

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>9</b>
Voor wie is dit boek?	9
Waar gaat het over?	9
Hoe werkt het?	10
Over mij	10
<b>1. Aanleiding Wet kwaliteitsborging voor het bouwen</b>	<b>11</b>
Bouwkwaliteit volgens de Wkb	12
Verschil technische bouwkwaliteit en bouwkwaliteit voor de bouwconsument	12
Oorzaken tegenvallende bouwkwaliteit	13
De periode na WO II	13
Een steeds ingewikkelder en versnipperd bouwproces	13
Geen hoofdverantwoordelijke voor het bouwproces	14
Faalkosten voor de bouw	14
Beperkte kennis en capaciteit gemeenten	15
<b>2. Hoe zorgt de Wet kwaliteitsborging voor meer bouwkwaliteit?</b>	<b>16</b>
Publiek stelsel kwaliteitsborging op hoofdlijnen	17
Gevolgklassen: voor welke bouwwerken geldt het publieke stelsel van kwaliteitsborging?	19
De kwaliteitsborger	19
Voordeel intern kwaliteitssysteem aannemer	21
<b>3. Privaat stelsel kwaliteitsborging</b>	<b>22</b>
Wijziging wettelijke regeling aanneming van werk	23
Wat valt onder aanneming van werk?	24

Een zzp'er in de bouw of een klusbedrijf is ook een aannemer	25
Gevolgen privaat stelsel kwaliteitsborging voor andere partijen in de bouw	25
Systeem Burgerlijk Wetboek	25
Stelplicht en bewijslast	26
<b>5 Wijzigingen Burgerlijk Wetboek (BW)</b>	<b>28</b>
<b>Wijziging 1 Aanscherping waarschuwingsplicht aannemer</b>	<b>28</b>
Waarschuwingsplicht aannemer nu	28
Wie niet behoedt, bloedt!	28
Wanneer waarschuwt de aannemer?	29
Waarvoor waarschuwt de aannemer?	29
Ad a. Onjuistheden in de opdracht van het werk	30
Voorbeeld geen opdracht, geen waarschuwingsplicht	30
Ad b. Waarschuw voor gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van opdrachtgever	31
Ad c. Waarschuw voor fouten of gebreken in plannen etc. verstrekt door opdrachtgever	31
Waarschuwingsmaatstaf	31
Beperkte onderzoeksplicht aannemer onjuistheden opdracht	32
Waarschuw voor een prijsverhoging bij meerwerk	33
Waarschuw een deskundige opdrachtgever ook	33
Eigen schuld opdrachtgever	34
Voorbeeld verdeling schade bij eigen schuld opdrachtgever	34
Hoe waarschuwen?	34
Voorbeeld onduidelijke waarschuwing	35
Wie waarschuwen?	35

Wanneer is een waarschuwing voldoende?	36
Aansprakelijkheid bij niet of niet op tijd waarschuwen	36
Voorbeeld aansprakelijkheid door niet waarschuwen	36
Voorbeeld aansprakelijkheid door onvoldoende waarschuwen	37
Gevolg wel goed waarschuwen	39
Wat als de opdrachtgever de waarschuwing niet opvolgt?	39
Wel of niet doorgaan met de uitvoering van het werk?	39
De waarschuwingsplicht is nu van regelend recht voor alle opdrachtgevers	39
Aanscherping waarschuwingsplicht aannemer Wkb	40
Ad 1. Waarschuw schriftelijk en ondubbelzinnig	40
Ad 2. Wijs op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst	41
Toelichting aanscherping waarschuwingsplicht Wkb	41
Aanscherping, maar geen uitbreiding aansprakelijkheid door toelichting	42
Waarschuwingsmaatstaf Wkb blijft regelend recht	43
Waarschuwingsplicht Wkb is semi-dwingend recht	43
Voorbeeld afwijking waarschuwingsmaatstaf	44
Geén overgangsrecht waarschuwingsplicht Wkb	44
<b>Wijziging 2 Opleverdossier</b>	<b>45</b>
Inhoud opleverdossier	45
Aanleveren opleverdossier	46
Maak goede afspraken met onderaannemers en leveranciers	46
Het aanleveren van een opleverdossier is niet altijd verplicht	46

Aantoonbaarheid goed en deugdelijk werk is ook niet altijd verplicht	47
Nationale Praktijk Richtlijn (NPR) 8092	48
Het gebruik van de NPR 8092 is niet verplicht	49
Moet de verklaring van de kwaliteitsborger in het opleverdossier?	49
Overgangsrecht opleverdossier	49
<b>Wijziging 3 Aansprakelijkheid aannemer voor gebreken na oplevering</b>	<b>50</b>
Aansprakelijkheid bij wanprestatie algemeen	50
Aansprakelijkheid aannemer voor gebreken na oplevering nu	51
Verschil gebrek en tekortkoming	51
Voorbeeld tekortkoming, maar geen gebrek	52
Klachtplicht opdrachtgever	52
Aansprakelijkheid aannemer voor gebreken na oplevering Wkb	53
Deskundigheid opdrachtgever niet meer doorslaggevend	53
Proces-verbaal oplevering bewijs zichtbaarheid gebrek	53
Voorbeeld zichtbaar gebrek	54
Discussie begrip zichtbaarheid in de praktijk	54
Dwingend recht voor consumenten-opdrachtgevers en regelend recht voor professionele opdrachtgevers	54
<b>Wijziging 4 Informatieplicht financiële zekerheid aannemer</b>	<b>55</b>
Wanneer informeren?	56
Hoe informeren?	56
Waarover informeren?	56
Wat als de aannemer geen verzekering of financiële zekerheid kan bieden?	57

Wat als de aannemer niet aan zijn informatieverplichting voldoet?	57
Mag de aannemer ook afspreken dat hij niet voldoet aan zijn informatieplicht?	58
<b>Wijziging 5 Aanscherping 5%-regeling bij oplevergebreken</b>	<b>59</b>
Problemen huidige 5%-regeling	60
Bankgarantie in plaats van een depot	60
De aangescherpte 5%-regeling onder de Wkb	61
Wanneer betaalt de notaris het depot uit onder de aangescherpte 5%-regeling?	61
Bankgarantie als gelijkwaardige zekerheid	62
Zorgplicht notaris	63
Voldoen aan de aangescherpte 5%-regeling onder de Wkb	63
Regelend of dwingend recht?	63
Overgangsrecht 5%-regeling	64
<b>4. De gevolgen van de Wkb voor opdrachtgevers, onderaannemers, leveranciers en adviseurs</b>	<b>65</b>
Gevolgen voor opdrachtgevers	66
Gevolgen voor aannemers en (onder)aannemers	66
Gevolgen voor leveranciers	67
Gevolgen voor adviseurs en opdrachtnemers	67
Kwaliteitsborging vs. directievoering UAV 2012: twee kapiteins op één schip of communicerende vaten?	68
<b>5. Bouwvoorwaarden en de Wkb (UAV 2012, UAV-GC 2005 en AVA 2013)</b>	<b>70</b>
Bouwvoorwaarden en waarschuwingsplicht Wkb	71
Bouwvoorwaarden en opleverdossier Wkb	72
Bouwvoorwaarden en aansprakelijkheid na oplevering Wkb	72

Actualisering UAV-GC 2005	73
Herziening UAV 2012	73
AVA 2013 en Wkb	73
DNR 2011 en de Wkb	74
<b>7 misverstanden over de Wkb</b>	<b>75</b>
Misverstand 1	75
‘De aannemer is per definitie aansprakelijk voor verborgen gebreken bij oplevering’	
Misverstand 2	76
‘De aannemer is aansprakelijk voor de schade van zijn opdrachtgever en anderen als hij niet op tijd waarschuwt’	
Misverstand 3	76
‘De aannemer moet bouwkwaliteit aantonen’	
Misverstand 4	77
‘Voor ingebruikneming van het gebouw is de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht nodig’	
Misverstand 5	78
‘De aannemer wordt ketenregisseur van het hele bouwproces’	
Misverstand 6	78
‘De aannemer moet 20 jaar garant staan voor de geleverde kwaliteit’	
Misverstand 7	79
‘De kwaliteitsborger kan de aannemer dwingen om zaken te herstellen’	
Conclusie	80
<b>Bijlage Wetteksten nu en onder de Wkb</b>	<b>83</b>