



Goed voorbereid op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Hoe gaat u om met de Wet kwaliteitsborging (Wkb)?

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) lijkt dan toch echt in te gaan per **1 januari 2023**. Het doel van deze wet? Minder gebreken bij nieuwbouw en verbouw. In dat licht verwachten we ook nog aanpassingen in de voor de bouw gebruikelijke overeenkomsten en contractsvormen (zoals de DNR en UAV-GC). De rode draad is dat aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden steeds meer verschuiven naar de bouwer. Weet u nog hoe het zit? We frissen uw geheugen op met de belangrijkste punten op een rij.

Achtergrond

Kwaliteit is het sleutelwoord. De overheid wil meer controle in de bouw op de geldende kwaliteitseisen. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) moet hiervoor gaan zorgen. Want betere controle op de kwaliteit van de bouw leidt automatisch tot minder

bouwfouten en gebreken. En dus tot een hogere bouwkwiteit.

De eerste fase van het nieuwe stelsel begint met bouwwerken in de laagste risicoklasse, zoals eengezinswoningen en simpele

bedrijfspannen. Later, in 2025, volgen grotere en meer complexe bouwwerken. Deze gefaseerde aanpak geeft alle betrokken partijen de kans om ervaring op te doen met de nieuwe werkwijze van toezicht in de bouw. Maar let goed op! In de eerste fase van de Wkb ligt de aansprakelijkheid voor alle soorten bouwwerken wel al bij de aannemer.

"De aansprakelijkheid van aannemers verandert aanzienlijk door strenger toezicht op naleving van de bouwregels. Zorg dat je niet verrast wordt."

Michiel Vink
Manager Accountmanagement,
Meijers Assurantiën

"BouwQ staat als bouwinspectiebureau aan de wieg van technical inspection service (tis). De nieuwe norm van aantoonbaar bouwen."

Jos Rooijackers,
Algemeen Directeur
BouwQ

De vijf belangrijkste veranderingen?

1. Introductie van onafhankelijke kwaliteitsborgers die volgens vaste methodes in de ontwerpfase, op de bouwplaats en bij oplevering controleren of een gebouw aan het bouwbesluit voldoet.
2. Aannemer is verantwoordelijk voor de gevolgen van alle zelf veroorzaakte gebreken in de bouw. Een klant kan de aannemer dwingen om fouten te repareren tot 20 jaar na oplevering.
3. Aannemer moet met een klant delen of en hoe hij is verzekerd tegen faillissement en risico's op schade en gebreken.
4. Klanten kunnen 5% van het bouwbedrag blijven parkeren bij de notaris. Voortaan ontvangt de aannemer pas het geld nadat de klant aangeeft dat alle gebreken zijn

5. Signaleert de kwaliteitsborger of de gemeente een probleem? Dan kan de bouw stilgelegd worden.

De belangrijkste gevolgen voor de aannemer?

1. Aantoonbaar bouwen wordt de norm, bewijslast ligt volledig bij de aannemer
2. Aansprakelijkheid voor bouwers neemt enorm toe

Na invoering van de Wkb is er zonder kwaliteitsborger geen bouwproces. Deze stelt onafhankelijk vast dat er aantoonbaar is gebouwd. En dat geeft de bouwer iets van houvast in het geval dat deze te maken krijgt met een claim. Vastlegging is essentieel.

De bouwconsument kan makkelijker bezwaar maken als het gebouw in zijn ogen niet voldoet. De aannemer wordt als eerste partij aangesproken en heeft ook de bewijslast om aan te tonen dat er géén gebrek is. Ligt de oorzaak van de schade in een fout van de architect? Dan nog moet de aannemer toch de schade betalen en/of oplossen. Kan deze de schade maar gedeeltelijk verhalen? Dan blijft de bouwer met een schadepost achter. Ook neemt de aansprakelijkheidstermijn toe: tot 20 jaar na oplevering kan de klant mogelijke gebreken melden bij de bouwer. De aannemer moet zich dan verdedigen en bewijzen waar de fout ligt.

Hoe kan een aannemer zich voorbereiden?

- In de voorbereiding op de invoering van de Wkb zijn er vier pijlers van belang:
- Contractmanagement aanscherpen
- Proces van dossiervorming in de organisatie vastleggen
- Verzekeringsspolissen aanpassen (AVB, CAR, Onderhoudstermijn, VGV, Design & Construct)
- Proefdraaien met kwaliteitsborgers

En vooral: **voer een scan uit.**

Hoe Wkb proof bent u? Met een aantal gespecialiseerde partners kijken we inhoudelijk naar de belangrijkste pijlers waarop de WKB invloed heeft:

- contractmanagement
- dossiervorming in de organisatie
- verzekeringspolissen
- kwaliteitsborging

1.

Wkb kwaliteitsborger **BouwQ** bekijkt de vastlegging van het bouwproces in uw organisatie. Kloppen de procedures en is alles traceerbaar? Heeft u de processen op orde om uw dossiers lang en toegankelijk te bewaren en te raadplegen? De blik van deze gespecialiseerde bouwkundige risk engineer maakt u bewust van uw sterke en zwakke punten in vastlegging.

/ **BouwQ** loopt een dag mee bij de aannemer op kantoor. Daarna ontvangt u een beknopt verslag met adviezen en aandachtspunten.

2.

Ook de manier waarop aannemers contracteren gaat een steeds grotere rol spelen. Met name voor de bouwwerken in de hogere risicoklassen. Wie neemt welke verantwoordelijkheid voor zijn rekening? En welk risico kan de aannemer kwijt bij een andere partij, zoals bijvoorbeeld architecten of constructeurs?

/ Advocatenkantoor **Dentons** werpt zijn licht op uw gebruikte basisovereenkomsten (veelal UAV 2012 of UAV-GC-2005). Deze quick scan benoemt de in het oog springende zaken en signaleert de belangrijke aandachtspunten (red flags).

3.

Als sluitstuk bekijken we in deze complete scan uw verzekeringspolissen. Makelaar in verzekeringen **Meijers** ziet dat de traditionele verzekeringspolissen (AVB en CAR) steeds vaker niet meer voldoen. Terwijl het belang van dekking voor ontwerpfouten steeds toeneemt.

/ Meijers maakt inzichtelijk tegen welke grenzen u aanloopt bij uw huidige polissen en waar een extra (ontwerp) dekking van toegevoegde waarde is.

De kosten voor de totale scan bedragen EUR 5.750 (excl BTW). Aarzel niet om nadere informatie in te winnen over de praktische invulling van deze scan. Het vraagt een kleine inspanning van uw kant, maar het levert waardevolle feedback op waar u verder mee kunt.

Interesse?

Neem contact op met ons team gespecialiseerd in de Bouw sector:



Fabiënne Koolen, Senior Accountmanager Bouw
f.koolen@meijers.nl, +31 (0)6 287 909 91



Bastiaan Bus, Accountmanager Bouw
b.bus@meijers.nl, +31 (0)6 29 169 086.