles, of mag ik bijvoorbeeld ook KIWA BDA controles laten uitvoeren, die ik dan overleg aan de kwaliteitsborger? En dakaannemers met een DAK-MERK-certificaat laten hun projecten al vóóraf toetsen en tijdens de uitvoer steekproefgewijs controleren door onafhankelijke inspecteurs. Dan hoeft de kwaliteitsborger dat toch ook niet weer te doen?", aldus de zaal. Schot besluit: "We doen dit vooral samen. Als ik vertrouwen heb in de controles door een andere externe partij, dan kan ik kiezen voor minder controles van het dak. Nogmaals: het gaat om inschatting van risico's. Daarbij maak ik graag gebruik van de kwaliteitscontroles die al zijn ingebouwd door de dakenbranche!"