



BOUWEN VOLGENS NIEUWE REGELS

WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN (WKB)

Bewoners en gebruikers willen zeker zijn van kwalitatief goede gebouwen, met een goede brandveiligheid en een laag energieverbruik. De overheid stuurt aan op meer toezicht en controle in de bouw om de kwaliteit van bouwen te verbeteren. Op 1 januari 2024 is de "eerste fase" van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) ingevoerd. De wet legt strengere eisen op aan de bouwsector en introduceert regels en verplichtingen om ervoor te zorgen dat bouwwerken voldoen aan de vereiste normen en kwaliteits-standaarden.

DE BELANGRIJKSTE VERANDERINGEN OP EEN RIJ:

- Controle en toetsing bouwtechnische eisen van een bouwwerk verschuift naar een private partij;
- Verzwaarde aansprakelijkheid van de aannemer bij oplevering;
- Aanscherping waarschuwingsplicht voor de aannemer;
- Informatieplicht aannemer aan de consument-opdrachtgever;
- Bij problemen tijdens de bouw hebben de gemeente en de kwaliteitsborger de mogelijkheid om de bouw stil te leggen.

BOUWBESLUIT:

Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 vervangen door het nieuwe Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en is de Wet Kwaliteitsborging voor bouwen ingevoerd.

De Wkb geldt nog niet voor alle bouwwerken, maar (naar verwachting) tot en met 2028 alleen voor een deel van de bouwwerken uit 'gevolgklasse 1', later komt daar verbouw bij (mogelijk vanaf 1 juli 2025).

DE BELANGRIJKSTE VERANDERINGEN WKB

a. Controle door kwaliteitsborger

In de nieuwe regeling is niet de gemeente, maar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger verantwoordelijk voor toezicht op de bouwkwaliteit. De controle verschuift dus naar de kwaliteitsborger. De gemeente toetst niet meer bij de vergunningverlening aan bouwtechnische voorschriften. De vergunningplicht verdwijnt en er komt een meldingsplicht voor in de plaats. Een private kwaliteitsborger toetst of het gerealiseerde bouwwerk aan de bouwtechnische voorschriften voldoet. Zonder een positieve verklaring van de kwaliteitsborger mag de gemeente de ingebruikname van het bouwwerk tegenhouden.

b. Verhoging aansprakelijkheid aannemer

De aansprakelijkheid van de aannemer is met de komst van de Wkb gewijzigd. Eerder gold dat de aannemer werd ontslagen van aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. In de nieuwe regeling geldt: de aannemer is onder de Wkb óók aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. Denk hierbij aan gebreken die door externe factoren zijn ontstaan, zoals bijvoorbeeld schade door natuurgeweld.

c. Aanscherping waarschuwingsplicht

De waarschuwingsplicht van de aannemer is niet nieuw. Omdat er in de praktijk veel geschillen ontstaan over de vraag of er wel voldoende is gewaarschuwd, heeft de wetgever gemeend ter bescherming van de opdrachtgever, duidelijke regels te stellen aan de vorm van een waarschuwing. De nieuwe regeling bepaalt dat een waarschuwing door de aannemer voldoende concreet en duidelijk moet zijn en dat deze schriftelijk moet plaatsvinden.

d. Informatieplicht aannemer

Zekerheden en garantie

De aannemer zal de opdrachtgever met ingang van Wkb altijd - uiterlijk voor of bij het sluiten van de aannemingsovereenkomst - moeten informeren over de wijze van risicodekking. De manier waarop hij is verzekerd tegen faillissement, financieel onvermogen of in gebreke blijven met een deugdelijke uitvoering van het werk.

De regeling is slechts van toepassing op overeenkomsten met betrekking tot nieuwbouw van woningen voor consument-opdrachtgevers.

Opleverdossier

De aannemer moet nu bij de kennisgeving dat een bouwwerk voor oplevering gereed is ook een opleverdossier aan de opdrachtgever leveren.

De te leveren informatie moet volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst en de werkzaamheden die zijn uitgevoerd. In ieder geval moet het dossier tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en de bijbehorende installaties bevatten en een beschrijving van de toegepaste materialen, installaties, en de gebruiksfuncties van het bouwwerk. Ook moet informatie worden geleverd die nodig is voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

5%-regeling

Met de 5%-regeling mag de consument 5% van de aanneemsom in depot stellen bij de notaris, totdat zeker is dat het bouwwerk correct is opgeleverd. Nu de Wkb in werking is getreden, moet de aannemer zelf schriftelijk aan de consument-opdrachtgever vragen om aan te geven of hij gebruik wenst te maken van het opschortingsrecht na verloop van de termijn van drie maanden, of die 5% dus in depot blijft of wordt uitgekeerd. Van dit bericht moet de aannemer een afschrift aan de notaris sturen. De aannemer dient dit in de tweede maand ná de oplevering te doen. Als de consument niet binnen de termijn van drie maanden reageert, mag de notaris het geld overmaken naar de aannemer, ook als de consument hier niet expliciet toestemming voor heeft gegeven. Er is dus een informatieplicht van de aannemer aan deze regeling toegevoegd.

WAT KUN JE VAN OLDENBOOM VERWACHTEN?

De Wkb wil het vertrouwen in de bouwsector verbeteren door meer kwaliteit en verantwoordelijkheid te waarborgen. Transparante communicatie en documentatie worden hierbij belangrijker dan ooit.

Gegarandeerd verantwoord en duurzaam

Oldenboom voldoet aan de wettelijke, Europese richtlijnen voor het verhandelen en bewerken van kwalitatief, legaal en duurzaam geproduceerd hout. En is erkend leverancier volgens de wereldwijde keurmerken; PEFC en/of FSC® ([Certificeringen | Oldenboom](#)).

Daarnaast is de CE-markering van toepassing op al onze bouwproducten. Daarmee wordt aangetoond dat ze voldoen aan de essentiële veiligheid-, gezondheid- en milieueisen die binnen de Europese Unie gelden.

Bij elk CE-gemarkeerd bouwproduct hoort een "Declaration of Performance" (DoP), ook wel een prestatieverklaring genoemd, waarin de technische producteigenschappen en prestaties van het materiaal als mechanische sterkte, thermische isolatie en brandwerendheid staan beschreven. Gebruikers en bouwers zijn hiermee geïnformeerd over de geschiktheid en veiligheid van het product in een bouwproject.

Productinformatie beschikbaar


Als leverancier van hout-, plaat- en bouwmaterialen zal Oldenboom haar bouwende klanten ondersteuning bieden in de vorm van advies en informatie over de te leveren materialen om te voldoen aan de eisen van de Wkb. Oldenboom kan middels productinformatie en documentatie aantonen dat



geleverde materialen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Wkb. Deze informatie is op aanvraag beschikbaar en kan worden gebruikt bij de communicatie rondom kwaliteitsborging, in het opleverdossier.

Meer informatie over bouwen onder Omgevingswet en Kwaliteitsborging is te vinden op: www.rijksoverheid.nl/wkb.

Samengevat in een [overzichtelijk schema](#).



Heb je vragen over
een specifieke situatie?
Onze adviseurs
helpen je graag!