*Wkb voorbeeldteksten*

**Niet vergeten:**

* Hoe om te gaan met de veelvoorkomende Wkb-termen (vaak vetgedrukt in tekst). Mogelijke opties: links in de tekst opnemen, pop-ups of een woordenlijst met links naar de IPLO-site voor meer info.
* Zin alle ‘u’s’ duidelijk? Zo niet, dan aanpassen in ‘u als opdrachtgever’ o.i.d.

**ALGEMEEN**

**Wat is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en wat betekent de Wkb voor u?**

**Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – in die van plan tot oplevering meekijkt en controleert. Zo worden alle technische eisen gecheckt, precies op het moment dat het kan én nodig is. Dit scheelt tijd, voorkomt fouten en geeft u als opdrachtgever meer bescherming.**

**Bouwmelding en kwaliteitsborger**

Wilt u gaan bouwen, dan moet u bij de gemeente nagaan of het past binnen het **omgevingsplan**. Hier kunnen regels in staan die het bouwen verbieden, bijvoorbeeld om planten en dieren te beschermen. Dit verandert niet. Maar voor bepaalde eenvoudige bouwwerken, zoals een woonhuis, fietsbrug of bedrijfshal, hoeft u geen technische bouwvergunning meer aan te vragen. In plaats daarvan moet u een **bouwmelding** doen bij de gemeente. De controle wordt gedaan door een **kwaliteitsborger**. Deze onafhankelijke controleur checkt niet alleen uw plannen, maar zorgt er ook op de bouwplaats voor dat alles gaat volgens de bouwtechnische regels.

**Betere kwaliteit, minder risico**

Door tijdens het hele bouwproces te controleren, ontstaan er minder fouten. Minder fouten betekent ook minder kosten voor herstelwerk. En gaat er toch iets mis? Onder de Wkb zijn **aannemers** langer verantwoordelijk voor hun eigen fouten en de gebreken die daaruit volgen. Denk aan brandonveilige constructies, te weinig isolatie of slecht werkende ventilatie. Ook als u deze fouten of gebreken pas na de oplevering ontdekt. Als opdrachtgever loopt u dus minder risico.

**Tip**

Helaas komt het nog wel eens voor dat bepaalde zaken niet of verkeerd worden opgeleverd. Dit kost de kwaliteitsborger extra werk. Het is slim om in de overeenkomst op te nemen dat de partij die dit extra werk veroorzaakt, ook de extra kosten van de kwaliteitsborger betaalt.

**Stapsgewijs over op de Wkb**

De Wkb geldt niet direct voor alle gebouwen, maar gaat in fases in. De wet geldt eerst voor gebouwen in de zogenoemde gevolgklasse 1. Dit zijn gebouwen met beperkt risico, zoals woningen en eenvoudige bedrijfspanden. Gaat er iets mis met de bouw, dan zijn de gevolgen voor de bewoner of gebruiker in verhouding minder groot dan bij bijvoorbeeld een ziekenhuis. Of uw bouwproject onder de Wkb valt, kunt u nagaan via Omgevingsloket.nl.

Binnen drie jaar wordt de Wkb beoordeeld. Afhankelijk van die beoordeling gaat de wet daarna gelden voor gevolgklasse 2 (denk aan bibliotheken, onderwijsgebouwen, gemeentehuizen), gevolgklasse 3 (denk aan voetbalstadions, ziekenhuizen) en monumenten.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

Let op: onderstaand artikel is een uitgebreide variant op het voorgaande artikel. Kiest u dus als gemeente zelf wat het meest passend is.

**Wat er is veranderd onder de Wkb**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – in die van plan tot oplevering meekijkt en controleert. Zo worden alle technische eisen gecheckt, precies op het moment dat het kan én nodig is. Dit scheelt tijd, voorkomt fouten en geeft u als opdrachtgever meer bescherming.

**Meer vergunningvrij**

Wilt u gaan bouwen, dan moet u bij de gemeente nagaan of het past binnen het omgevingsplan. Hier kunnen regels in staan die het bouwen verbieden, bijvoorbeeld om planten en dieren te beschermen. Dit verandert niet. Maar voor bouwwerken uit gevolgklasse 1, zoals een woonhuis, fietsbrug of bedrijfshal, hoeft u geen technische bouwvergunning meer aan te vragen. In plaats daarvan moet u een **bouwmelding** doen bij de gemeente. Of dit ook voor uw bouwwerk geldt, kunt u nagaan via Omgevingsloket.nl.

De controle wordt gedaan door een **kwaliteitsborger**. Deze onafhankelijke controleur checkt niet alleen uw plannen, maar zorgt er ook op de bouwplaats voor dat alles gaat volgens de bouwtechnische regels.

**Van controle vooraf naar controle in de praktijk**

Voor u zal de kwaliteitsborger de grootste verandering zijn. Eerst controleerde de gemeente vooraf of uw plannen aan alle eisen voldeden. Onder de Wkb controleert de kwaliteitsborger voor en tijdens de bouw, en bij de oplevering. De kwaliteitsborger legt vast wat de bouwrisico’s zijn van uw plannen. Hij of zij moet hierbij rekening houden met risico’s vanuit de omgeving. Denk aan een zachte bodem waardoor er extra aandacht nodig is voor de fundering.

Let op: de initiatiefnemer en /of kwaliteitsborger moet bij u als gemeente kunnen nagaan wat deze risico’s vanuit de omgeving zijn. Zorg ervoor dat deze informatie (online) beschikbaar is.

In een **borgingsplan** geeft de kwaliteitsborger aan wat er moet gebeuren zodat uw bouwproject uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoet. Vervolgens kijkt hij of zij op de bouwplaats mee met de aannemer. Is na afloop alles in orde, dan stelt hij of zij een **verklaring** op.

Een kwaliteitsborger is altijd onafhankelijk. Het is dus niet de bedoeling dat u iemand inzet die een rol speelt bij het bouwproject. Via het [Register Kwaliteitsborging](https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging?trefwoord=&categorie-1=Gevolgklasse+1) vindt u een overzicht van kwaliteitsborgers. U kiest een kwaliteitsborger vóór u aan de slag gaat.

**Tip**

Helaas komt het nog wel eens voor dat bepaalde zaken niet of verkeerd worden opgeleverd. Dit kost de kwaliteitsborger extra werk. Het is slim om in de overeenkomst op te nemen dat de partij die dit extra werk veroorzaakt, ook de extra kosten van de kwaliteitsborger betaalt.

**Melding bij de gemeente**

Met de risicobeoordeling en het borgingsplan moet u (of uw architect, adviseur of aannemer) vervolgens een **bouwmelding** doen bij de gemeente. Ook dit is nieuw. Met de bouwmelding geeft u aan waar u gaat bouwen en hoe u ervoor zorgt dat de plannen en het eindresultaat aan de bouwregels voldoen. U laat ook weten met welke kwaliteitsborger u samenwerkt. Een bouwmelding doet u eenvoudig via Omgevingsloket.nl.

**Tip**

Uiterlijk vier weken voor u gaat bouwen moet u de bouwmelding doen. Zonder deze melding mag u niet beginnen. Maar doet u de melding ook niet te vroeg: de bouwmelding is een jaar geldig. Bent u dan niet begonnen met bouwen, dan moet u een nieuwe melding doen en gaat de vier weken wachttijd opnieuw in.

**Meer bescherming**

Tot slot beschermt de Wkb u als opdrachtgever. Aannemers zijn langer verantwoordelijk voor hun eigen fouten en gebreken die daaruit volgen. Denk aan brandonveilige constructies, te weinig isolatie of slecht werkende ventilatie. Werd vroeger een bouwfout niet ontdekt bij de oplevering, terwijl u die als opdrachtgever wel had moeten zien? Dan was de aannemer niet meer aansprakelijk. Onder de Wkb is de aannemer dit nog wél. De aannemer moet kunnen aantonen dat een bouwfout hem/haar niet aan te rekenen is. Dus ook als u gebreken pas later ontdekt, dan kunt u de aannemer verzoeken om deze te repareren. U loopt als opdrachtgever dus minder risico.

**Gevolgklasse 1**

De Wkb geldt eerst alleen voor gebouwen in de zogenoemde **gevolgklassse 1**. Dit zijn gebouwen met beperkt risico, zoals woningen en eenvoudige bedrijfspanden. Gaat er iets mis met de bouw, dan zijn de gevolgen voor de bewoner of gebruiker in verhouding minder groot dan bij bijvoorbeeld een ziekenhuis. Of uw bouwproject onder de Wkb valt, kunt u nagaan via Omgevingsloket.nl.

Let op: welke bouwwerken onder gevolgklassse 1 vallen is te vinden in [artikel 2.17 BBL](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2022-145.html). Controleer hier of er een melding gedaan moet worden of dat initiatiefnemer toch een (technische) vergunning moet aanvragen voor de bouwactiviteit. Zorgt u als gemeente dat deze informatie (online) beschikbaar is.

Binnen drie jaar wordt de Wkb beoordeeld. Afhankelijk van die beoordeling gaat de wet daarna gelden voor gevolgklasse 2 (denk aan bibliotheken, onderwijsgebouwen, gemeentehuizen), gevolgklasse 3 (denk aan voetbalstadions, ziekenhuizen) en monumenten.

**De tweedeling van de bouwactiviteit**

Of uw bouwplan werd goedgekeurd, hing eerst niet alleen af van wát u ging bouwen maar ook van wáár u ging bouwen. Oftewel: van technische eisen én omgevingseisen. Onder de nieuwe Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zijn dit twee aparte activiteiten. Bouwen bestaat voortaan uit een technisch deel en een ruimtelijk deel. Deze scheiding noemen we 'de knip'.

**Technisch deel**

Bij de technische bouwactiviteit gelden de regels voor de **technische bouwkwaliteit**. Hierbij moet u denken aan de brandveiligheid, of goede ventilatie. De Wkb bepaalt dat de gemeente deze eisen niet langer van tevoren toetst, op basis van het bouwplan. Nu controleert een onafhankelijke kwaliteitsborger voor en tijdens de bouw, en bij oplevering.

**Ruimtelijk deel**

De Omgevingswet bevat regels voor de **fysieke leefomgeving**. Dit gaat over het beschermen van het milieu, de gezondheid, de natuur, de veiligheid en de bouw- en omgevingskwaliteit. Bouwplannen moeten getoetst worden aan het omgevingsplan. Er kunnen regels in staan die het bouwen verbieden, bijvoorbeeld om planten en dieren te beschermen. De gemeente blijft dit zelf controleren.

**In de praktijk**

In de praktijk betekent de knip dat u minder vaak een technische bouwvergunning nodig heeft. Wel kan het zijn dat er een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is.

Stel u wilt een dakkapel plaatsen. Voor het bouwen heeft u geen technische bouwvergunning nodig. Ook hoeft u geen bouwmelding te doen. Als de dakkapel aan de achterkant van uw huis komt, uit het zicht van de straat, heeft u meestal ook geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig. Voor het bouwen aan de voorkant moet u bij de gemeente checken of de dakkapel aan het omgevingsplan voldoet.

Via Omgevingsloket.nl kunt u een online vergunningscheck doen.

U ziet dan direct:

* Of u een vergunning nodig heeft
* Of u een melding moet doen over de verbouwing
* Wat u moet doen om de vergunning aan te vragen

**De rol van de gemeente onder de Wkb**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan is een bouwmelding verplicht. Een onafhankelijke kwaliteitsborger controleert het hele proces van plan tot oplevering. Hierdoor verandert de rol van de gemeente.

**Rol anders ingevuld**

Voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 is niet langer een technische bouwvergunning nodig. In die gevallen verdwijnt de gemeentelijke toets aan de technische bouwregels in het begin van het bouwproject. Die rol krijgt de **kwaliteitsborger**. Deze onafhankelijke controleur houdt de bouw in de gaten van plan tot oplevering. Zo worden alle technische eisen gecheckt, precies op het moment dat het kan én nodig is. Dit scheelt tijd, voorkomt (dure) fouten en geeft de opdrachtgever meer bescherming.

De gemeente blijft wel toezichthouder. Ze behoudt dus al haar toezichthoudende en handhavende bevoegdheden. Ze blijft verantwoordelijk voor het toezicht op de bestaande bouw en omgevingsveiligheid. Net als voor de vergunningen die wel nodig zijn. En alleen de gemeente mag de bouw stilleggen. Bijvoorbeeld als er een groot probleem ontstaat tijdens het bouwen.

**Gevolgklasse 1**

De wet geldt eerst voor gebouwen in de zogenoemde **gevolgklasse 1**. Dit zijn gebouwen met beperkt risico, zoals woningen en eenvoudige bedrijfspanden. Gaat er iets mis met de bouw, dan zijn de gevolgen voor de bewoner of gebruiker in verhouding minder groot dan bij bijvoorbeeld een ziekenhuis. Of uw bouwproject onder de Wkb valt, kunt u nagaan via Omgevingsloket.nl.

**De rol van de kwaliteitsborger onder de Wkb**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger, een onafhankelijke controleur, in die van plan tot oplevering meekijkt en controleert. Zo worden alle technische eisen gecheckt, precies op het moment dat het kan én nodig is. Dit scheelt tijd, voorkomt fouten en geeft u als opdrachtgever meer bescherming.

Vinger aan de pols

Eerst controleerde de gemeente vooraf of uw plannen aan alle eisen voldeden. Onder de Wkb controleert de kwaliteitsborger voor en tijdens de bouw, en bij de oplevering. In een risicobeoordeling legt de kwaliteitsborger vast wat de bouwrisico’s zijn van uw plannen. Hij of zij moet hierbij rekening houden met risico’s vanuit de omgeving. Denk aan een zachte bodem die gevolgen kan hebben voor de fundering. In een borgingsplan geeft de kwaliteitsborger aan wat er moet gebeuren zodat uw bouwproject uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoet. Vervolgens houdt de kwaliteitsborger de aannemer in de gaten op de bouwplaats. Als de kwaliteitsborger of de gemeente een probleem ziet, kan de gemeente de bouw stilleggen. Is na afloop alles in orde, dan stelt hij of zij een verklaring op.

Let op: de initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger moet bij u als gemeente kunnen nagaan wat deze risico’s vanuit de omgeving zijn. Zorg ervoor dat deze informatie (online) beschikbaar is.

**Keuze via het Register Kwaliteitsborging**

Een kwaliteitsborger is altijd onafhankelijk. Het is dus niet de bedoeling dat u iemand inzet die een rol speelt bij het bouwproject. Via het [Register Kwaliteitsborging](https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging?trefwoord=&categorie-1=Gevolgklasse+1) vindt u een overzicht van kwaliteitsborgers. U kiest een kwaliteitsborger vóór u aan de slag gaat.

**Tip**

Helaas komt het nog wel eens voor dat bepaalde zaken niet of verkeerd worden opgeleverd. Dit kost de kwaliteitsborger extra werk. Het is slim om in de overeenkomst op te nemen dat de partij die dit extra werk veroorzaakt, ook de extra kosten van de kwaliteitsborger betaalt.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**De rol van de aannemer onder de Wkb**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger in. Deze onafhankelijke controleur houdt in de gaten of de aannemer zich aan alle bouwregels en afspraken houdt. Is er na de oplevering iets niet in orde en had u dit niet eerder ontdekt? Volgens de nieuwe wet blijft de aannemer langer aansprakelijk.

**Niet ontdekt, toch aansprakelijk**

Onder de Wkb draagt de aannemer meer verantwoordelijkheid. Voorheen was de aannemer niet aansprakelijk voor bouwfouten die de opdrachtgever bij de oplevering had moeten ontdekken. Onder de Wkb maakt dit niet uit. De aannemer blijft aansprakelijk, dus ook voor fouten die bij de oplevering niet zijn gezien.

Hierbij zijn er **drie zaken belangrijk**:

* De bouwfout moet de schuld zijn van de aannemer. Stel dat de bouwfout is ontstaan doordat u als opdrachtgever een verkeerde tekening of berekening naar de aannemer had gestuurd, dan kan de aannemer daar niets aan doen;
* De opdrachtgever moet geloofwaardig maken dat de schade komt door een bouwfout;
* De overeenkomst moet gesloten zijn ná de start van de Wkb.

U leest hier meer over in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:758, onder het nieuwe lid 4.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**HET PROCES**

**Stappenplan bouwen onder de Wkb**

U heeft plannen om iets te bouwen. Onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is er het een en ander veranderd. Voor veel bouwwerken hoeft u geen technische bouwvergunning meer aan te vragen. In plaats daarvan doet u een bouwmelding bij de gemeente. Ook laat u een onafhankelijke controleur meekijken en controleren van plan tot oplevering, zodat aannemers zich aan alle bouwregels en afspraken houden. Hoe dit allemaal werkt en wat er van u wordt verwacht, leest u in dit stappenplan.

**Stap 1: vergunningcheck**

U zoekt een architect, adviseur of aannemer om samen uw bouwplannen uit te voeren. Of misschien gaat u zelf bouwen. U krijgt dan te maken met de Omgevingswet. Deze wet bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Dit gaat over het beschermen van het milieu, de gezondheid, de natuur, de veiligheid en de bouw- en omgevingskwaliteit. Uw bouwplannen moeten getoetst worden aan het omgevingsplan. Er kunnen regels in staan die bijvoorbeeld het bouwen verbieden, bijvoorbeeld om planten en dieren te beschermen.

Via Omgevingsloket.nl kunt u een online vergunningscheck doen.

U ziet dan direct:

* Of u een vergunning nodig heeft
* Of u een melding moet doen over de verbouwing
* Wat u moet doen om de vergunning aan te vragen

**Stap 2: vergunningaanvraag**

Heeft u een **technische bouwvergunning** nodig? Dan moet u laten zien hoe uw bouwplan eruitziet en waar u het uiteindelijk bouwwerk voor wilt gebruiken. De gemeente toetst uw plannen.

Heeft u een **omgevingsvergunning** voor een omgevingsplanactiviteit nodig? De gemeente toetst dan of het bouwwerk binnen de omgeving past.

**Tip**

Het kan voorkomen dat uw gemeente kosten in rekening brengt voor het behandelen van een aanvraag (legesheffing). Vraag uw gemeente of een legesheffing van toepassing is op uw bouwwerk?

**Stap 3: kwaliteitsborger**

Valt uw bouwwerk onder gevolgklasse 1? Dan moet u voor u aan de slag kunt een onafhankelijke **kwaliteitsborger** inschakelen. Deze controleur kijkt van plan tot oplevering mee met de bouw en controleert. In een risicobeoordeling legt hij of zij vast wat de bouwrisico’s zijn van uw plannen. Hij of zij moet hierbij rekening houden met risico’s vanuit de omgeving. Denk aan een zachte bodem waardoor er extra aandacht nodig is voor de fundering. In een borgingsplan geeft de kwaliteitsborger aan wat er moet gebeuren zodat uw bouwproject uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoet. Via het [Register Kwaliteitsborging](https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging?trefwoord=&categorie-1=Gevolgklasse+1) vindt u een overzicht van kwaliteitsborgers. U kiest een kwaliteitsborger vóór u aan de slag gaat.

Let op: de initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger moet bij u als gemeente kunnen nagaan wat deze risico’s vanuit de omgeving zijn. Zorg ervoor dat deze informatie (online) beschikbaar is.

Bij gevolgklasse 1 moet u denken aan woningen en eenvoudige bedrijfspanden. Of uw bouwproject onder de Wkb, kunt u nagaan via Omgevingsloket.nl.

**Stap 4: bouwmelding**

Met de risicobeoordeling en het borgingsplan van de kwaliteitsborger moet u, of uw architect, adviseur of aannemer, een **bouwmelding** doen bij de gemeente. Ook dit doet u via Omgevingsloket.nl. Bij de melding geeft u aan met welke kwaliteitsborger u samenwerkt.

**Tip**

De bouwmelding moet uiterlijk vier weken voor u met de bouw start bij de gemeente binnen zijn. Zonder deze melding mag u niet beginnen. Maar doet u de melding ook niet te vroeg: de bouwmelding is een jaar geldig. Bent u dan niet begonnen met bouwen, dan moet u een nieuwe melding doen en gaat de vier weken wachttijd opnieuw in.

Tijdens het bouwen of verbouwen zal de kwaliteitsborger de bouw controleren. Hij of zij kijkt of alles volgens de bouwtechnische regels verloopt. Als de kwaliteitsborger of de gemeente een probleem ziet, kan de gemeente de bouw stilleggen.

**Stap 5: gereedmelding**

Als eventuele afwijkingen zijn aangepast, het bouwproject klaar is en aan alle bouwtechnische regels voldoet, stelt de kwaliteitsborger een verklaring op. Deze verklaring stuurt u samen met het dossier dat de aannemer heeft gemaakt als **gereedmelding** naar de gemeente. Deze gereedmelding moet uiterlijk twee weken voor u het gebouw wilt gebruiken helemaal in orde zijn.

**Tip**

Een gereedmelding is niet hetzelfde als de oplevering door de aannemer.

**Stap 6: gebruik**

Twee weken na de gereedmelding melding mag u het nieuwe project in gebruik nemen.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Stap voor stap over op de Wkb: gevolgklasse 1, 2 en 3**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens het werk van de aannemer. De nieuwe wet geldt niet voor alle gebouwen tegelijk; eerst alleen voor gebouwen in gevolgklasse 1.

**Stapsgewijs over op de Wkb**

Gebouwen in gevolgklasse 1 hebben als eerste met de Wkb te maken. In de beginperiode wordt de nieuwe wet beoordeeld. Afhankelijk van die beoordeling gaat de Wkb gelden voor gevolgklasse 2, gevolgklasse 3 en monumenten.

Gevolgklassen hebben te maken met de gevolgen van bouwfouten voor gebruikers of bewoners. Want bouwen brengt risico’s met zich mee. Denk aan brand, of het instorten van een deel van een gebouw. Hoe groter de gevolgen als er iets misgaat, hoe zwaarder de eisen aan de bouw zijn. Deze eisen zijn gekoppeld aan drie verschillende gevolgklassen.

* **Gevolgklasse 1**: wordt er in deze categorie niet aan bouwtechnische eisen voldaan, dan zullen er waarschijnlijk weinig persoonlijke gevolgen zijn. Bij deze gevolgklasse moet u denken aan vrijstaande eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, inclusief eventuele aanbouwen. Voorwaarde is dat deze woningen op de grond staan en niet op een ander bouwwerk of op een andere woning worden gebouwd. Ook eenvoudige bedrijfspanden vallen in deze categorie.

**De overige twee gevolgklassen**

* **Gevolgklasse 2:** in deze categorie zijn de persoonlijke gevolgen van een fout in de bouw waarschijnlijk een stuk groter. Bij gevolgklasse 2 horen bijvoorbeeld bibliotheken, gemeentehuizen, onderwijsgebouwen en woongebouwen tot 70 meter hoogte.
* **Gevolgklasse 3**: in deze derde categorie kunnen bij een bouwfout de persoonlijke gevolgen ernstig zijn. Onder deze gevolgklasse vallen bijvoorbeeld metrostations, voetbalstadions, ziekenhuizen en gebouwen hoger dan 70 meter.

Zolang de Wkb nog niet geldt voor deze gevolgklassen én monumenten moet u als initiatiefnemer voor de bouwactiviteit een vergunning aanvragen.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

Let op: dit artikel uiteraard alleen plaatsen als een vooroverleg binnen uw gemeente mogelijk is. En als u als gemeente het VO heeft ingestoken als een conceptaanvraag, zult u deze tekst moeten aanpassen aan uw specifieke situatie.

**Een vooroverleg aanvragen**

U wilt iets bouwen. Voor u hiervoor een aanvraag of melding indient, kunt u de gemeente ook eerst om advies vragen. Passen uw plannen wel binnen het omgevingsplan? Voldoen ze aan de welstandseisen? Met een vooroverleg komt u meer te weten over de kans van slagen van uw bouwplan. En wat u mogelijk nog aan moet passen, zodat de kans om te mogen bouwen groter wordt.

**Voordelen**

Een **vooroverleg** is niet verplicht. Bij kleinere projecten, zoals het bouwen van een tuinhuis, is het vaak niet nodig. Maar soms kan het handig zijn. Denk aan grote, niet-standaard bouwprojecten of projecten die misschien niet in het omgevingsplan passen. Een vooroverleg biedt dan voordelen:

* In het vooroverleg kunt u vast alle informatie verzamelen die nodig is. Uw vergunningaanvraag of (maatwerk)verzoek kan daarna sneller gaan.
* Krijg u een negatief advies? Dan kunt u uw plannen nog aanpassen. Hiermee vergroot u de kans dat u toch mag bouwen.
* Een vooroverleg is een stuk goedkoper dan een vergunningaanvraag. Als blijkt dat uw plannen niet haalbaar zijn, dan bent u in elk geval minder geld kwijt. Zijn uw plannen wel haalbaar, dan worden de kosten van een vooroverleg vaak afgetrokken van de kosten van een vergunningaanvraag.
* Bij een vooroverleg is nog niet alle informatie nodig. Bij een officiële vergunningaanvraag moet u een uitgebreid plan laten zien. Bij een vooroverleg zijn meestal alleen uw persoonlijke gegevens en een situatieschets voldoende.

**Checklist**

Goede voorbereiding is het halve werk. Het is verstandig om de volgende onderwerpen te bespreken, als ze tenminste gelden voor uw project (tijdens het vooroverleg hoort u hier meer over). Dan verloopt het bouwproces sneller, zowel voor u als voor de gemeente.

* Bijzondere lokale omstandigheden
* Grotere projecten in fases opleveren
* Andere toestemmingen die u nodig heeft
* Gereedmelding en verbod op ingebruikname

**Geen rechten**

Aan een vooroverleg kunt u geen rechten ontlenen. Een positief advies wil niet zeggen dat u sowieso een vergunning krijgt. Dit komt omdat de gemeente bij een officiële vergunningaanvraag veel meer zaken controleert. Niet alleen het omgevingsplan en de welstandseisen, maar ook eisen rondom veiligheid, gezondheid, het milieu, et cetera.

U vraagt een vooroverleg aan via... [actie vereist: hier invullen wat binnen uw gemeente van toepassing is]

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Verschil tussen de verschillende bouwactiviteiten**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Onder de Wkb hoeft u minder vaak een technische bouwvergunning aan te vragen. Soms moet u alleen een bouwmelding doen.

**Drie soorten bouwactiviteiten**

U heeft een mooi bouwplan en wilt graag aan de slag. Wat u moet doen om te kunnen beginnen, is afhankelijk van de categorie waarin uw bouwactiviteit valt.

* **Vergunningplichtig**: voor grote of ingewikkelde technische bouwactiviteiten moet u een vergunning aanvragen bij de gemeente. Via Omgevingsloket.nl ziet u of dit voor uw project nodig is. Zo ja dan doet u via dit loket ook de vergunningsaanvraag.
* **Meldingsplichtig**: voor het bouwen van eengezinswoningen, kleinere bedrijfspanden of andere bouwwerken in gevolgklasse 1 moet u een **bouwmelding** doen. U mag pas starten als u de melding gedaan heeft. Daarnaast moet u voor u met bouwen begint een **kwaliteitsborger** inschakelen. Via het [Register Kwaliteitsborging](https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging?trefwoord=&categorie-1=Gevolgklasse+1) vindt u een overzicht van kwaliteitsborgers.
* **Vergunning- en meldingsvrij**: voor veel kleine verbouwingen kunt u zonder vergunning of bouwmelding aan de slag. Denk aan het plaatsen van een dakkapel, dakraam of zonnepanelen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (zie de vergunningschecker op Omgevingsloket.nl) leest u hier meer over. Bouwactiviteiten die al vergunningvrij waren, zijn dit ook nog onder de Wkb.

**Tip**

De (technische) regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gelden altijd.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**De bouwmelding**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding bij de gemeente. Wat dit voor u als opdrachtgever betekent, leest u hier.

**Melden: wat en hoe**

* Vragenformulier
* Risicobeoordeling
* Borgingsplan

Het vragenformulier vult u zelf (of uw architect, adviseur of aannemer) in via Omgevingsloket.nl. U geeft hierbij informatie over de opdrachtgever, de kwaliteitsborger (de onafhankelijke persoon die controleert of er volgens de technische bouwregels wordt gebouwd), wat u wilt bouwen en waar.

De kwaliteitsborger is verantwoordelijk voor het vaststellen van de risicobeoordeling en het borgingsplan. In de risicobeoordeling staat wat de bouwrisico’s zijn. Hij of zij moet hierbij rekening houden met welke bijzondere lokale omstandigheden er zijn. Dit zijn zaken waar speciaal rekening mee moet worden gehouden voor het voldoen aan technische eisen. Denk aan een zachte bodem die gevolgen kan hebben voor de fundering. In het borgingsplan staat hoe de plannen en het eindresultaat uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoen.

**Tip**

Uiterlijk vier weken voor u gaat bouwen moet u de bouwmelding doen. Zonder deze melding mag u niet beginnen. Een bouwmelding is maximaal een jaar geldig. Bent u binnen een jaar na de melding niet met de bouw gestart? Dan moet u een nieuwe melding doen.

**Geen nieuws, goed nieuws**

De gemeente beoordeelt of een bouwmelding compleet is. Zo ja, dan mag u na vier weken starten met de bouw. Geen paniek als u niets hoort: u kunt er dan van uitgaan dat alles in orde is en gewoon beginnen.

Als u van de gemeente hoort dat er informatie ontbreekt, dan moet u een nieuwe melding doen. De vier weken wachttijd gaan dan weer opnieuw in. Het is dus belangrijk om alle informatie op tijd bij de hand te hebben. Zo voorkomt u vertraging en extra kosten.

**Tip**

Het is wel verstandig om bij uw gemeente navraag te doen of er nog andere toestemmingen nodig zijn zoals een omgevingsplanactiviteit- of watervergunning. Zo weet u zeker dat u geen toestemmingen mist die u later in het bouwproces misschien nodig heeft.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Het borgingsplan**

Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle op het werk van de aannemer. Een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – kijkt tijdens het hele proces mee en controleert of het gebouw aan de technische bouwregels voldoet. Hiervoor stelt hij een borgingsplan op.

Vóór de start van de Wkb controleerde de gemeente vooraf of uw bouwplannen aan alle eisen voldeden. Onder de Wkb controleert de **kwaliteitsborger** dit voor en tijdens de bouw en bij de oplevering. De kwaliteitsborger legt vast wat de bouwrisico’s zijn van uw plannen. Hij of zij moet hierbij rekening houden met welke bijzondere lokale omstandigheden er zijn. Dit zijn zaken waar speciaal rekening mee moet worden gehouden voor het voldoen aan technische eisen. Denk aan een zachte bodem die gevolgen kan hebben voor de fundering. Deze informatie neemt hij/zij mee in het **borgingsplan**. Hierin staat wat er moet gebeuren zodat uw bouwproject uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoet.

**De inhoud van een borgingsplan**

In het borgingsplan staat in elk geval:

* Hoe het borgingsplan tot stand is gekomen
* Welke maatregelen er genomen moeten worden
* Hoe de verschillende onderdelen van het bouwplan ten opzichte van elkaar worden beoordeeld
* Hoe er wordt beoordeeld of de bouw voldoet aan alle technische bouweisen
* In welke gevallen en wanneer het borgingsplan wordt aangepast
* Voor welke bouwwerkzaamheden het borgingsplan geldt (en bij welke bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met andere kwaliteitsborgingssystemen)
* De eindverantwoordelijke perso(o)n(en) voor de kwaliteitsborging
* De aard en omvang van de kwaliteitsborging

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**De gereedmelding**

Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – kijkt tijdens het hele proces mee en controleert of het gebouw aan de technische bouwregels voldoet. Is alles klaar en is er gebouwd zoals het hoort? Dan stelt de kwaliteitsborger een verklaring op. Vervolgens moet u een gereedmelding doen bij de gemeente.

Onder de Wkb is een **kwaliteitsborger** verplicht. Deze onafhankelijke controleur beoordeelt voor de bouw begint of het bouwplan in orde is. Hij of zij legt vast wat de bouwrisico’s zijn van uw plannen. Hierbij moet de kwaliteitsborger rekening houden met risico’s vanuit de omgeving. Denk aan een zachte bodem waardoor er extra aandacht nodig is voor de fundering. Ook regelt hij of zij een **borgingsplan**. Hierin staat wat er moet gebeuren zodat het gebouw uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoet. Vervolgens controleert de kwaliteitsborger de aannemer op de bouwplaats.

**Klaar? Gereedmelden!**

Is het gebouw klaar voor oplevering? Dan ontvangt u van de aannemer en de kwaliteitsborger informatie waarmee u een **gereedmelding** moet doen bij de gemeente. Zo geeft u de gemeente inzicht in de bouwactiviteiten. Is er later toch iets niet in orde, dan kan deze informatie belangrijk zijn.

* De aannemer geeft u de benodigde documenten voor:
  + Het consumentendossier, ook wel het opleverdossier genoemd
  + De gereedmelding, waarin een beschrijving staat wat er precies gebouwd is en welke maatregelen er genomen zijn om risico’s vanuit de omgeving te beperken
* De kwaliteitsborger geeft u een verklaring waarin staat:
* Met welk systeem hij/zij de controle heeft gedaan
* Dat hij/zij dit systeem mag gebruiken
* Dat hij/zij de controles op de juiste manier heeft uitgevoerd
* Dat hij/zij vindt dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften

**Verplicht**

U doet de gereedmelding via Omgevingsloket.nl, uiterlijk twee weken voordat het gebouw gebruikt gaat worden. Let op: zonder gereedmelding mag het gebouw niet worden gebruikt.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Een bijzondere lokale omstandigheid**

Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle op het werk van de aannemer. Een kwaliteitsborger kijkt van plan tot oplevering mee en controleert of het gebouw aan de technische bouwregels voldoet. Deze onafhankelijke controleur moet hierbij rekening houden met zogenoemde bijzondere lokale omstandigheden.

**Gevolgen voor de technische kwaliteit**

Soms is er op de plek waar gebouwd wordt iets aan de hand dat niet direct zichtbaar is. Iets dat gevolgen kan hebben voor de technische bouwkwaliteit van een gebouw. Dit noemen we een bijzondere lokale omstandigheid. Denk aan een ondergrond die niet overal even sterk is of een harde kleilaag in de bodem, die gevolgen heeft voor de fundering. De gemeente weet hier wel vanaf, maar u of de kwaliteitsborger mogelijk niet.

De kwaliteitsborger moet hier rekening mee houden in zijn of haar beoordelingen en adviezen. Zo moet in het geval van de slechte ondergrond de fundering wel zodanig zijn dat het gebouw veilig is.

**Niet alle risico’s**

Bij een bijzondere lokale omstandigheid gaat het zoals aangegeven echt om risico’s die te maken hebben met de technische bouwkwaliteit. Risico’s die te maken hebben met bodemverontreiniging, archeologie, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het omgevingsplan zijn ook belangrijk om rekening mee te houden, maar de kwaliteitsborger gaat hier niet over. Dit zijn dus geen bijzondere lokale omstandigheden onder de Wkb.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

Let op: de initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger moet bij u als gemeente kunnen nagaan wat deze risico’s vanuit de omgeving zijn. Zorg ervoor dat deze informatie (online) beschikbaar is.

**Het consumentendossier**

De nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zorgt voor betere bouwkwaliteit en toezicht tijdens de bouw. Is het project klaar? Volgens het Burgerlijk Wetboek moet de aannemer dan aan de opdrachtgever laten zien wat hij heeft gebouwd. Ook laat hij weten hoe dit onderhouden moet worden. Deze informatie noemen we het consumentendossier. Hiermee kan de opdrachtgever vóór de oplevering controleren of de aannemer heeft gedaan wat er is afgesproken.

**Gezamenlijke afspraken**

In een standaard consumentendossier moet staan wat het Burgerlijk Wetboek aangeeft (artikel 7:757a). Maar maakt u met de aannemer en opdrachtgever andere afspraken, dan gelden die. Het is slim om dit in een aannemingsovereenkomst vast te leggen. Dat is een handreiking voor het opstellen van het consumentendossier.

**Tip**

Het is wel verstandig om het standaard consumentendossier als leidraad te gebruiken. Zo weet u zeker dat u geen informatie vergeet die u later in het bouwproces misschien nodig heeft, bijvoorbeeld bij de gereedmelding.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Stappenplan starten met bouwen**

U heeft plannen om te gaan bouwen of verbouwen. Onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is er een en ander veranderd. Voor veel bouwwerken hoeft u geen technische bouwvergunning meer aan te vragen. In plaats daarvan doet u een bouwmelding bij de gemeente. Ook laat u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – meekijken en controleren van plan tot oplevering, zodat aannemers zich aan alle bouwregels houden. Hoe dit allemaal werkt en wat er van u wordt verwacht bij de start van de bouw, leest u in dit stappenplan.

**Stap 1: vergunningcheck**

U zoekt een architect, adviseur of aannemer om samen uw bouwplannen uit te voeren. Of misschien gaat u zelf bouwen. U krijgt dan te maken met de Omgevingswet. Deze wet bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Dit gaat over het beschermen van het milieu, de gezondheid, de natuur, de veiligheid en de bouw- en omgevingskwaliteit. Uw bouwplannen moeten getoetst worden aan het omgevingsplan. Er kunnen regels in staan die bijvoorbeeld het bouwen verbieden, bijvoorbeeld om planten en dieren te beschermen.

Via Omgevingsloket.nl kunt u een online vergunningscheck doen.

U ziet dan direct:

* Of u een vergunning nodig heeft
* Of u een melding moet doen over de verbouwing
* Wat u moet doen om de vergunning aan te vragen

**Stap 2: kwaliteitsborger**

Valt uw bouwwerk onder gevolgklasse 1? Dan moet u voor u aan de slag kunt een onafhankelijke **kwaliteitsborger** inschakelen. Deze controleur kijkt van plan tot oplevering mee met de bouw en controleert. In een risicobeoordeling legt de kwaliteitsborger vast wat de bouwrisico’s zijn van uw plannen. Hij of zij moet hierbij rekening houden met risico’s vanuit de omgeving. Denk aan een zachte bodem waardoor er extra aandacht nodig is voor de fundering. In een **borgingsplan** geeft de kwaliteitsborger aan wat er moet gebeuren zodat uw bouwproject uiteindelijk aan alle technische bouwregels voldoet. Via het [Register Kwaliteitsborging](https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging?trefwoord=&categorie-1=Gevolgklasse+1) vindt u een overzicht van kwaliteitsborgers.

Let op: de initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger moet bij u als gemeente kunnen nagaan wat deze risico’s vanuit de omgeving zijn. Zorg ervoor dat deze informatie (online) beschikbaar is.

Bij gevolgklasse 1 moet u denken aan woningen en eenvoudige bedrijfspanden. Of uw bouwproject onder de Wkb valt, kunt u nagaan via Omgevingsloket.nl.

**Stap 3: bouwmelding**

Met de risicobeoordeling en het borgingsplan van de kwaliteitsborger moet u, of uw architect, adviseur of aannemer, een **bouwmelding** doen bij de gemeente. Ook dit doet u via Omgevingsloket.nl. Bij de melding geeft u aan met welke kwaliteitsborger u samenwerkt.

**Tip**

De bouwmelding moet uiterlijk vier weken voor u met de bouw start bij de gemeente binnen zijn. Zonder deze melding mag u niet beginnen. Maar doet u de melding ook niet te vroeg: de bouwmelding is een jaar geldig. Bent u dan niet begonnen met bouwen, dan moet u een nieuwe melding doen en gaat de vier weken wachttijd opnieuw in.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Verschil kwaliteitsborging bij nieuwbouw en verbouw**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger in die van plan tot oplevering meekijkt en controleert. Bij nieuwbouw zal deze onafhankelijke controleur doorgaans meer werk hebben dan bij verbouw.

De **kwaliteitsborger** houdt zich alleen bezig met de kwaliteit van alles wat er gebouwd wordt, of gewijzigd wordt aan een gebouw. Dus niet met het deel van het bouwwerk dat er al staat. Daarom heeft hij/zij in het algemeen meer te controleren bij projecten die vanaf de grond compleet nieuw gebouwd worden. Want bij verbouwingen hoeft de kwaliteitsborger alleen de onderdelen die veranderen te controleren.

**Tip**

Bij een grote verbouwing heeft u soms met net zoveel bouwregels te maken als bij (eenvoudige) nieuwbouw. Dus de kwaliteitsborger is niet altijd sneller klaar bij verbouwingen.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*

**Wettelijk**

**Wat zijn de veranderingen in de regels van het Burgerlijk Wetboek?**

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – in die van plan tot oplevering meekijkt en controleert. Zo worden alle technische eisen gecheckt, precies op het moment dat het kan én nodig is. Met deze nieuwe wet veranderen er ook vijf onderdelen van het Burgerlijk Wetboek.

**Vijf veranderingen**

De aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek (boek 7) hebben als doel om de opdrachtgever beter te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

1. De aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering;
2. De waarschuwingsplicht van de aannemer;
3. Het dossier dat bij oplevering wordt verstrekt (consumentendossier);
4. De informatieplicht over financiële zekerheden en garanties;
5. De informatieplicht over de opschortingsbevoegdheid bij nieuwbouwwoningen.

Een consument-opdrachtgever is een persoon die een opdracht geeft vanuit zichzelf. Dus niet vanuit een bedrijf of zijn/haar beroep.

1. **Meer aansprakelijkheid**

Voorheen was de aannemer niet aansprakelijk voor bouwfouten die de opdrachtgever bij de oplevering had moeten ontdekken. Onder de Wkb blijft de aannemer aansprakelijk, dus ook voor fouten die bij de oplevering niet zijn gezien.

Hierbij zijn er drie zaken belangrijk:

* De bouwfout moet de schuld zijn van de aannemer
* De aannemer moet weerleggen dat de schade niet is ontstaan door hun toedoen
* De overeenkomst moet gesloten zijn ná de start van de Wkb

1. **Waarschuwingsplicht**

Weet de aannemer bij het aangaan of uitvoeren van de overeenkomst dat er iets niet klopt (of hoort hij dit te weten), dan moet de aannemer de opdrachtgever waarschuwen. Dit moet hij of zij concreet en duidelijk doen. De waarschuwing mag dus niet te algemeen zijn en moet voldoende informatie geven over wat er gebeurt als de opdrachtgever de waarschuwing niet serieus neemt. Verder moet de waarschuwing schriftelijk en tijdig worden gedaan.

1. **Dossier aanleveren bij oplevering (consumentendossier)**

Onder de Wkb heeft de aannemer ook compleet nieuwe verplichtingen. Zoals het aanleveren van een dossier zodra het bouwwerk klaar is voor oplevering. Dit dossier (zogenaamde consumentendossier) heeft in principe twee vaste onderdelen:

* Tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en de bijbehorende installaties (denk ook aan: welke materialen zijn er gebruikt en wat is de functie van het gebouw);
* Informatie over het gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

**Tip**

U mag hiervan afwijken door onderling andere afspraken te maken. Het is wel verstandig om het standaard consumentendossier als leidraad te gebruiken. Zo weet u zeker dat u geen informatie vergeet die u later in het bouwproces misschien nodig heeft, bijvoorbeeld bij de gereedmelding.

1. **Informatieplicht over financiële zekerheden en garanties bij nieuwbouwwoning**

Een andere nieuwe plicht van de aannemer gaat over het geven van informatie over of en hoe hij of zij zich heeft ingedekt tegen bepaalde risico’s. Bijvoorbeeld het risico dat hij of zij failliet gaat tijdens de bouw. En het risico op extra kosten doordat hij of zij misschien bouwfouten moet herstellen. De aannemer moet de informatie schriftelijk, concreet en duidelijk geven aan de opdrachtgever, vóórdat de overeenkomst tot stand komt.

De verplichting geldt alleen voor nieuwbouwwoningen én als het om een consument-opdrachtgever gaat. Bovendien geldt de verplichting alleen voor overeenkomsten die nog gesloten moeten worden ná de start van de Wkb.

1. **De informatieplicht over de opschortingsbevoegdheid bij nieuwbouwwoningen**

Voorheen hoefde de consument-opdrachtgever de laatste 5% van de aanneemsom al niet per sé gelijk te betalen aan de aannemer. Hij of zij mocht dit ook bij de notaris storten. Dit heet opschorting. Opschorting geldt alleen voor nieuwbouwwoningen, voor consument-opdrachtgevers en voor de eerste drie maanden na oplevering. Onder de Wkb heeft de consument-opdrachtgever dit recht nog steeds. Maar de aannemer moet nu schriftelijk vragen of de consument-opdrachtgever ervan gebruik wil maken. Van dit bericht stuurt de aannemer een afschrift aan de notaris.

De aannemer moet dit ergens in de tweede maand na oplevering doen.

*Heeft u tips over handige informatie op de gemeentelijke website? Laat het uw collega’s weten via omgevingswetservicedesk.nl.*