

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)
Aanleiding	: Inwerkingtreding Wkb
Datum	: september 2021
Portefeuillehouder	: J. Kraijo
Schrijver	: P.M. Stortenbeker

Inleiding

Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (voorgestelde datum 1 juli 2022), treedt ook de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. Deze wet heeft tot doel de bouwkwaliteit te verbeteren en heeft zowel consequenties voor gemeenten als voor de partijen in de bouwsector en de vergunninghouder. De wet introduceert onder meer de onafhankelijke kwaliteitsborger.

Wat is de Wet op de kwaliteitsborging bij het bouwen (Wkb)?

De wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat naar verwachting vanaf 1 juli 2022 stapsgewijs in. Dat hebben de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten aangegeven.

De veranderingen uit de Wkb gelden (naar verwachting) tot en met 2024 alleen voor eenvoudige bouwwerken. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Vanaf 2025 volgen de andere bouwwerken. Hierdoor kunnen bouwbedrijven en gemeenten stap voor stap ervaring opdoen met het nieuwe toezicht in de bouw.

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen heeft drie doelen:

1. Verbetering van de (borging van) bouwkwaliteit.
2. Verbetering van de positie van de consument.
3. Stimulering van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering.

Gevolgklasse

De bouwwerken die zullen worden onderworpen aan het stelsel van kwaliteitsborging zijn ingedeeld in drie gevolgklassen. Om een geleidelijke invoering van de Wkb mogelijk te maken worden categorieën bouwwerken in fasen onder het nieuwe stelsel ondergebracht: eerst gevolgklasse 1, daarna gevolgklasse 2 en 3. Voor de vraag in welke gevolgklasse een bouwwerk valt wordt gekeken naar twee aspecten die de grootste directe gevolgen hebben voor de gebruikers indien er iets mis gaat met de bouw, namelijk: de constructieve veiligheid en de brandveiligheid.

Naarmate de gevolgen van een calamiteit groter zijn zullen de bouwwerken in een hogere categorie vallen. De Wkb zal bij de inwerkingtreding in eerste instantie alleen gelden voor bouwwerken met een beperkt risico. Op dit moment is gevolgklasse 1 daarom ook als enige gedefinieerd in de wet. Welke bouwwerken onder gevolgklasse 1 vallen is vastgesteld in het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen. Kort samengevat gaat het om de volgende bouwwerken:

- grondgebonden eengezinswoningen
- woonboten
- vakantiewoningen
- bedrijfspanden met maximaal 2 bouwlagen
- kleine fiets- en voetgangersbruggen
- overige bouwwerken tot maximaal 20 meter hoog
- verbouwingen van de hiervoor genoemde bouwwerken.

In de volgende situaties vallen de bouwwerken, zoals hierboven opgesomd, buiten gevolgklasse 1:

- Als er sprake is van een vergunning of melding brandveilig gebruik
- Als op het gebied van brand- en constructieve veiligheid gelijkwaardigheid wordt toegepast

- Als het een monument betreft
- Als de inrichting milieu vergunningplichtig is
- Als er sprake is van een andere functie dan wonen en/of (lichte) industrie/ klein kantoor

Met de komst van de Omgevingswet is voor bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen voor de technische toets een meldingsplicht ingevoerd in plaats van een vergunningsplicht. Voor bouwwerken die niet onder gevolgklasse 1 vallen en daardoor in gevolgklasse 2 of 3 behoren blijft sprake van een vergunningsplicht voor de technische toets.

Bouwwerken die op dit moment vergunningvrij zijn blijven ook vergunningvrij. Er geldt voor vergunningvrije bouwwerken geen plicht om een instrument voor kwaliteitsborging toe te passen. Uiteraard moeten vergunningvrije bouwwerken wel aan het nieuwe Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) voldoen.

Wat verandert er met de Wkb?

Grofweg kunnen de veranderingen worden opgedeeld in de volgende onderwerpen:

1. Dossiervorming

Als de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ingaat, moeten aannemers een consumentendossier opbouwen. In dit dossier staat informatie over alle fasen van het bouwtraject, van begin tot eind. Met dit dossier kan de aannemer laten zien dat tijdens de bouw aan het bouwcontract en aan het bouwbesluit is voldaan.

2. Toezicht

Na de inwerkingtreding van de Wkb checkt een private, onafhankelijke kwaliteitsborger de kwaliteit van bouwwerken. Nu is toezicht tijdens de bouwfase op de technische bouw nog een taak van gemeenten. Om een eenduidige lijn in de controles te trekken, wordt deze verantwoordelijkheid overgeheveld van de gemeenten naar de kwaliteitsborgers. Deze kwaliteitsborgers moeten onafhankelijk zijn en in een openbaar register staan. De kwaliteitsborger beoordeelt of het bouwwerk voldoet aan het bouwbesluit. Niet alleen na de oplevering, maar ook tijdens het bouwproces.

3. Aansprakelijkheid

Zijn er gebreken na de oplevering? Dan is de aannemer aansprakelijk. Ook als het gebreken zijn die de opdrachtgever had kunnen zien bij de oplevering. De aannemer is niet aansprakelijk als het gebrek niet zijn schuld is, bijvoorbeeld als het is ontstaan door een ontwerpfout.

4. De 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. Komen er gebreken aan het licht, dan kan de consument dit gedeelte achterhouden totdat de aannemer de tekortkomingen heeft hersteld.

Nu is het nog zo dat de notaris na drie maanden het bedrag aan de aannemer mag overmaken, zonder toestemming van de consument. Na de ingang van de Wkb gaat dit iets anders. De aannemer moet dan zelf schriftelijk aan de consument en de notaris vragen of de 5% in depot blijft of wordt uitgekeerd. Als de consument niet binnen drie maanden reageert, mag de notaris het geld overmaken naar de aannemer – ook als de consument hier geen expliciete toestemming voor heeft gegeven.

Nieuwe werkwijze

De vergunningverlening voor bouwwerken wordt opgeknipt in een ruimtelijke en een bouwtechnische component. Ruimtelijk gaat het om een toets aan het omgevingsplan en om de omgevingsveiligheid. De gemeente geeft op basis van deze toets een omgevingsvergunning af. De gemeente toetst vooraf niet meer op bouwtechnische eisen. De huidige bouwvergunning vervalt en wordt vervangen door een melding bouwactiviteiten. De gemeente heeft hierbij de volgende taken: een toets op de risicobeoordeling en het borgingsplan, controle op toepassing van het juiste, toegelaten instrument voor kwaliteitsborging en een check of er een gecertificeerde kwaliteitsborger is aangesteld die het instrument mag gebruiken. De gemeente beoordeelt het borgingsplan en de risicobeoordeling. De melder van de bouwactiviteit levert bij melding het borgingsplan en de risicobeoordeling aan. De gemeente kan waar nodig zelf controle- en stopmomenten opleggen.

Tijdens de bouw houdt de gemeente toezicht op de uitvoering van de omgevingsplanactiviteiten zoals de planologische en esthetische aspecten van het gebouw en op de omgevingsveiligheid. Het

bouwtechnisch toezicht komt bij een onafhankelijke kwaliteitsborger te liggen. Als de kwaliteitsborger de gemeente een signaal geeft, gaat de gemeente handhaven. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om op basis van eigen inzicht controles uit te voeren. Belangrijk daarbij is dat de gemeente onderbouwt waarom zij aanvullende controles wenst uit te voeren. De precieze invulling hiervan is nog een onderwerp van overleg tussen BZK en VNG. De kwaliteitsborger voert tijdens de bouw het borgingsplan uit en schrijft uiteindelijk een verklaring waarin staat of er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het bouwwerk aan het Bouwbesluit (straks Bbl) voldoet. Deze wordt, als de bouw gereed is, door de melder naar de gemeente gestuurd als onderdeel van het dossier bevoegd gezag.

Na gereed melding van het bouwwerk beoordeelt de gemeente het dossier bevoegd gezag. Als alles in orde is, mag het bouwwerk na tien werkdagen in gebruik worden genomen. Als dit niet het geval is, kan de gemeente besluiten het gebruik te verbieden totdat de onvolkomenheden in voldoende mate zijn opgelost.

Wat zijn de financiële consequenties

In 2020 heeft Berenschot een onderzoek uitgevoerd naar de impact van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen voor gemeenten (Bijlage 1). Bij de uitvoering van dit onderzoek heeft Berenschot vier omgevingsdiensten benaderd. Van elk van deze omgevingsdiensten is voor één van de gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar de impact. Voor de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is onderzoek uitgevoerd naar de impact voor de gemeente Alblisserdam.

Uit dit onderzoek blijkt dat de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen voor de gemeente Alblisserdam een structureel nadelig effect heeft van circa € 10.000,- per jaar. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de overheid in het bouwproces/vergunningproces een aantal taken moet uitvoeren waarvoor geen leges geheven kunnen worden. De personele consequenties (er wordt voor bepaalde taken immers geen inzet meer verlangd) liggen bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Deze structurele effecten zullen verwerkt worden in de begroting 2022.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans

Bijlage 1: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen Impact voor gemeenten, Feitenonderzoek, 6 juli 2020.