

Bb 2024/38

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in vogelvlucht

Frederike Linssen & Merel Holtkamp, datum 01-08-2024

Datum	01-08-2024
Auteur	Frederike Linssen & Merel Holtkamp ^[1]
JCDI	JCDI:ADS967218:1
Vakgebied(en)	Bouwrecht / Bouwen Verbintenissenrecht / Overeenkomst

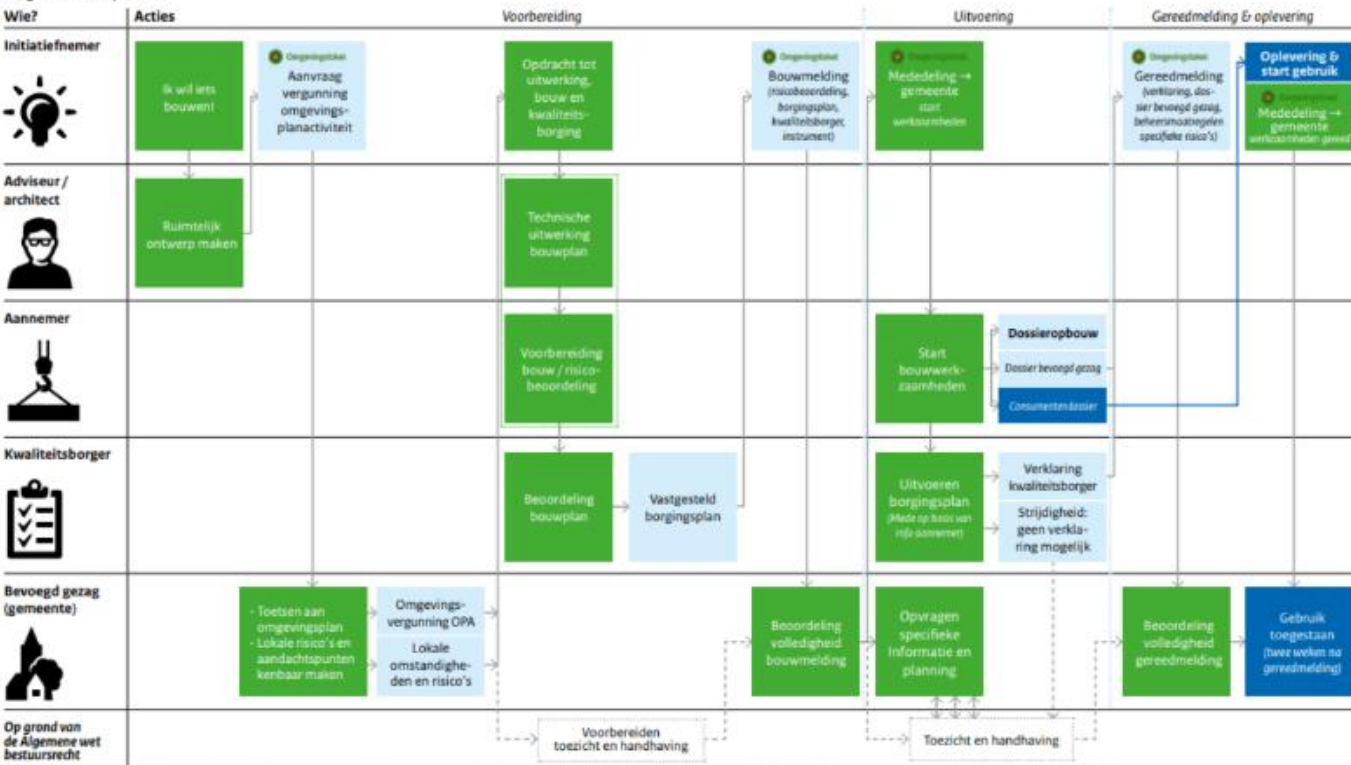
Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (de Wkb) in werking getreden. Met de introductie van de Wkb wil de rijksoverheid de bouwkwaliteit verhogen. De Wkb bestaat uit een (ingrijpende) stelselwijziging van het publiekrechtelijke bouwrecht en brengt daarnaast een aantal wijzigingen aan in het Burgerlijk Wetboek. In dit artikel schetsen we de veranderingen als gevolg van de Wkb in het publiekrecht (paragraaf 1), de veranderingen in het privaatrecht (paragraaf 2) en tot slot staan we kort stil bij de gecombineerde gevolgen van de Wkb voor marktpartijen (paragraaf 3).

1. De Wkb in het publiekrecht

De grootste veranderingen als gevolg van de Wkb vinden plaats in het publiekrecht. Onder het oude recht was sprake van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwplannen moesten getoetst worden aan (onder andere) de technische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De gemeente toetste zo vooraf of aan deze technische bouwschriften werd voldaan. Onder de Omgevingswet verandert de technische toestemming voor de bouwprojecten die vallen onder gevolgklasse 1. Voor deze bouwprojecten geldt namelijk een bouwmeldingsplicht (in plaats van een vergunningsplicht) en de verplichting om een onafhankelijk kwaliteitsborger te contracteren (paragraaf 1.2). De kwaliteitsborger moet gedurende de bouw toetsen of het bouwwerk voldoet aan de eisen uit het Besluit leefomgeving voor de bouw (Bbl), de opvolger van het Bouwbesluit. Als dat het geval is geeft de kwaliteitsborger een verklaring af en is het aan de gemeente om toestemming te geven het bouwwerk in gebruik te nemen. In onderstaande figuur is het proces schematisch weergegeven.

Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging

Regulier bouwproces



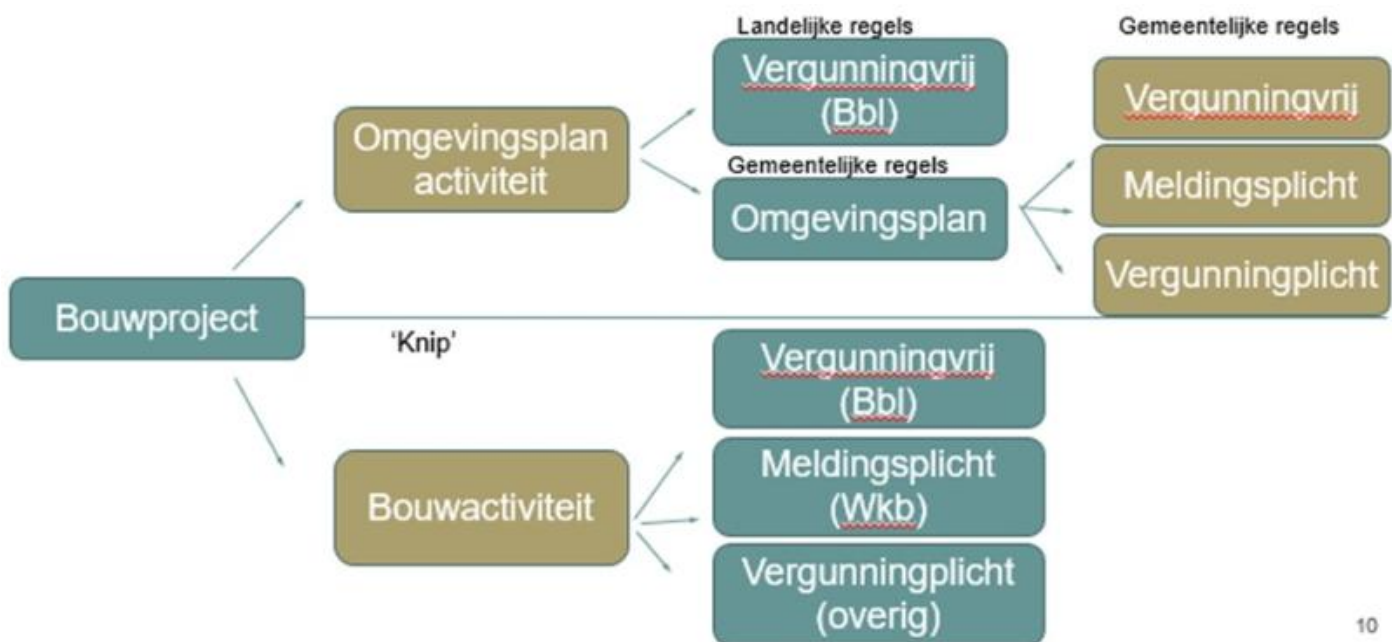
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | 18 december 2020 | Ga naar www.rijksoverheid.nl/wkb voor de meest recente versie van dit schema

Hieronder lichten we de verschillende elementen van de Wkb in meer detail toe.

1.1 De bouwactiviteit onder de Omgevingswet: het woord bouwvergunning krijgt een andere lading

Hoewel artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet spreekt van 'bouwactiviteit' (en het van daar een kleine stap is naar de in de praktijk meer gangbare 'bouwvergunning') is het van belang om te weten dat dit een uitgedeelde versie is van de bouwactiviteit die we kenden onder de Wabo. De activiteit bouwen uit het huidige recht wordt in de Omgevingswet namelijk gescheiden in een technisch deel (de bouwactiviteit) en een ruimtelijk deel (de omgevingsplanactiviteit). Het technische deel heeft alleen betrekking op de bouwtechnische voorschriften. In de wandelgangen wordt dit 'de knip' genoemd.

Een bouwactiviteit onder de Omgevingswet kan vergunningvrij zijn, meldingsplichtig of vergunningplichtig. De Wkb ziet op de meldingsplichtige categorie van bouwactiviteiten.



10

1.2 Wat zijn gevolgklasse-1-bouwwerken?

Op 1 januari 2024 geldt de Wkb alleen voor bouwwerken in 'gevolgklasse 1' en dan alleen nog de nieuwbouw van deze bouwwerken. Het is de bedoeling dat het stelsel van kwaliteitsborging in de toekomst op steeds meer categorieën van bouwwerken van toepassing wordt verklaard. In artikel 2.17 van het Bbl is omschreven welke bouwwerken onder gevolgklasse 1 vallen. De meest voorkomende gebouwen zijn ongetwijfeld grondgebonden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijtjeswoningen en de nevenfuncties daarbij (garages, kantoor-aan-huis), woonboten en bouwwerken voor een industriefunctie van maximaal twee verdiepingen. Bij monumenten (!) en ook als er een gelijkwaardige maatregel wordt toegepast voor constructieve veiligheid of brandveiligheid is geen sprake van gevolgklasse 1.

Ten onrechte wordt wel gezegd dat de Wkb alleen van toepassing is op relatief kleine bouwprojecten. Dat is niet het geval. De beperking in de gevolgklasse is niet de omvang van het bouwproject, maar het voorziene risico als er problemen zijn met de kwaliteit. Kort door de bocht: hoe meer personen zich doorgaans in een gebouw bevinden, hoe groter het kans op letsel op het moment dat zich ongevallen voordoen.^[2] Om deze reden valt een project met 200 individuele woningen wel onder gevolgklasse 1 en een woontoren met 200 appartementen niet. Evenzo valt een distributiecentrum ook onder gevolgklasse 1, maar een evenementenhal niet.

1.3 Inschakelen onafhankelijke kwaliteitsborger

De onafhankelijke kwaliteitsborger is de hoofdpersoon in het nieuwe stelsel. Een kwaliteitsborger controleert of het bouwproject voldoet aan de bouwtechnische eisen van de hoofdstukken 4 (nieuwbouwvoorschriften) en 5 (verbouwvoorschriften) van het Bbl. Dat doet hij op basis van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging.

In het register van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw kan worden opgezocht welke instrumenten voor kwaliteitsborging zijn toegelaten en welke kwaliteitsborgers die instrumenten mogen gebruiken.^[3] De kosten voor het inschakelen van de kwaliteitsborger zijn voor de initiatiefnemer van het bouwproject.

1.4 Bouwmelding

Als een bouwactiviteit onder gevolgklasse 1 valt, dan is er geen bouwtechnische vergunning nodig, maar moet er wel een bouwmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag. Deze melding moet ten minste 4 weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden worden gedaan. De melder kan ervoor kiezen om één melding

voor meerdere bouwwerken te doen. In artikel 2.19 Bbl staat welke gegevens een bouwmelding moet bevatten. Naast een beschrijving van de activiteit en de NAW-gegevens moet ook de kwaliteitsborger van dienst worden doorgegeven, het door de kwaliteitsborger gebruikte instrument voor kwaliteitsborging, een risicobeoordeling van het bouwproject, en het borgingsplan.

In het borgingsplan wordt door de kwaliteitsborger - conform artikel 3.80 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) - vastgesteld welke maatregelen getroffen zijn om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken. Hoewel de bouwmelding 4 weken voor de start van de bouw kan worden ingediend, heeft de kwaliteitsborger wel tijd nodig om het borgingsplan op te stellen. In de planning moet daar rekening mee worden gehouden.

1.5 Gereedmelding bouwactiviteit

Slotstuk van de Wkb is de gereedmelding van het bouwwerk mét verklaring van de kwaliteitsborger. De gereedmelding moet bij de gemeente worden ingediend. Deze gereedmelding moet plaatsvinden ten minste twee weken voordat het bouwwerk feitelijk in gebruik wordt genomen anders is het verboden om het bouwwerk in gebruik te nemen.

De verklaring van de kwaliteitsborger is het belangrijkste element van de gereedmelding. In deze verklaring verklaart de kwaliteitsborger dat hij rechtmatig het instrument van kwaliteitsborging heeft gebruikt en dat er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het resultaat van de bouwactiviteit aan de hoofdstukken 4 (nieuwbouwvoorschriften) en 5 (verbouwvoorschriften) van het Bbl voldoet.

1.6 Conclusie

Eén ding is zeker, de Wkb zal het speelveld in de bouw veranderen. Niet alleen is er een nieuw beroep bijgekomen - dat van kwaliteitsborger - er zal ook iets verdwijnen. In veel gevallen zal de bouwvergunning namelijk verdwijnen. Los van de waarde die een bouwvergunning in de relatie initiatiefnemer - overheid had, was een onherroepelijke bouwvergunning in de praktijk vaak nodig om bijvoorbeeld projectfinanciering rond te krijgen. Binnen het nieuwe stelsel moet dergelijke zekerheid op een andere manier worden gevonden. Op dit moment ziet het ernaar uit dat de zekerheid gekoppeld wordt aan het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning voor de omgevingsplanactiviteit, wat betekent dat de zekerheid dat het plan aan de technische eisen van het Bbl voldoet, niet langer vooraf plaatsvindt.

Ook voor gemeenten zijn de veranderingen ingrijpend. Het jarenlang bestaande evenwicht tussen toezicht en handhaving voor en tijdens de bouw gaat op de schop. Hoewel de gemeente bevoegd blijft handhavend op te treden als een gemeentelijk toezichthouder constateert dat er bouwtechnische bepalingen van het Bbl worden overtreden op de bouwplaats van een gevolgklasse-1-bouwwerk, heeft de wetgever tegelijkertijd in de wetsgeschiedenis uitgesproken dat gemeenten vertrouwen moeten hebben in het stelsel van kwaliteitsborging. Dat creëert een spanningsveld en in de overgangsjaren een zekere rechtsonzekerheid.

Het is voorstelbaar dat - mede als gevolg van wisselende keuzes en budgetten voor toezicht en handhaving - de opstelling per gemeente gaat verschillen.

2. De Wkb in het privaatrecht

De wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek (BW) als gevolg van de Wkb zijn aanzienlijk beperkter dan de wijzigingen in het publiekrecht. De Wkb introduceert vijf wijzigingen in het BW. Deze wijzigingen staan allemaal in Boek 7 titel 12 van het BW. Deze titel ziet op Aanneming van werk, maar de wijzigingen zijn specifiek gericht op Aanneming van bouwwerken en de Bouw van een woning door een consument.

De vijf wijzigingen die de Wkb introduceert zijn de volgende:

1. Een aanscherping van de waarschuwingsplicht (artikel 7:754 BW).
2. De introductie van het opleverdossier (artikel 7:757a BW).

3. Een wijziging in de regeling van verborgen gebreken (artikel 7:758 lid 4 BW).
4. Een nadere informatieplicht van de aannemer over verzekeringen en financiële zekerheid (artikel 7:765a BW).
5. Een aanpassing van de 5%-regel voor consumenten (artikel 7:768 BW).

Het doel van deze wijzigingen is het verbeteren van de kwaliteit van bouwwerken, door de opdrachtnemer/aannemer zoveel mogelijk verantwoordelijk te laten zijn voor de kwaliteit en de positie van de opdrachtgever ten opzichte van de aannemer te versterken.

2.1 De waarschuwingsplicht

Het huidige artikel 7:754 BW bevat de verplichting voor de aannemer om de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht, voor gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever en voor fouten in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften. De Wkb voegt aan artikel 7:754 BW een tweede lid toe:

“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.”

De Wkb verandert niet de inhoudelijke maatstaf voor de waarschuwingsplicht (wanneer en waarvoor gewaarschuwd moet worden), maar introduceert procedurele bepalingen die de positie van de opdrachtgever moeten versterken. Een waarschuwing moet vanaf 1 januari 2024 altijd schriftelijk gegeven worden, ondubbelzinnig zijn en de opdrachtgever zo compleet mogelijk inzicht geven in de gevolgen voor de uitvoering van de overeenkomst.

2.2 Het opleverdossier

Met artikel 7:757a BW introduceert de Wkb het opleverdossier in het BW. Dit is een geheel nieuw artikel, met als uitgangspunt dat de aannemer bij oplevering zoveel mogelijk informatie over het opgeleverde werk aan opdrachtgever verstrekt:

“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.”

Artikel 7:757a BW is op 1 januari 2024 in werking getreden voor overeenkomsten die na die datum gesloten worden.

2.3 Aansprakelijkheid voor (verborgen) gebreken

De aanpassing van de Wkb aan artikel 7:758 BW (de verborgen gebreken regeling) is misschien wel de meest verstrekende wijziging van de Wkb aan het BW. Met de inwerkingtreding van de Wkb wordt aan artikel 7:758 BW een vierde lid toegevoegd:

“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.”

Het uitgangspunt van artikel 7:758 BW was dat de aannemer verantwoordelijk is voor het bouwwerk tot aan de oplevering. Met de oplevering en bijbehorende aanvaarding door de opdrachtgever, ging het risico voor gebreken over naar de opdrachtgever tenzij er sprake was van een gebrek dat de opdrachtgever bij de oplevering redelijkerwijs niet had kunnen ontdekken (de verborgen gebreken). De toets of een gebrek dat door een opdrachtgever redelijkerwijs ontdekt had kunnen worden, is een subjectief criterium dat tot veel jurisprudentie heeft geleid. De rode draad in de jurisprudentie was evenwel dat het risico voor gebreken na oplevering in beginsel bij de opdrachtgever ligt.

Dat is op 1 januari 2024 veranderd. Vanaf de inwerkingtreding van artikel 7:758 lid 4 BW blijft de aannemer ook na oplevering aansprakelijk voor gebreken in het bouwwerk. De aannemer is alleen van aansprakelijkheid ontslagen, indien sprake is van een gebrek dat bij de oplevering daadwerkelijk is ontdekt en/of het gebrek niet aan de aannemer toe te rekenen is. Het subjectieve criterium - een gebrek dat redelijkerwijs ontdekt had kunnen worden - is vervangen door een objectief criterium, het daadwerkelijk ontdekt zijn van een gebrek.

2.4 De informatie- en garantieplicht

Artikel 7:765a BW bevat een nieuwe bepaling die uitsluitend ziet op - kort gezegd - de bouw van een woning in opdracht van een consument (Boek 7 titel 12 afdeling 2 BW). Met dit artikel beoogt de wetgever de particuliere opdrachtgever te beschermen tegen financiële risico's in geval een opdrachtgever fouten maakt of de verplichtingen uit de opdracht niet kan nakomen.

“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 dekkinggraad, 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.”

2.5 Wijzigingen in de 5%-regeling (artikel 7:768 BW)

Ook de vijfde wijziging staat in Boek 7 titel 12 afdeling 2 BW en ziet dus op de bouw van een woning in opdracht van een consument. Het gaat om een aanpassing van de 5%-regeling zoals opgenomen in artikel 7:768 BW, dat is de regeling die een consument het recht geeft 5% van de aanneemsom op de laatste termijn in te houden of bij een notaris in depot te storten. Deze 5% wordt in principe 3 maanden na oplevering alsnog aan aannemer betaald, tenzij de opdrachtgever gebruik wil maken van zijn verrekeningsbevoegdheid op grond van artikel 6:262 BW. Ook wordt het bedrag aan aannemer betaald indien hij vervangende zekerheid stelt (huidig artikel 7:768 lid 3 BW).

Aan artikel 7:768 BW wordt een nieuw tweede lid toegevoegd, waarin de aannemer verplicht wordt de opdrachtgever schriftelijk in de gelegenheid te stellen een beroep te doen op zijn verrekeningsbevoegdheid. Doet de aannemer dit niet, dan mag de notaris het depot niet uitkeren. Het nieuwe lid 2 van artikel 7:768 BW:

“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.”

Een andere wijziging aan artikel 7:768 BW is opgenomen in lid 4, voorheen lid 3. Het is niet langer voldoende om vervangende zekerheid te stellen. Het in te houden bedrag mag door de notaris alleen aan de aannemer betaald worden indien de aannemer gelijkwaardige zekerheid stelt.

2.6 Definitie van een bouwwerk

De wijzigingen als gevolg van de Wkb vinden allemaal plaats in Boek 7 titel 12 van het BW. Deze titel gaat over aanneming van werk. Aanneming van werk is in het BW gedefinieerd in artikel 7:750 lid BW:

“Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld.”

Een werk is dus ‘iets van stoffelijke aard tot stand brengen’. Dit omvat niet alleen de bouw van een woning of een brug, maar ook de aanleg van een tuin en schilderwerk. Ook het maken van schoeisel wordt als aanneming van werk gezien.

De drie wijzigingen die de Wkb in het algemene deel van Boek 7 Titel 12 (de waarschuwingsplicht, het opleverdossier en de aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering) invoert zijn echter specifiek gericht op aanneming van bouwwerken. De term bouwwerk is niet nieuw in het BW, deze term staat ook in artikel 7:761 lid 2 BW (verjaring). Het BW bevat echter geen definitie van de term bouwwerk. Omdat de term bouwwerk alleen voorkomt in het verjaringsartikel 7:761 BW, is er ook nauwelijks sprake van jurisprudentie waarin zich een heldere definitie heeft gevormd.

Ook de Memorie van Toelichting bij de Wkb bevat geen definitie van het begrip bouwwerk. In antwoord op kamervragen heeft de minister gesuggereerd dat aansluiting gezocht kan worden bij de Woningwet.^[4] De Woningwet bevat echter (ook) geen definitie van een bouwwerk. Als alternatief wordt in de literatuur wel verwezen naar de definitie van een bouwwerk zoals opgenomen in de VNG-Model bouwverordening, welke nagenoeg gelijk is aan de definitie zoals opgenomen in de Omgevingswet (Omgevingswet bijlage A):

“Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.”

Het hebben van één definitie voor een bouwwerk in het publieke en het private recht klinkt het meest eenvoudig en logisch, maar dat is het niet. De definitie voor een bouwwerk heeft in het publieke recht een andere functie dan in het private recht. In het publieke recht wegen niet alleen technische aspecten een rol, maar ook ruimtelijke effecten. Enerzijds is de definitie uit het publieke recht (te) breed. Zo zijn op basis van de bestaande jurisprudentie erfafscheidingen en een rij betonblokken bouwwerken. Anderzijds is de definitie (te) smal, omdat infrastructurele werken zoals wegen en terreinverhardingen niet onder de definitie vallen.^[5] Zou de definitie van het publieke recht gevolgd worden, dan zou de Wkb dus bijvoorbeeld niet gelden voor sommige infrastructurele werken, waar de Wkb wel voor bedoeld is. De Wkb zou weer wel gelden voor eenvoudige erfafscheidingen, waar de Wkb waarschijnlijk niet voor bedoeld is.

Omdat de wetgever geen duidelijk keuze heeft gemaakt, zal de jurisprudentie moeten gaan uitwijzen hoe het begrip bouwwerk in het BW wordt uitgelegd.

2.7 Conclusie

Voor de wijzigingen die zien op de aansprakelijkheid (artikel 7:758 lid 4 BW), het opleverdossier (artikel 7:758a BW), de informatieplicht (artikel 7:765a BW) en de wijziging van de 5%-regeling (artikel 7:768 BW) geldt dat deze weliswaar op 1 januari 2024 inwerking treden, maar dat zij alleen gelden voor contracten die na 1 januari 2024 gesloten zijn (zie artikel 218 Overgangswet BW). Er zal dus vanaf 1 januari 2024 bij de contractvorming rekening mee worden gehouden. We verwachten dat met name de wijziging in de aansprakelijkheid daarin een prominente rol krijgt.

De gevolgen van de wijzigingen van de waarschuwingsplicht (artikel 7:754 lid 2 BW) zullen direct zichtbaar zijn, aangezien op dit artikel geen overgangsrecht van toepassing is. Het artikel treedt dus direct in werking en geldt ook voor overeenkomsten die aangegaan zijn voor 1 januari 2024. Aannemers zullen er rekening mee moeten houden dat zij schriftelijk, ondubbelzinnig en compleet moeten waarschuwen voor fouten en gebreken die in de sfeer van de opdrachtgever liggen.

3. Waar publiekrecht en privaatrecht elkaar raken

De publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke aspecten zijn twee afzonderlijke onderdelen in de Wkb, maar kunnen niet los van elkaar gezien worden. De wijzigingen in het publiekrecht werken immers direct door in de overeenkomsten die gesloten worden tussen partijen betrokken bij een bouwproject. De opdrachtgever en aannemer moeten bijvoorbeeld afspreken wie de kwaliteitsborger inhuurt en onder welke voorwaarden. Daarbij is het belangrijk de verschillende verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden goed te regelen.

De meeste standaard Algemene Voorwaarden, zoals de UAV en de UAV-gc, zijn nog niet aangepast aan de Wkb. Dat betekent onder meer dat de verantwoordelijkheid voor het doen van een bouwmelding niet zonder meer duidelijk is.^[6] Daarnaast zijn er geen bepalingen opgenomen over het opleverdossier, wat betekent dat artikel 7:757a BW onder de UAV van toepassing is.

Het voert te ver om alle aandachtspunten in dit artikel te benoemen. Dat zijn er niet alleen te veel, maar ze kunnen ook van project tot project verschillen. Waar het om gaat, is dat de Wkb integraal onderdeel is van aannemingsovereenkomsten die na 1 januari 2024 gesloten worden. Contractspartijen doen er goed aan bewust keuzes te maken over de toepasselijkheid van de Wkb en de verdeling van de nieuwe verantwoordelijkheden.

Voetnoten

[1] Merel Holtkamp & Frederike Linssen zijn beiden als advocaat verbonden aan Van Benthem & Keulen advocaten en notariaat. Dit artikel is een bewerking van Thema 3 in de uitgave 'De Omgevingswet, de belangrijkste veranderingen in de praktijk' van Van Benthem en Keulen.

[2] <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/bouwwerken-gevolgklasse/>.

[3] <https://register.tlokb.nl/kb/>.

[4] [Kamerstukken II 2015/16, 34 453, nr. 6](#), p. 37 en voorts Bruggeman & Sprang in TBR2018/134.

[5] H.P.C.W. Sprang in *TBR* 2023/105, noot bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen 10 februari 2023, No. 72.277.

[6] Vgl. de bepalingen in de UAV. Wanneer de melding gezien wordt als een voor het werk benodigde vergunning/toestemming is de opdrachtgever verantwoordelijk (paragraaf 5 lid 1). Wordt het gezien als een voor de uitvoering van het werk vereiste toestemming, net zoals een sloopmelding, de opdrachtnemer (paragraaf 6 lid 10).