

Wat betekent de verbeterde kwaliteitsborging voor de (onder)aannemer?

In een serie artikelen brengt Nieman Kwaliteitsborging in kaart wat de aankomende Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) zal gaan betekenen voor de dagelijkse praktijk. De hele keten zal daarbij onder de loep worden genomen. In deze aflevering belicht Jelle Veurman de gevolgen voor de aannemers en onderaannemers.

Jelle Veurman, Nieman Kwaliteitsborging

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) is onder tusschen aangenomen door de Tweede Kamer. Nu buigt de Eerste Kamer zich over de wet. De officiële plandatum van ingang is 1 januari 2018. Wat betekent dit voor de aannemers en onderaannemers?

De nieuwe wet houdt in dat bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 (eenvoudige bouwwerken en grondgebonden eengezinswoningen) niet meer door de gemeente worden getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De verantwoordelijkheid om aan te tonen dat wordt voldaan ligt vanaf dan bij de marktpartijen. De vergunninghouder is primair verantwoordelijk om aan te tonen dat het bouwwerk voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. De vergunninghouder zal door de aannemer moeten worden voorzien van bewijslast. Een onafhankelijke kwaliteitsborger zal erop toezien dat het bouwwerk daadwerkelijk aan de eisen voldoet.

WIJZIGINGEN VOOR DE (ONDER)AANNEMERS

De aannemer is straks verantwoordelijk voor het al dan niet in gebruik kunnen nemen van het gerealiseerde gebouw. Dat kan op het moment dat onomstotelijk vast staat dat het gebouw aan alle eisen voldoet. Niet de bouwvergunning is maatgevend meer, maar de handtekening van de erkende kwaliteitsborger die verklaart dat de bouwer zijn werk goed heeft gedaan. En dat kan deze borger alleen doen als aantoonbaar blijkt dat dat ook zo is.

Wat gaat er veranderen? De kwaliteitsborger is niet alle dagen op de bouw aanwezig. Sterker nog, hij gaat af op wat hij bij een aannemer aantreft. Dit zal herleidbaar, prestatiegericht en *up-to-date* moeten zijn. Registratie tijdens de bouw zal gaan toenemen. Op de risicovolle punten en op de zogenaamde 'buitencontrolepunten' zal helder uit de stukken moeten blijken dat wordt voldaan. Niet het moment van bouwaanvraag is maatgevend, maar het toetsmoment tijdens oplevering.

RELATIE AANNEMER EN OPDRACHTGEVER

Inhoudelijk veranderen er door het nieuwe stelsel behoorlijk wat zaken voor de aannemers in relatie tot de opdrachtgevers. Dit heeft ook consequenties voor de relatie aannemer/ onderaannemer. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste veranderingen, zonder de intentie om volledig te zijn. Er wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- As built dossier
- Verzwaarde aansprakelijkheid
- Omgekeerde bewijslast
- Waarschuwingsplicht
- Informatieplicht
- Opschortrecht

As built dossier

De opdrachtgever zal straks moeten kunnen aantonen hoe het gebouw voldoet aan de wettelijke en contractuele eisen. De bewijslast hiervoor moet uit de uitgevoerde werkzaamheden volgen. Daarmee is de aannemer de gewezen partij

om de bewijslast te verzamelen en te bundelen in een zogenaamd 'as built' dossier. Hierin komen onder andere de bewijzen voor het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, maar ook constatering die tijdens het project zijn gedaan. Dit dossier is verplicht bij oplevering, zonder dit naslagwerk is gereedmelding door de opdrachtgever niet mogelijk. In dit dossier moeten dus bijvoorbeeld ook gegevens zijn opgenomen die het bewijs vormen dat een geleverd dak aan de gestelde eisen voldoet.

Verzwaarde aansprakelijkheid

Met de invoering van de nieuwe wet verandert ook de aansprakelijkheid van de aannemer. De wet stelt: "Bij aanneming van bouwwerken is de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen". Hier staat heel duidelijk dat de aannemer na oplevering verantwoordelijk is voor alle gebreken die hem toe te rekenen zijn en niet zijn vastgelegd middels een proces-verbaal van oplevering. Dus ook nadat het bouwwerk is opgeleverd met een door de opdrachtgever getekend document. Let wel: dit betreft de consument als opdrachtgever (de "niet professionele" opdrachtgever). In alle andere gevallen mag er contractueel een andere verdeling van de verantwoordelijkheid worden afgesproken.

Omgekeerde bewijslast

De genoemde verzwaarde van aansprakelijkheid wordt in de nieuwe wet nog verder aangezet door eraan toe te voegen dat de bewijslast omgekeerd wordt. Een aannemer kan nu nog in het midden laten wie er verantwoordelijk is voor een gebrek. De opdrachtgever moet dan bewijs leveren dat de aannemer de fout heeft veroorzaakt. In de nieuwe situatie gaat de wet ervan uit dat de aannemer de klacht heeft veroorzaakt, tenzij deze aannemelijk kan maken dat dit niet het geval is. Een opdrachtgever kan dus gemakkelijker een klacht onder de aandacht brengen.

Waarschuwingsplicht aangescherpt

Indien de aannemer onjuistheden aantreft in de opdracht (die hij redelijkerwijs behoort te kennen of kent) moet hij in het huidige stelsel de opdrachtgever waarschuwen. De nieuwe wet is aangevuld met de regel dat deze melding schriftelijk en ondubbelzinnig moet zijn. In het kort betekent dit dus dat er een duidelijk omschreven brief of e-mail naar de opdrachtgever moet als melding. Mondeling geldt niet meer.

Informatieplicht

Bij ingang van de nieuwe wet geldt ook een nieuw soort informatieplicht. Voor elk project zal de aannemende partij vooraf kenbaar moeten maken of en hoe de aannemer zichzelf heeft verzekerd tegen risico's die tijdens het bouwen op kunnen treden. Hier gaat het om risico's als betalingsachterstanden of faillissement. Verzekeren is niet verplicht, melden dat de aannemer niet is verzekerd volstaat ook.

Opschortrecht verandert

Niet onbelangrijk om notie van te nemen: het opschortrecht vanuit de opdrachtgever gaat ook veranderen. Nu heeft een particuliere opdrachtgever het recht om maximaal 5% van de aanneemsom in een depot van een notaris te storten en te gebruiken als een soort extra verzekering om oplevergebreken op te lossen. In het huidige stelsel valt deze 5% automatisch vrij, drie maanden na oplevering, tenzij de opdrachtgever aangeeft gebruik te willen maken van zijn opschortingsrecht. In de nieuwe situatie mag de notaris



het geld pas vrijgeven nadat de aannemer aan kan tonen dat hij de opdrachtgever in de gelegenheid heeft gesteld om gebruik te maken van dit opschortingsrecht. Zo kan de termijn niet ongemerkt verstrijken voor de consument.

Relatie aannemer en onderaannemer

Wat niet zal veranderen, is dat een hoofdaannemer bepaalde werkzaamheden kan uitbesteden aan onderaannemers. Gezien de voorgaande verzwaarde van aansprakelijkheid en omgekeerde bewijslast is de verwachting dat onderaannemers sneller aansprakelijk gesteld gaan worden voor geconstateerde fouten tijdens de bouw en na oplevering. Zorg er dus als onderaannemer voor dat het geleverde werk aantoonbaar voldoet aan de eisen en leg dit ook goed vast. Niet alleen helpt dit de hoofdaannemer met het vullen van het 'as built'-dossier, maar het zorgt er ook voor dat de onderaannemer straks sterker staat als er problemen optreden. ■

Dit artikel kunt u lezen op www.roofs.nl