



1

Programma

- 15.30 uur Ontvangst
- 16.00 uur Inleiding door Caroline Weebers, partner Weebers Vastgoed Advocaten
- 16.05 uur Presentatie Cindy Koppens, senior advocaat Weebers Vastgoed Advocaten
 - inleiding Wkb
 - wijzigingen titel 12 boek 7 Burgerlijk Wetboek (privaatrechtelijk deel Wkb)
 - de gevolgklassen
- 16.35 uur Presentatie Jacques van der Krogt, kwaliteitsborger en regiomanager WTT
 - schets van het onder de Wkb te doorlopen kwaliteitsborgingsproces + capita selecta (het publiekrechtelijke deel van de Wkb)
- 17.10 uur Vragenronde en afsluiting,
- aansluitend een borrel, u bent van harte uitgenodigd!

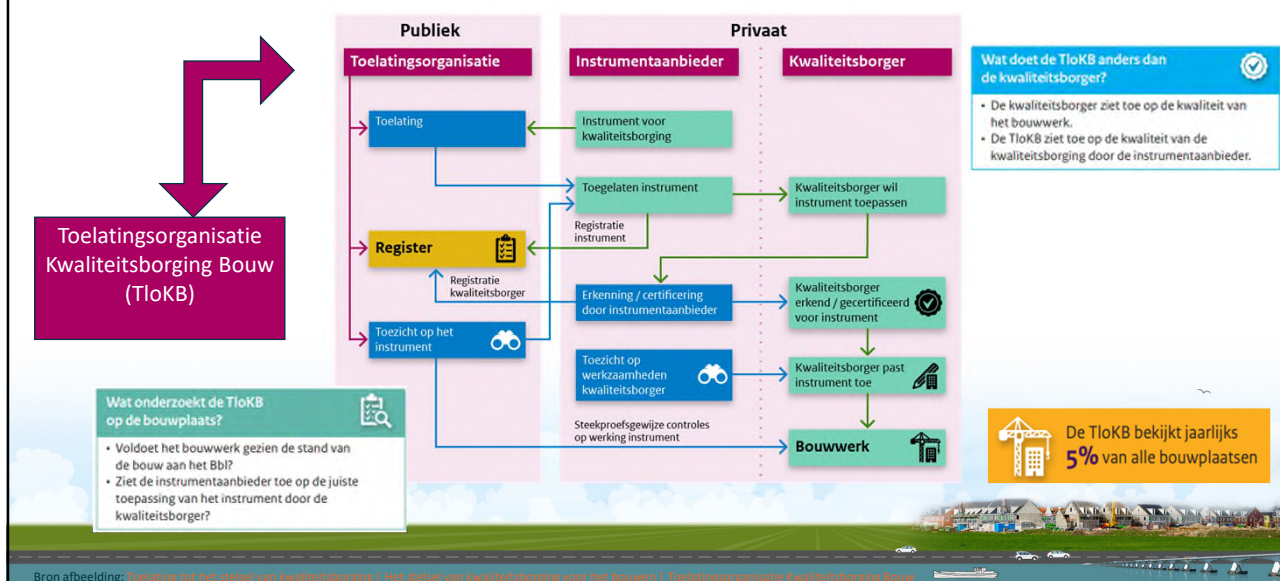
2

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (de Wkb)

- De Wkb is per 1 januari 2024 in werking getreden voor gevolgklasse 1 en wijzigingen BW
- **Doel:** verbeteren van de bouw kwaliteit en vergroten aansprakelijkheid aannemer voor bouwfouten
- **Hoe:** markt zelf laten instaan voor de door haar te realiseren kwaliteit (toets bouwplannen vooraf door bevoegd gezag is vervangen door toets kwaliteitsborger (vooraf én in de praktijk)
- **Daartoe :**
 - kan de markt eigen instrumenten van kwaliteitsborging ontwikkelen (en onderhouden);
 - Zie: <https://register.tlokb.nl/kb/> voor toegelaten instrumentaanbieders, instrumenten en kwaliteitsborgers binnen het stelsel van kwaliteitsborging
 - moet de aannemer eigen kwaliteit op orde hebben en aantonen → terugbrengen opleverpunten / faalkosten;
 - moet er een kwaliteitsborger worden ingeschakeld;
 - is de rol van de gemeente bij naleving van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) tijdens bouw gemarginaliseerd.

3

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (de Wkb)



4

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (de Wkb)

- De Wkb is tweeledig:
 - publiekrechtelijk: is er een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (onderdeel van de “oude” bouwvergunning) benodigd of moet er een kwaliteitsborger worden ingeschakeld?
Gefaseerde inwerkingtreding Wkb: gevolgklasse 1 t/m 3
 - privaatrechtelijk: wijzigingen van diverse bepalingen in titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (aanneming van werk), relevant voor de aannemingsovereenkomst tussen opdrachtgever en aannemer strekkende tot de realisatie van bouwwerken. Wijzigingen zijn gericht op het vergroten aansprakelijkheid van de aannemer voor bouwfouten.
- De Wkb is in diverse wetten en regelgeving geïmplementeerd
 - publiekrechtelijk: Omgevingswet, Besluit bouwwerken leefomgeving (“het “oude” Bouwbesluit), Besluit ~ kwaliteit leefomgeving (Bkl, bijv. aanwezigheid borgingsplan), Toelatingskader Wkb-instrument, etc.
 - privaatrechtelijk: (titel 12 boek 7 van het) Burgerlijk Wetboek

5

De privaatrechtelijke wijzigingen

6

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb



7

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb

Verdwijnen verborgen gebreken regeling
(art. 7:758 lid 4 BW)

- 3 De aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken.
- 4 In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

NIEUW

Lid 4 geldt voor alle aannemingsovereenkomsten voor de realisatie van bouwwerken gesloten vanaf 1 januari 2024.
Dwingend recht voor consument-opdrachtgevers. Semi-dwingend recht voor professionele opdrachtgevers.

8

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb

Verdwijnen verborgen gebreken regeling (art. 7:758 lid 4 BW)

Voorbeeld:

Woning wordt opgeleverd. Na een jaar blijkt schade door verkeerd gemonteerde hemelwaterafvoeren. De verkeerde montage was redelijkerwijs zichtbaar bij oplevering. De Opdrachtgever heeft het werk bij oplevering uitvoerig opgenomen. En heeft zich bij oplevering bovendien bij laten staan door een deskundige. Maar de gebrekkig gemonteerde hemelwaterafvoeren zijn toen niet opgemerkt.

Onder het recht voor 01.01.2024:

Aannemer niet meer aansprakelijk vanwege oplevering en zichtbaarheid gebrek. Stelsel van lid 3.

Onder het huidige recht:

Aannemer aansprakelijk want gebrek is aan hem toerekenbaar (verkeerde montage). De opdrachtgever is wel gehouden het gebrek zo snel mogelijk te melden.

9

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb

Schriftelijke en ondubbelzinnige waarschuwing (art. 7:754 lid 2 BW)

- 1 De aannemer is bij het aangaan of het uitvoeren van de overeenkomst verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Hetzelfde geldt in geval van gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, alsmede fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.
- 2 Bij aanneming van een bouwwerk geschiedt een waarschuwing als bedoeld in lid 1 schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Lid 2 geldt voor alle aannemingsovereenkomsten voor de realisatie van bouwwerken waarbij het bouwwerk na 1 januari 2024 wordt opgeleverd (ook als de aannemingsovereenkomst voor 1 januari 2024 is gesloten).
Dwingend recht voor consument-opdrachtgevers. Regelend recht voor professionele opdrachtgevers.

10

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb

Verplicht opleverdossier (art. 7:757a BW)

In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

Let op, dit betreft een ander dossier dan het bij het bevoegd gezag aan te leveren dossier!
Geldt voor alle aannemingsovereenkomsten gesloten vanaf 13 februari 2024.
Regelend recht (zowel voor consument-opdrachtgevers als professionele opdrachtgevers)

11

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb

Informatieplicht zekerheid (art. 7:768 BW)

- 1 Voordat de opdrachtgever gebonden is aan een overeenkomst als bedoeld in artikel 765 dan wel aan een daartoe strekkend aanbod, informeert de aannemer de opdrachtgever schriftelijk en ondubbelzinnig of en, zo ja, op welke wijze de nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van het werk en zijn aansprakelijkheid voor gebreken die aan hem zijn toe te rekenen door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid is of zal worden gedekt. Deze informatie wordt op een voor de opdrachtgever duidelijke en begrijpelijke wijze verstrekt en ziet in ieder geval op de omvang van de verzekering of de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de som waarvoor de verzekering is afgesloten dan wel de financiële zekerheid is verstrekt.
- 2 De in het eerste lid bedoelde informatie vormt een integraal onderdeel van de overeenkomst.

Dwingend recht consument OG
en geldt alleen bij de bouw van een woning i.o.v. particulier

12

Wijzigingen titel 12 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van de Wkb

5%-regeling (art. 7:768 lid 2 BW)

- 1 De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op [artikel 262 van Boek 6](#) en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
- 2 De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in [artikel 262 van Boek 6](#) toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
- 3 De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in [artikel 262 van Boek 6](#) toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.

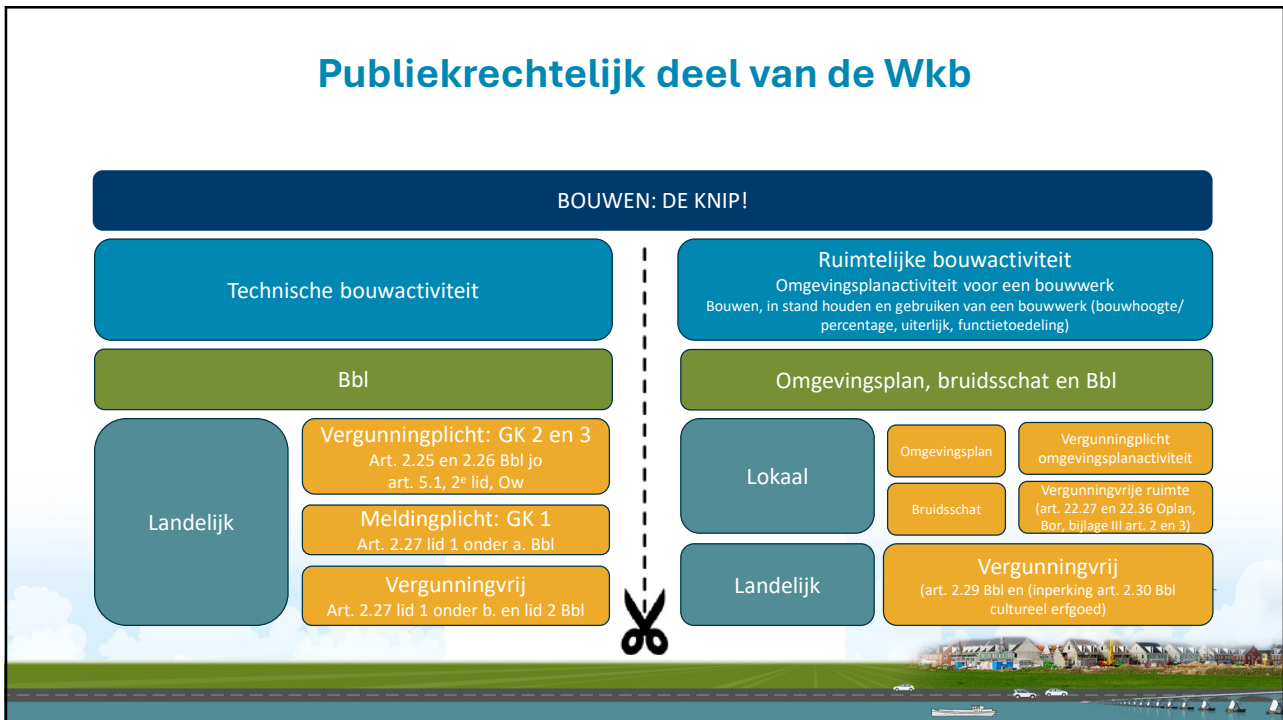
Dwingend recht consument OG
en geldt alleen bij de bouw van een woning i.o.v. particulier

13

De publiekrechtelijke wijzigingen

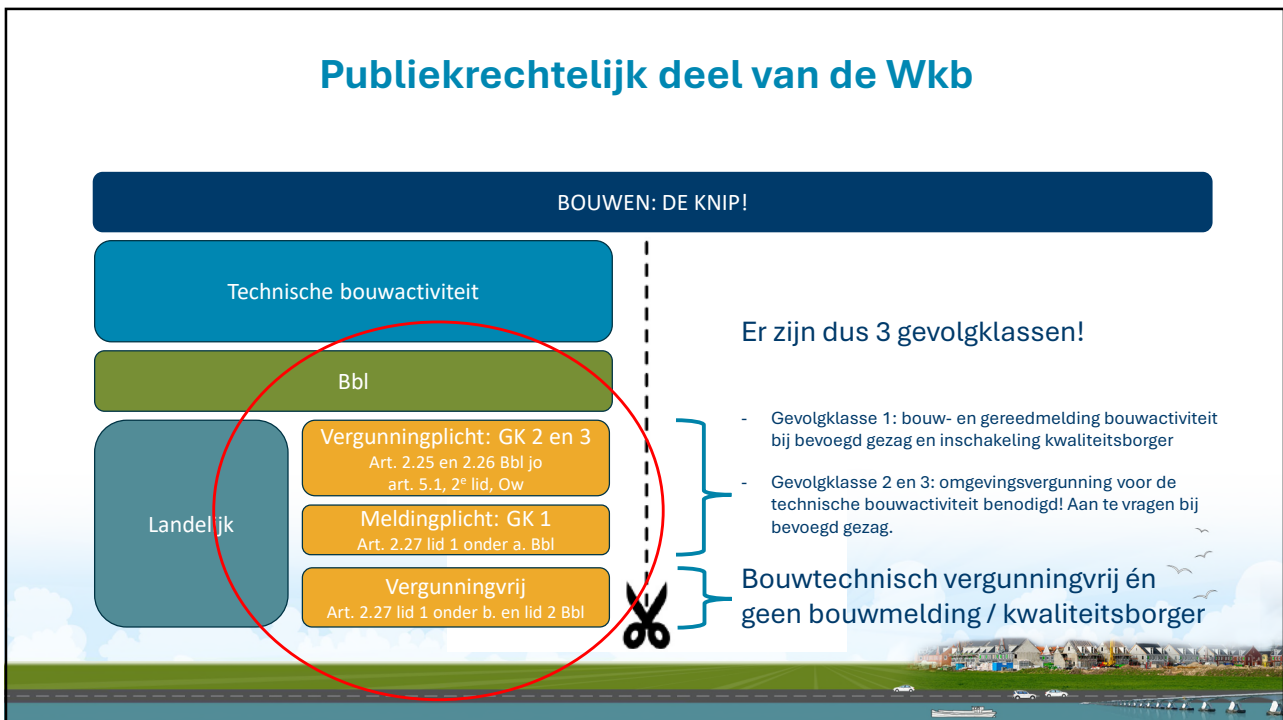
14

Publiekrechtelijk deel van de Wkb



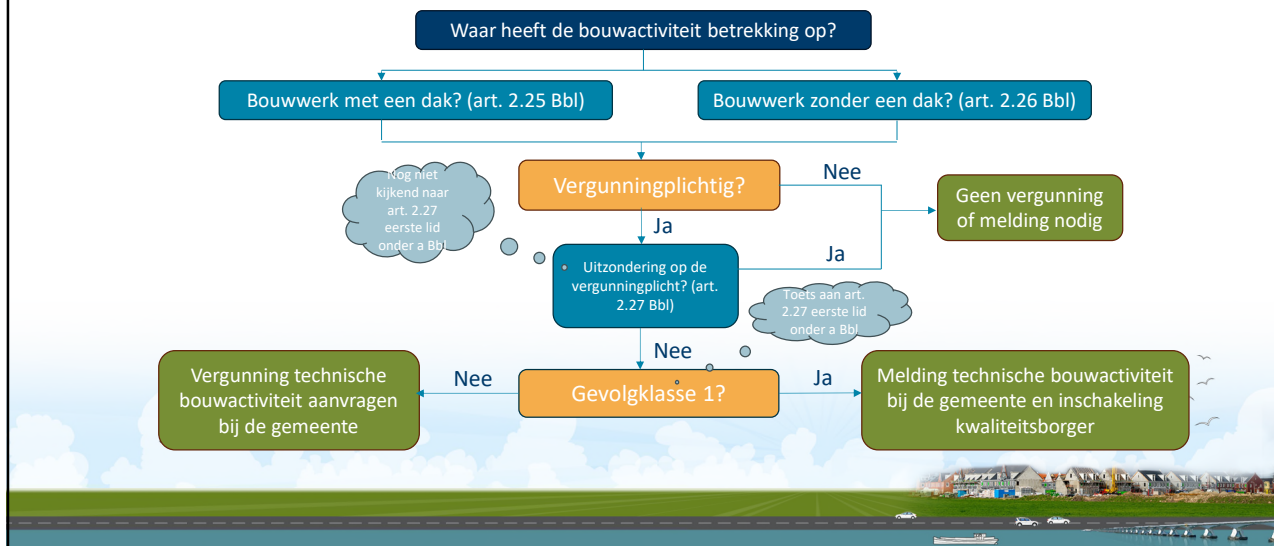
15

Publiekrechtelijk deel van de Wkb



16

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Bepalen vergunningplicht of meldingsplicht



17

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolklassen 1, 2 en 3



18

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1? **Ja** of **Nee**

Grondgebonden woningen



19

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1? **Ja** of **Nee**

Appartementen



20

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1? **Ja** of **Nee**



21

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1? **Ja** of **Nee**



22

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1? Ja of Nee



23

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1

Artikel 2.17 lid 3 van het Bbl (nieuwbouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen):

- a. een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan;
- b. een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;
- c. een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;
- d. een industriefunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;
- e. een industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen;
- f. een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde voor een infrastructurele voorziening bestemd voor langzaam verkeer, voor zover niet gelegen over een rijks- of provinciale weg en met een te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter; of
- g. een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van een infrastructurele voorzieningen bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie.

24

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1

Uitzonderingen:

Een bouwactiviteit valt **niet** onder gevolgklasse 1 als:

- de bouwactiviteit een (rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk) **monument** betreft;
- de bouwactiviteit een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in [artikel 6.7, eerste lid](#) (melding brandveilig gebruik), is vereist*;
- bij de bouwactiviteit een **gelijkwaardige maatregel wordt toegepast** in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van **constructieve veiligheid of brandveiligheid** gestelde regel;
- bij de bouwactiviteit toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment;
- de bouwactiviteit een bouwwerk betreft dat behoort tot een geval waarin een **milieubelastende activiteit** vergunningplichtig is op grond van [hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving](#);
- het een **verbouwing** betreft! Niet per 1 januari 2025 toegevoegd aan gevolgklasse 1, maar uitgesteld.**

25

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 2 en 3 (vallen **niet** onder kwaliteitsborgingstelsel van de Wkb)



26

Publiekrechtelijk deel van de Wkb Gevolgklasse 1? **Ja** of **Nee**



27

Jacques van der Krogt Kwaliteitsborger en regiomanager bij WTT


WONINGBORG TOETSING EN TOEZICHT

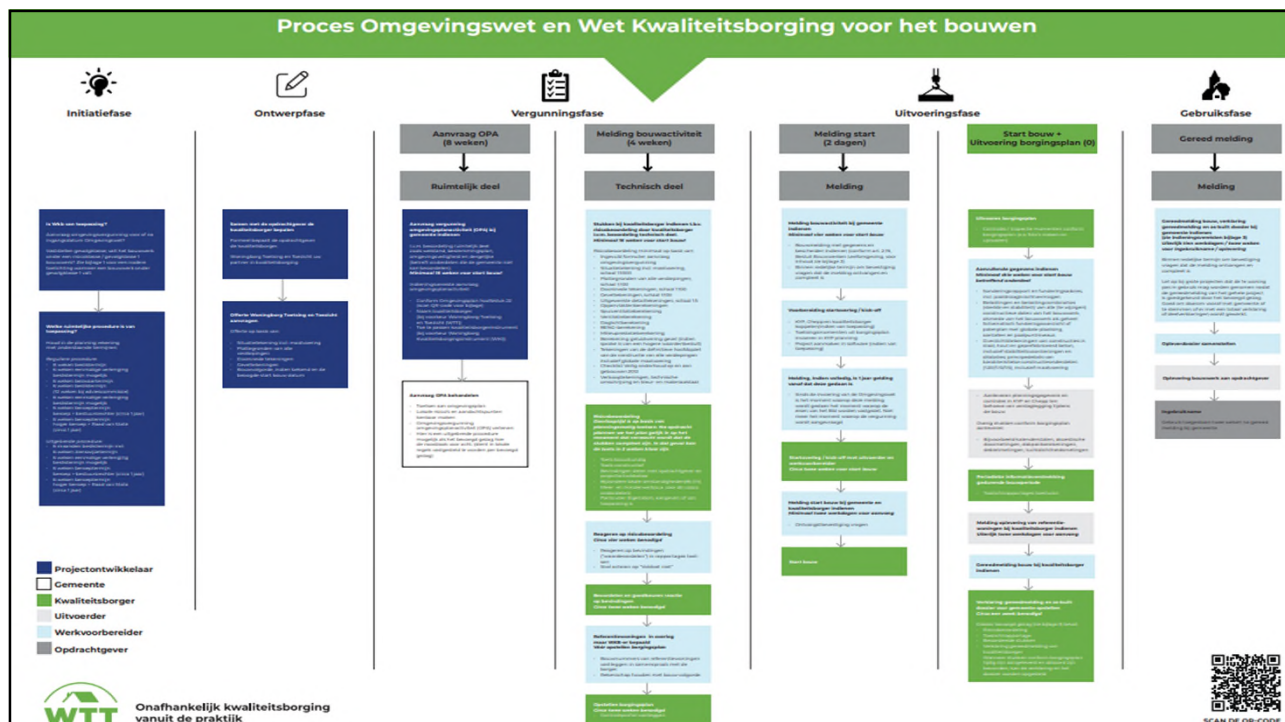
28

EERSTE ERVARINGEN WKB

- Eerste ervaringen
 - Workflow Wkb
 - Combiprojecten: meerdere gevolgklassen in 1 project
 - Casco bouwdelen
 - BLO's



29



30

EERSTE ERVARINGEN WKB

- Eerste ervaringen
 1. Workflow Wkb
 2. Combiprojecten: meerdere gevolgklassen in 1 project
 3. Casco bouwdelen
 4. BLO's



31

weebers vastgoed advocaten

www.vastgoed-advocaten.nl

Dank voor uw aanwezigheid!

Vragen?

Cindy Koppens-van Grinsven
c.koppens@vastgoed-advocaten.nl
 06 – 20 56 10 97

Weebers Vastgoed Advocaten
 Paradijslaan 159, Eindhoven
www.vastgoed-advocaten.nl

Jacques van der Krogt
j.van.der.krogt@wttkwaliteitsborging.nl
 06- 40 42 17 21

Woningborg Toetsing en Toezicht
 Tielweg 24, Gouda
www.wttkwaliteitsborging.nl

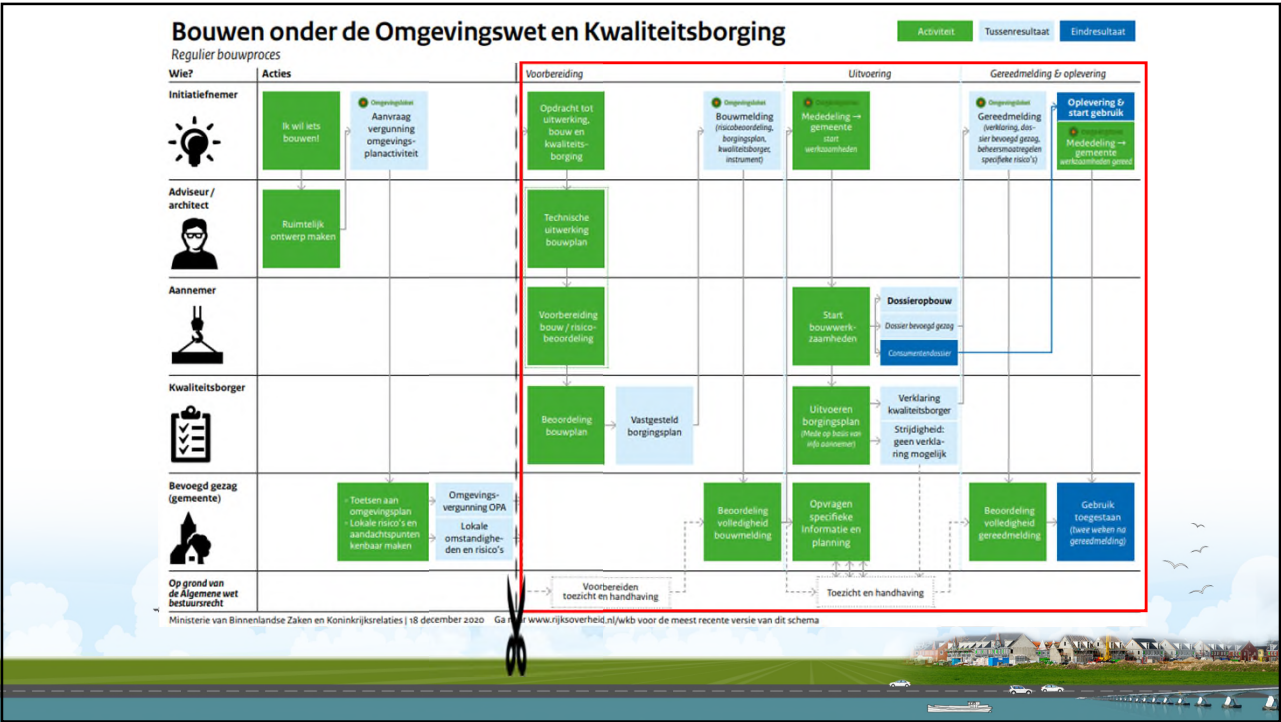


32

Stelsel van kwaliteitsborging

- In het kort werkt het stelsel van kwaliteitsborging als volgt:
1. Gevolgklasse vaststellen
2. Instrument en kwaliteitsborger kiezen
3. Bouwwerk aanmelden bij de gemeente
4. Toetsing van instrument en kwaliteitsborger
5. Start bouw
6. Toezicht volgens instrument
7. Verklaring bij gereedmelding
8. Consumentendossier en dossier bevoegd gezag
9. Gereedmelding

Bron afbeelding: Het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen (L) Toezicht op de kwaliteit van het bouwen



</