

## INFOblad

(update 15-6-2023)

## HET DAKBEDEKKINGSBEDRIJF EN

## DE WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN (WKB)

### Inleiding en samenvatting

Op 1 januari 2024 wordt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) ingevoerd. Deze wet verandert het toezicht in de bouw, maar vooral ook de positie van de aannemer ten opzichte van de opdrachtgever. Het dakbedekkingsbedrijf is voor de wet ook aannemer. De Wkb heeft dus ook gevolgen voor het dakbedekkingsbedrijf. Het is belangrijk dat dakbedekkingsbedrijven zich daarvan bewust zijn en zich zo nodig voorbereiden.

Dakbedekkingsbedrijven kunnen te maken krijgen met een nieuwe toezichthouder, de kwaliteitsborger. De verwachting is dat dat heel beperkt zal zijn. De wijzigingen van de aansprakelijkheid en de waarschuwingsplicht raken echter het dakbedekkingsbedrijf wel.

In dit infoblad wordt de Wkb uitgelegd en wordt ingegaan op de gevolgen voor het dakbedekkingsbedrijf.

### De Wkb en de Omgevingswet

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is onderdeel van een veel grotere wetswijziging: de Omgevingswet. Die wet bundelt een groot aantal wetten tot een samenhangende wet voor de leefomgeving. Dat is vooral van belang voor initiatiefnemers, alle regels zijn op

één plaats te vinden. Met de Omgevingswet verandert ook de vergunningprocedure. Omdat dat voor de meeste dakbedekkingsbedrijven niet van belang is, wordt daar in deze notitie niet in detail op ingegaan.

Voor de bouwtechnische eisen (denk bijvoorbeeld aan windbelasting, hemelwaterafvoer en thermische isolatie) werken we nu nog met het Bouwbesluit 2012. Dat gaat veranderen met de Omgevingswet. De bouwtechnische eisen vinden we dan in het Besluit bouwwerken leefomgeving, vaak afgekort als Bbl. De eisen worden iets anders geordend, maar de meeste eisen zelf veranderen niet of nauwelijks.

***Een dakbedekkingsbedrijf is voor de wet een aannemer.***

In dit infoblad wordt regelmatig gesproken over de aannemer. Dat is niet alleen de bouwkundig aannemer. Iedereen die tegen betaling een werk uitvoert is voor de wet aannemer. Het dakbedekkingsbedrijf is in die zin dus (dak)aannemer.

### Wat verandert er met de Wkb?

De Wkb heeft twee belangrijke onderdelen: de Wkb wijzigt het stelsel van bouwtoezicht

en via het Burgerlijk Wetboek de aansprakelijkheid van de aannemer ten opzichte van zijn opdrachtgever.

## Bouwtoezicht wordt kwaliteitsborging

Het bevoegd gezag (de gemeente) komt op iets meer afstand en private partijen, 'kwaliteitsborgers', toetsen bouwplannen en houden toezicht op de uitvoering. Bij het gereedkomen van het bouwwerk geeft deze private partij een Verklaring af als het werk naar zijn oordeel voldoet aan de bouwvoorschriften. Verklaring is de formele naam in de wet. De kwaliteitsborger verklaart hiermee dat het aannemelijk is dat wordt voldaan en er op grond daarvan geen bezwaar is tegen ingebruikneming van het bouwwerk. De Verklaring moet bij de gereedmelding bij de gemeente worden ingediend. Bij het ontbreken van die Verklaring kan de gemeente een verbod tot ingebruikneming opleggen.

Voorlopig gaat de stelselwijziging alleen in

***De bouw krijgt te maken met een nieuwe toezichthouder: de kwaliteitsborger.***

voor eenvoudige bouwwerken (gevolgklasse 1). De grootste groep in deze klasse zijn de grondgebonden (eengezins)woningen. Daarnaast ook bedrijfsgebouwen en kleine infrastructurele bouwwerken, met name fiets- en voetgangersbruggen. Alle werken aan dit soort bouwwerken, dus ook verbouwingen en aanbouwen, vallen onder deze gevolgklasse.

Kwaliteitsborgers moeten om dat werk te mogen doen aan strenge eisen voldoen. Uiteraard moeten ze deskundig en onpartijdig zijn. En ze moeten werken volgens een vastgelegde en door de overheid goedgekeurde werkwijze. De wet noemt dat een instrument. Er zijn op dit moment zes instrumenten toegelaten: KiK-KOMO, Verbeterde Kwaliteitsborging (VKB van SWK), BK-app, het Woningborg Kwaliteitborgingsinstrument (WKI), Technical Inspections Service (TIS) en Kwaliteitsborging Garantiewaarborg (KGW). Een kwaliteitsborger wordt toegelaten door een instrumentaanbieder. De overheid houdt toezicht op het stelsel en voert steekproefsgewijs controles uit. Toegelaten instrumenten en kwaliteitsborgers zijn te vinden in het openbare register op [www.tlokb.nl](http://www.tlokb.nl).

De 'vergunningaanvrager'<sup>1</sup> is verantwoordelijk voor de inzet van de kwaliteitsborger, maar wie hem contracteert is niet geregeld. Dat kan dus ook bijvoorbeeld de architect of de bouwer zijn. Bouwen zonder kwaliteitsborger is in de meeste gevallen illegaal.

De taken van de kwaliteitsborger liggen vast in de Wkb. Vooraf wordt een risicobeoordeling van het bouwplan gemaakt en wordt in een borgingsplan vastgelegd welke acties worden ondernomen om de kans op het optreden van 'fouten' te voorkomen. De kwaliteitsborger ziet daarop toe en voert zelf ook controles uit. De risicobeoordeling en het borgingsplan mogen door een ander (bijvoorbeeld de

---

<sup>1</sup> Onder de Wkb is geen sprake meer van een vergunning voor de bouwactiviteit, maar wordt dat een melding (geen leges).

aannemer) worden opgesteld, maar de kwaliteitsborger moet deze vaststellen.

De kwaliteitsborger mag geen enkele (juridische, financiële of organisatorische) betrokkenheid hebben met het bouwwerk en kan dus bijvoorbeeld niet de architect of de bouwer zijn.

## De relatie opdrachtgever-opdrachtnemer

De Wkb wijzigt een aantal zaken die kunnen spelen tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Van belang is op te merken dat het niet alleen gaat om particuliere opdrachtgevers, maar ook professionele, zoals woningcorporaties en hoofdaannemers.

Nu is de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering nog beperkt tot verborgen gebreken. De Wkb verandert dat. De aannemer is ook na de oplevering voor alle gebreken aansprakelijk, tenzij hij kan aantonen dat een gebrek hem niet kan worden verweten: er is sprake van omkering van de bewijslast. In de huidige situatie is de aannemer niet aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering zichtbaar waren en waarover de opdrachtgever bij de oplevering niets heeft opgemerkt. Nu is het natuurlijk zo dat de meeste aannemers niet weglopen voor klachten na de oplevering. In de meeste gevallen worden die keurig opgelost.

***Belangrijke wijzigingen: aanscherping van de aansprakelijkheid van de aannemer en de waarschuwingsplicht.***

Van meer belang is misschien wel de waarschuwingsplicht. Die bestaat al, maar

wordt wat aangescherpt. De aannemer moet de opdrachtgever waarschuwen voor fouten en gebreken in de opdracht (inclusief tekeningen, berekeningen, materiaalkeuze) en tijdig wijzen op de gevolgen voor de nakoming van de overeenkomst. De waarschuwing moet schriftelijk en ondubbelzinnig worden gedaan. Maatgevend daarin is of de aannemer de fout redelijkerwijs had kunnen of moeten ontdekken.

Ten slotte krijgt een opdrachtgever bij oplevering een dossier met onder andere een beschrijving van toegepaste materialen en gebruiks- en onderhoudsinstructies. Dat geldt tenzij anders is overeengekomen (zogenaamd regelend recht). In de praktijk wordt dit vaak het consumentendossier genoemd, maar die naam is misleidend. Het dossier is voor elke opdrachtgever.

De Wkb wordt gefaseerd ingevoerd. Dat geldt echter uitsluitend voor het stelsel: gevolgklasse 1. De overige wijzigingen gelden voor alle aannemingsovereenkomsten.

## Wat betekent de Wkb voor het dakbedekkingsbedrijf?

### De rol van de kwaliteitsborger

Ervan uitgaande dat als er al sprake is van een meldingsplichtig werk dan zal het dakbedekkingsbedrijf meestal niet degene zijn die de kwaliteitsborger aanstelt. Bij nieuwbouwprojecten zal praktisch altijd een kwaliteitsborger bij het werk betrokken zijn. Hij heeft een risicobeoordeling vastgesteld en richt daar zijn toezicht op. Er zijn situaties denkbaar die de kwaliteitsborger als risico aanmerkt, zoals bijvoorbeeld noodoverstorten bij grote daken, aanwezigheid van

zonnepanelen, grote dakdoorbrekingen zoals lichtkoepels of lichtstraten. Hoewel kwaliteitsborgers mensen zijn met een bepaalde kennis, ervaring en misschien stokpaardjes, zal een kwaliteitsborger bij de meeste daken echter geen grote risico's voorzien. Dat betekent dat het dakbedekkingsbedrijf bij veel projecten niet met een kwaliteitsborger te maken krijgen.

*In de meeste gevallen zal het dakbedekkingsbedrijf niet of weinig te maken krijgen met de kwaliteitsborger.*

In die gevallen dat een kwaliteitsborger toch aandacht besteed aan de dakbedekkingsconstructie kan hij het dakbedekkingsbedrijf vragen om informatie te leveren. Dat kan betrekking hebben op materiaal-eigenschappen, maar ook berekeningen (windbelasting, hemelwaterafvoer, e.d.). De kwaliteitsborger zal daarbij rekening houden met kwaliteitssystemen van het dakbedekkingsbedrijf, zoals een procescertificaat BRL 4702, en eventueel productcertificaten. Het hebben van een geldig procescertificaat zal leiden tot minder vragen van de kwaliteitsborger. Dat kan ook gelden voor inspectierapporten, die door onafhankelijke derden zijn opgemaakt in het kader van een uitvoeringscontrole.

### Verscherpte aansprakelijkheid

Zoals eerder al gesteld lossen de meeste (dakbedekkings)bedrijven eventuele klachten na de oplevering zonder problemen op. Veel meer klachten, zoals sommigen voorspellen, zijn derhalve niet te verwachten. Daar komt bij dat een klacht over een vermeend gebrek alleen kan slagen als vaststaat dat het om een

gebrek gaat. Pas dan kan een opdrachtgever een klacht neerleggen bij de opdrachtnemer, die, tenzij hij kan aantonen dat het gebrek hem niet kan worden verweten, het gebrek zal moeten herstellen.

*Als je klachten altijd al netjes oplost, zal de verscherpte aansprakelijkheid niet tot problemen leiden.*

Veel partijen stellen dat je dus alles moet vastleggen wat je doet. Die verplichting volgt niet uit de wet en is afhankelijk van eigen risico-afweging van het dakbedekkingsbedrijf. Doe je je werk (bijna) altijd goed en kun je eventuele klachten goed afhandelen, dan is er geen aanleiding om je te verweren tegen een klacht.

### Verscherpte waarschuwingsplicht

De waarschuwingsplicht bestaat al, maar de aanscherping vraagt wel wat extra aandacht. Het komt voor dat een opdracht onvolkomenheden bevat. Bijvoorbeeld omdat uitvoering volgens bestek niet aansluit op de Vakrichtlijn gesloten dakbedekkingssystemen of de capaciteit van de hemelwaterafvoeren te klein is. In dat soort gevallen is het van belang de opdrachtgever schriftelijk te waarschuwen. Dat kan per brief, maar een e-mail voldoet ook. Om zeker te zijn dat de opdrachtgever de waarschuwing heeft ontvangen is het handig om een ontvangst- of leesbevestiging te vragen. De waarschuwing moet duidelijk worden geformuleerd. Bovendien moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn voor het resultaat van de werkzaamheden.

***Onvolkomenheden in de opdracht?  
Waarschuwen! En wijs de opdrachtgever  
(schriftelijk) op de gevolgen.***

Het is aan de opdrachtgever om te reageren op de waarschuwing. Hij kan ervoor kiezen vast te houden aan de opdracht en de afwijking op voorhand te accepteren. Het werk kan dan volgens opdracht worden uitgevoerd en de opdrachtgever kan hier redelijkerwijs achteraf niet meer op terugkomen. Hier past wel een belangrijke opmerking. Als de afwijking leidt tot een gevaarlijke situatie voor veiligheid of gezondheid dan is het verstandig de opdracht niet uit te voeren. Het uitvoeren van een opdracht terwijl je kennis hebt van de gevaarlijke situatie die daardoor ontstaat, ontslaat je niet van je verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een niet-brandwerende lichtkoepel, terwijl je weet dat dat in die situatie wel is vereist.

## Consumentendossier

De Wkb schrijft voor dat de (dak)aannemer de opdrachtgever (dus niet alleen particulieren) bij de oplevering een dossier overhandigt, waarin de aannemer 'volledig inzicht' geeft van de nakoming van de opdracht. Wat precies onder 'volledig inzicht' moet worden verstaan vermeldt de wet niet, maar de toelichting geeft wel wat richting. De informatie moet bestaan uit beschrijving van toegepaste materialen (en installaties), berekeningen en tekeningen, en onderhouds- en gebruiksinstructies. Omdat de inhoud niet vaststaat kun je als bedrijf zelf een lijst opstellen van de informatie die je levert bij de

oplevering van een project. In veel gevallen zal de opdrachtgever daar genoegen mee nemen. Professionele opdrachtgevers zullen in hun bestek al vaak aangeven welke informatie moet worden geleverd.

***Consumentendossier: maak vooraf  
afspraken over de documenten die je bij  
de oplevering verstrekt.***

Het verstrekken van een consumentendossier is regelend recht. Dat houdt in dat partijen ervan mogen afwijken. Als je geen informatie wilt leveren en de opdrachtgever daarmee tevreden is, dan is de verplichting er niet. In alle gevallen is het belangrijk om voor het sluiten van de overeenkomst, bij voorkeur al in de offerte duidelijk te maken welke informatie zal worden verstrekt. Als er niets is afgesproken bepaalt de opdrachtgever achteraf welke informatie hij wil ontvangen en dat kan tot onaangename verrassingen en (niet-verhaalbare) kosten leiden.

## Conclusies en aanbevelingen

- In veel gevallen zal het dakbedekkingsbedrijf niet direct te maken krijgen met de kwaliteitsborger.
- Procescertificering (BRL 4702) en onafhankelijke uitvoeringsinspecties maken het aantonen van kwaliteit als dat door de kwaliteitsborger of de opdrachtgever wordt gevraagd eenvoudiger.
- In de meeste gevallen zullen klachten na oplevering ook nu worden opgelost. De Wkb verandert daar niet veel aan. Aansprakelijkheid na oplevering is alleen aan de orde als het daadwerkelijk om een gebrek gaat.

- Wees alert op onjuistheden in de opdracht en waarschuw de opdrachtgever schriftelijk. Wijs hem op de consequenties voor het resultaat. Vermijd de uitvoering van werkzaamheden waarvan je kunt voorzien dat die gevaarlijk zullen zijn voor veiligheid of gezondheid.
- Maak voor het sluiten van een overeenkomst (bij voorkeur in de offerte) afspraken over de te leveren informatie bij de oplevering. Het helpt om zelf een lijst aan te leggen.