

Praktijkboek Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Praktijkboek Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

prof. dr. ir. A.G. Bregman
ir. H.C.M. van Egmond
mr. J.R. Hoogendoorn
mr. S. Triches



instituut voor bouwrecht

's-Gravenhage, 2023

ISBN 978-94-6315-088-0
NUR 822-823

© 2023, Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Korte historie kwaliteitsborging	1
1.2	Structuur van de Wkb	6
1.3	Korte toelichting enkele sleutelbegrippen	7
1.4	Opzet van dit Praktijkboek	8

Deel A Wkb op hoofdlijnen, wijzigingen en veranderende rollen

2	De Wet kwaliteitsborging op hoofdlijnen	
2.1	Inleiding, het waarom van de wetswijziging	13
2.2	De belangrijkste wijzigingen in het publiekrecht	13
2.3	De wijzigingen in het privaatrecht	15
2.3.1	De wijzigingen in het BW	15
2.3.2	Het begrip 'bouwwerk'	17
2.3.3	Overgangsrecht	18
2.4	Rollen, taken en verantwoordelijkheden van verschillende partijen	19
2.4.1	Schematische weergave	19
2.4.2	Toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw	21
2.4.3	Instrumentaanbieders	22
2.4.4	Kwaliteitsborger	22
2.4.5	Bevoegd gezag	24
2.4.6	Gemeenteraad	26
2.5	Effecten van de Wkb op de verschillende partijen	27
2.5.1	Effecten op bevoegd gezag	27
2.5.2	Effecten op opdrachtgever	27
2.5.3	Effecten op directievoerder	28
2.5.4	Effecten op aannemer	29
2.5.5	Effecten op verhouding kwaliteitsborger - aannemer	29
2.5.6	Effecten op onderaannemers	30
2.5.7	Effecten op verhouding kwaliteitsborger - onderaannemer	31
2.5.8	Effecten op adviseurs	31

Deel B Wkb en het bouwproces

3	Het bouwproces onder de Wet kwaliteitsborging	
3.1	Bouwen onder de Omgevingswet	35
3.2	De initiatieffase en voorbereiding op de aanvraag omgevingsplanactiviteit	38
3.3	De ontwerpfase	43
3.3.1	Ontwerpfase - bouwmelding	43
3.3.2	Ontwerpfase - waarschuwingsplicht	47
3.3.3	Ontwerpfase - informatieplicht financiële zekerheid (art. 7:765a BW)	51

3.3.3.1	Informatieplicht financiële zekerheid (art. 7:765a BW) - Rol SGW en waarborgende instellingen	52
3.4	Bouwfase - handhaving van de bouwkwaliteit	52
3.4.1	Bouwfase - Bijzondere lokale omstandigheden	54
3.4.2	Bouwfase - Informatieplicht van de kwaliteitsborger	55
3.4.3	Bouwfase - Rol van de instrumentaanbieder tijdens de bouw	56
3.4.4	Bouwfase - Rol van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB)	57
3.4.5	Bouwfase - Toezicht door het bevoegd gezag	58
3.4.6	Bouwfase - Waarschuwingsplicht	59
3.5	De gereedmelding van een bouwactiviteit onder de Wkb	59
3.5.1	Gereedmelding - Beoordeling	60
3.5.2	Gereedmelding - Verklaring van de kwaliteitsborger	62
3.5.3	Gereedmelding - Ingebruikname zonder gereedmelding	63
3.5.4	Gereedmelding - Strijdigheden in de melding	64
3.6	De afronding van de bouw: oplevering	65
3.6.1	Oplevering - Opleverdossier (art. 7:757a BW)	65
3.6.2	Oplevering - 5%-regeling	66
3.7	Nazorg, aansprakelijkheid en handhaving van de bouwkwaliteit bij bestaande bouw	67
3.7.1	Nazorg - Aansprakelijkheid na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)	67
3.7.1.1	Aannemer is aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt	67
3.7.1.2	Deskundigheid aan de zijde van de opdrachtgever	68
3.7.1.3	Gebreken die wel bij oplevering zijn ontdekt	69
3.7.1.4	Bewijslastverdeling	69
3.7.1.5	Bewijsmiddelen	70

Deel C Bijlagen

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Stb. 2019, 382)	73
Besluit van 4 april 2022 (Stb. 2022, 145)	83
Wijziging Regeling Bouwbesluit 2012 (Stcrt. 2022, 10958)	175
Afd. 3.9 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (gecons. Staatsbladversie)	189
Artikel 5.1 Omgevingswet (gecons. Staatsbladversie)	193
Afd. 2.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (gecons. Staatsbladversie)	195
Afd. 10.7B Omgevingsbesluit (gecons. Staatsbladversie)	203
Wijzigingen Burgerlijk Wetboek	205
Trefwoordenregister	207