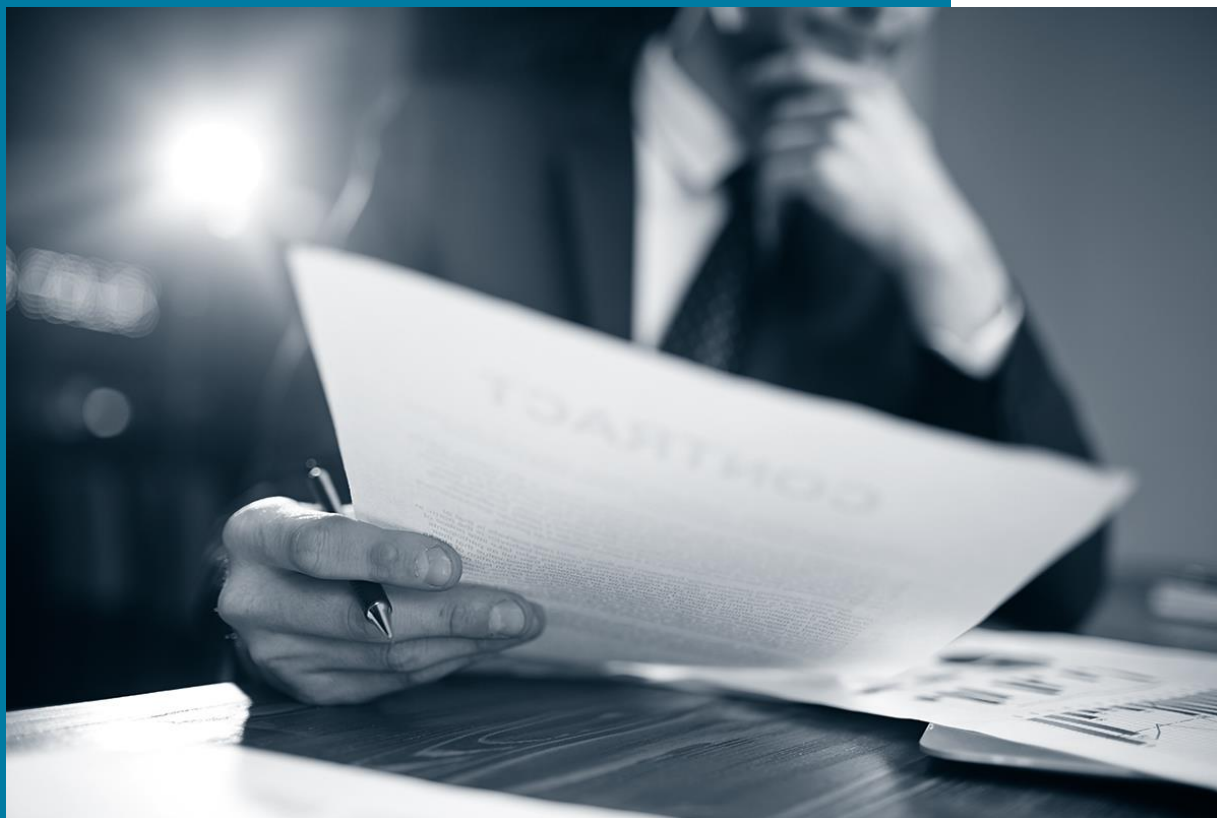


# *RAPPORTAGE JAAR 1 (2024)*

## Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

---

En de fase daaraan voorafgaand



## Inhoudsopgave

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Korte introductie onderzoek .....</b>                                                                           | <b>4</b>  |
| Centrale onderzoeksvraag.....                                                                                         | 4         |
| <b>2. In kaart brengen indicatoren.....</b>                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>3. In kaart brengen van jurisprudentie .....</b>                                                                   | <b>8</b>  |
| Relevante uitspraak van vóór 1 januari 2024.....                                                                      | 8         |
| Relevante uitspraken vanaf 1 januari 2024.....                                                                        | 9         |
| <b>4. Literatuuronderzoek.....</b>                                                                                    | <b>11</b> |
| <b>5. Hoofdpijnen interviews .....</b>                                                                                | <b>14</b> |
| Algemeen.....                                                                                                         | 14        |
| Vorbereiding op de invoering van de Wkb .....                                                                         | 14        |
| Uitstel inwerkingtreding.....                                                                                         | 15        |
| Verwachtingen voor inwerkingtreding.....                                                                              | 15        |
| BW-wijzigingen.....                                                                                                   | 16        |
| Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW) .....                          | 16        |
| Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW) .....                                      | 17        |
| De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW) .....         | 18        |
| Inhoud opleverdossier.....                                                                                            | 18        |
| Moment van aanleveren .....                                                                                           | 18        |
| Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW) .....                                  | 19        |
| Informatieplicht van de aannemer over de opschortingsbevoegdheid van de consument-opdrachtgever (art. 7:768 BW) ..... | 19        |
| Ervaringen met Wkb tot nu toe.....                                                                                    | 20        |
| Aandachtspunten geïnterviewden .....                                                                                  | 20        |
| Afwijking die standaard wordt .....                                                                                   | 20        |
| Casco-opleveringen .....                                                                                              | 21        |
| Kosten.....                                                                                                           | 21        |
| Informatieverstrekking, data en het delen daarvan .....                                                               | 22        |
| Gedwongen winkelnering .....                                                                                          | 22        |
| Herziening UAV 2012.....                                                                                              | 22        |
| Conclusie .....                                                                                                       | 23        |
| <b>Bijlage 1: Interviewopzet.....</b>                                                                                 | <b>24</b> |

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Onderzoeksvragen in relatie tot het theoretisch kader ..... | 24 |
| Interviewschema .....                                       | 25 |
| Inleiding .....                                             | 25 |
| Centrale onderzoeksvraag.....                               | 25 |
| Algemene vragen.....                                        | 26 |
| Vorbereiding op de invoering van de Wkb .....               | 26 |
| Bw-wijzigingen.....                                         | 26 |
| Draagvlak.....                                              | 27 |
| Afsluiting.....                                             | 27 |

## 1. Korte introductie onderzoek

Zoals u bekend is, is met het van kracht worden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden voor gevolgklasse 1.

Aan de Tweede Kamer is toegezegd dat de werking van dit stelsel na inwerkingtreding drie jaar lang wordt gemonitord en daarna geëvalueerd. Aan het Instituut voor Bouwrecht is naar aanleiding van deze toezegging de opdracht gegeven om een onderdeel van de evaluatie van de Wkb, te weten de evaluatie van beschikbare bronnen van jurisprudentie en alternatieve geschillenbeslechting met betrekking tot de wijzigingen in de wet, vanaf 1 januari 2024 gedurende drie jaar uit te voeren.

### Centrale onderzoeksvraag

**Blijkt uit de in de periode van 1 januari 2024 - 1 januari 2027 verschenen jurisprudentie, en de fase voorafgaand daaraan, dat de rechtspositie van opdrachtgevers van bouwprojecten in drie jaar tijd is verbeterd zoals de Wkb beoogt?**

Om een representatief totaalbeeld te kunnen schetsen, is het van belang dat niet alleen de gepubliceerde jurisprudentie aan een onderzoek wordt onderworpen maar ook de fase **voorafgaand** aan het geschil. Voor een representatief beeld is de gehele periode vanaf het sluiten van de overeenkomst tot het geschil en alles wat daartussen zit, waaronder bijvoorbeeld een dreigend geschil, van belang. Het geschil is immers slechts het eindpunt.

Dit totaalbeeld willen we op een aantal manieren verkrijgen:

1. Het in kaart brengen van de wijze waarop de BW-bepalingen zijn verwerkt in de in de bouw gebruikte algemene voorwaarden en naar welke geschilbeslechtende instanties in die voorwaarden wordt verwezen. En daarnaast het in kaart brengen van betrokken partijen, dat wil zeggen partijen die met de gevolgen van de BW-wijzigingen te maken hebben/geconfronteerd worden. Kortom: het in kaart brengen van de indicatoren.
2. In kaart brengen van jurisprudentie.
3. Literatuuronderzoek.
4. Interviewen van betrokken partijen (aan het begin en aan het eind van de onderzoeksperiode). Hierbij wordt een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers etc.) in het oog gehouden. Met deze stap in het onderzoek wordt beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de positie van de opdrachtgever.

Het onderzoek zal over een periode van 3 jaar plaatsvinden. Aan het einde van jaar één (2024) en jaar twee (2025) wordt een tussentijdse rapportage van dat jaar opgesteld waarin de bevindingen van dat onderzoeksjaar zijn verwerkt. Aan het eind van de onderzoeksperiode wordt een uitgebreide eindrapportage opgesteld.

Voor u ligt de rapportage van het eerste jaar. In deze rapportage worden bovenstaande vier onderzoekspunten kort besproken.

## 2. In kaart brengen indicatoren

De in dit onderzoek onderzochte BW-wijzigingen hebben gevolgen voor de in de bouw gehanteerde algemene voorwaarden. Die algemene voorwaarden zullen (moeten) worden aangepast als gevolg van die wijzigingen.

Hieronder volgen eerst een aantal algemene opmerkingen.

Met betrekking tot de waarschuwingsplicht van art. 7:754 BW geldt dat deze mogelijk, maar niet noodzakelijkerwijs, kan leiden tot het aanpassen van algemene voorwaarden.

Voor de aansprakelijkheidsregeling opgenomen in art. 7:758 lid 4 BW geldt dat van deze regeling niet bij algemene voorwaarden mag worden afgeweken. Dat betekent dat óf de UAV 2012 en de UAV-GC 2005 moeten worden aangepast en wel in lijn met de inhoud en strekking van lid 4, of dat op een andere plaats (niet in de algemene voorwaarden) uitdrukkelijk van deze bepalingen wordt afgeweken.

Het opleverdossier opgenomen in art. 7:757a BW is geen dwingend recht en dus kan deze bepaling óf worden geïmplementeerd, of kan er van worden afgeweken. Wordt niets geregeld in de algemene voorwaarden, dat geldt art. 7:757a BW aanvullend.

Van de wijzigingen opgenomen in afdeling 2 van Titel 7.12 (art. 7:765a BW en 7:768 BW) geldt dat deze van dwingend recht zijn voor overeenkomsten met consumenten.

De volgende voorwaarden zijn onderzocht en in kaart is gebracht in hoeverre de Wkb in deze algemene voorwaarden zijn verwerkt:

- ALIB 2024
- AVA 2023 consumenten
- AVA 2023 zakelijk
- Modellen koop-/aannemingsovereenkomsten en algemene voorwaarden van de Waarborgende instellingen (SWK, Woningborg en Bouwgarant)
- UAV 2012
- UAV-GC 2005

Voor de laatste drie genoemde sets van voorwaarden geldt dat de BW-wijzigingen (nog) niet in deze voorwaarden zijn verwerkt. De herziening van de UAV 2012 ligt stil. De UAV-GC 2025 tot slot wordt op 14 januari 2025 gepresenteerd. Op dit moment is nog niet bekend hoe de BW-wijzigingen in deze voorwaarden zijn verwerkt.

Hieronder treft u een pictogram aan dat (bij dubbelklik) verwijst naar een overzicht aan van de wijze waarop de BW-wijzigingen in de diverse voorwaarden zijn verwerkt. Gedurende de onderzoeksperiode zal een periodieke controle plaatsvinden en zal het overzicht, indien nodig, worden uitgebreid/aangevuld/gewijzigd.



Overzicht indicatoren  
rapportage 2024.xlsx

In de eindrapportage van dit onderzoek zal een nadere analyse van deze informatie plaatsvinden.

### 3. In kaart brengen van jurisprudentie

Wekelijks worden relevante bronnen gecheckt maar tot nu toe is (nog) geen jurisprudentie verschenen waarin de BW-wijzigingen van de Wkb expliciet aan de orde komen. Uit navraag bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (RvA) blijkt dat daar nog geen geschillen van bouwprojecten waarop de Wkb van toepassing is zijn binnengekomen. Ook uit de interviews (zie paragraaf 5) blijkt dat op korte termijn nog geen jurisprudentie is te verwachten.

Wel zijn er drie uitspraken te noemen waarin de Wkb zijdelings aan de orde komt, of die relevant zijn voor de Wkb.<sup>1</sup> Hieronder volgt een kort overzicht.

#### Relevante uitspraak van vóór 1 januari 2024

RvA 10 februari 2023, No. 72.277, [TBR 2023/105](#), mt. nt. H.P.C.W. Strang (Begrip bouwwerk)

Deze uitspraak heeft betrekking op het onderscheid dat in art. 7:761 lid 2 BW wordt gemaakt tussen de verjaringstermijn van 20 jaar voor aanneming van *bouwwerken* en de verjaringstermijn van 10 jaar voor overige gevallen van aanneming van werk.

Omdat het onderscheid tussen aanneming van bouwwerken en overige gevallen van aanneming van werk terug komt in diverse bepalingen die met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zijn doorgevoerd, is deze uitspraak relevant. Het gaat daarbij op de volgende bepalingen in Titel 7.12 BW:

- Art. 7:754 lid 2 BW bevat nadere voorschriften ten aanzien van de op de aannemer rustende waarschuwingsplicht die alleen gelden *bij aanneming van een bouwwerk*.
- Art. 7:757a BW bevat voorschriften ten aanzien van het door de aannemer te verstrekken opleverdossier die alleen gelden *in geval van aanneming van een bouwwerk*.
- Art. 7:758 lid 4 BW bevat een van lid 3 afwijkende regeling van de aansprakelijkheid na oplevering die uitsluitend geldt *bij aanneming van bouwwerken*.

Deze uitspraak biedt de rechtspraak enige eerste handvatten voor de beantwoording van de rechtsvraag hoe in een privaatrechtelijke context het begrip ‘aanneming van bouwwerken’ moet worden afgebakend van de overige gevallen van aanneming van werk. Zoals uit de interviews blijkt (zie paragraaf 5) is dit een vraag die de praktijk bezig houdt.

---

<sup>1</sup> Uitspraken waar de Wkb wel wordt genoemd maar die inhoudelijk niet relevant zijn zijn hier niet opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld: Rb. Amsterdam 27 maart 2024, [ECLI:NL:RBAMS:2024:2495](#), ro. 2.1; RvA 10 juli 2024, No. [37.522](#), ro. 16; Rb. Overijssel 24 september 2024, [ECLI:NL:RBOVE:2024:4955](#), ro. 5.5.

## Relevante uitspraken vanaf 1 januari 2024

Ktr. Rechtbank Amsterdam 2 februari 2024, [ECLI:NL:RBAMS:2024:619](#) (Strekking begrip 'gebrek')

In deze uitspraak gaat de kantonrechter uitgebreid in op de strekking van het begrip 'gebrek' en oordeelt dat de verhuurder van een woning in Amsterdam het enkel glas in een woning binnen 4 maanden na deze uitspraak moet vervangen door dubbel glas.

Bij de beoordeling wordt het volgende in aanmerking genomen. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. De term gebrek betreft niet zozeer de verhuurde zaak, maar de door de verhuurder te leveren prestatie, namelijk het verschaffen van het huurgenot dat de huurder mag verwachten. Een gebrek is dan ook niet beperkt tot manco's in de materiele toestand, maar omvat ook 'immateriële' gebreken. Het begrip gebrek heeft een *ruime* strekking.

Deze uitspraak kan relevant zijn bij de uitleg van art. 7:758 lid 4 BW. Bij de aanneming van bouwwerken is de aannemer aansprakelijk voor *gebreken* die bij de oplevering van het bouwwerk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

RvA 23 februari 2024, [No. 37.612](#) (Geen anticiperende werking art. 7:758 lid 4 BW)

In dit geschil werd arbiter gevraagd te anticiperen op de Wkb. Arbiter oordeelt als volgt:

*Ro. 13: 'De stelling van opdrachtgever dat het per 1 januari 2024 in werking getreden lid 4 van artikel 7:758 BW – waarin in afwijking van lid 3 wordt vermeld dat aannemer aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, van welke bepaling niet kan worden afgeweken ten nadele van een opdrachtgever die natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf – anticiperend moet worden toegepast, wordt door arbiter verworpen. Ingevolge de overgangswetgeving geldt die nieuwe bepaling alleen voor nieuwe gevallen, voor aannemingsovereenkomsten die met ingang van 1 januari 2024 zijn gesloten. Arbiter ziet geen reden om die bepaling, die wezenlijk afwijkt van de wetgeving tot 1 januari 2024, toe te passen op voordien gesloten overeenkomsten.'*

Rb. Rotterdam 17 juli 2024, [ECLI:NL:RBROT:2024:7089](#) (Overgangsrecht)

In deze uitspraak kwam het overgangsrecht kort aan de orde:

*Ro. 5.8: 'Recent is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) inwerking getreden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in titel 12 van Boek 7 BW ('Aanneming van werk'), waaronder een wijziging*

*van artikel 7:758 lid 4 BW (verborgen gebrekenregeling) en artikel 7:757a BW (opleverdossier). Op grond van het overgangsrecht zijn deze wijzigingen niet van toepassing op de overeenkomst tot de aanleg van de tuin tussen [persoon A] c.s. en [persoon C] c.s. omdat deze overeenkomst is gesloten vóór 1 januari 2024.’.*

## 4. Literatuuronderzoek

Onderdeel van dit onderzoek is het doen van literatuuronderzoek om op deze wijze een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de beschikbare kennis over de Wkb en de onderzoeksresultaten te contextualiseren. De gevonden literatuur wordt gedurende de drie jaar van dit onderzoek beoordeeld en geselecteerd op relevantie en wetenschappelijke kwaliteit, waarna de relevante literatuur wordt geanalyseerd en verwerkt in de eindrapportage ten behoeve van een zo volledig mogelijk antwoord op de onderzoeksvraag.

Hieronder volgt een overzicht van de tot nu toe verzamelde (recente) relevante publicaties die worden geanalyseerd ten behoeve van de eindrapportage.<sup>2</sup>

| Recente publicaties                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tijdschrift voor Bouwrecht</b>                                                                                                                                                                                                         |
| <a href="#">TBR 2024/138 P.M.J. de Haan en H.C.W.M. Moesker, Bouwwerktrilogie. Experimentele bouw, tijdelijke bouw en zelfbouw onder kwaliteitsborging</a>                                                                                |
| <a href="#">TBR 2024/41 A.M. Ubink, 'Tijd voor een herziening van de DNR 2011'</a>                                                                                                                                                        |
| <a href="#">TBR 2024/31 R.M. Uittenbogaard-de Keyser, P. Vermeij, A. Duijverman, D.E. van Werven, 'Reactie op 'Afstemming van de AVA Zakelijk 2023 op art. 7:758 lid 4 BW' (TBR 2024/14)'</a>                                             |
| <a href="#">TBR 2024/29: S. van Gulijk, 'It takes two to tango – de teloorgang van paritair overleg over algemene voorwaarden. Jaarrede uitgesproken op 8 december 2023 tijdens de jaarvergadering van de Vereniging voor Bouwrecht'.</a> |
| <a href="#">TBR 2024/14 E.M. Bruggeman, C.E.C. Jansen, C.A.E. Wouda, 'Afstemming van de AVA Zakelijk 2023 op art. 7:758 lid 4 BW'</a>                                                                                                     |
| <a href="#">TBR 2024/13 O. Laan en P.M.J. de Haan, 'Raakvlakken tussen publiek en privaat bouwrecht onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)'</a>                                                                             |
| <a href="#">TBR 2024/1 E.M. Bruggeman en C.E.C. Jansen, 'Afstemming van de UAV en de UAV-GC op art. 7:758 lid 4 BW'</a>                                                                                                                   |
| <a href="#">TBR 2023/121: E.M. Bruggeman, C.E.C. Jansen, 'Implementatie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in de UAV en UAV-GC: proeftuin voor de toekomst?'</a>                                                                |
| <a href="#">TBR 2023/111: R.G.T. Bleeker, E. Touwen, 'Herziening AVA. De nieuwe AVA Zakelijk en Consumenten 2023'</a>                                                                                                                     |
| <a href="#">TBR 2023/110: H.C.M. van Egmond, 'Conceptueel bouwen en kwaliteitsborging'</a>                                                                                                                                                |
| <a href="#">TBR 2023/105: H.P.C.W Strang, noot bij RvA No. 72.277</a>                                                                                                                                                                     |
| <a href="#">TBR 2023/75: P. Vermeij, R.M. Uittenbogaard-de Keyser, 'Wijzig de bewijsrechtelijke positie van de aannemer in het kader van zijn aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering, na inwerkingtreding van de Wkb?'</a>         |
| <a href="#">TBR 2023/71 - J.N.E. Weyne, gastnoot bij ECLI:NL:HR:2022:582</a>                                                                                                                                                              |
| <b>Andere tijdschriften</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <a href="#">BR 2024/54: F. van Dormael en P.F. Lammers, 'ALIB 2024 - Wkb en meer'</a>                                                                                                                                                     |
| <a href="#">BR 2024/13: A. ter Mors, 'Wkb: nu dan toch echt'</a>                                                                                                                                                                          |
| <a href="#">BR 2023/57: R. Uittenbogaard e.a., 'Bouwrecht, AVA en de Wkb'</a><br><a href="https://www.legalintelligence.com/documents/40876921">https://www.legalintelligence.com/documents/40876921</a>                                  |

<sup>2</sup> Bijgewerkt per 15 november 2024.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/39803793">BR 2023/10: P.M.J. de Haan, 'Update Wet kwaliteitsborging voor het bouwen'</a>                                                                                                                                                                                      |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/40429825">MvV 2023 5.1: C.E.C. Jansen, 'Wijziging van titel 7.12 BW vanwege de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen'</a> <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/40429825">https://www.legalintelligence.com/documents/40429825</a>     |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/40708613">BR 2023/51: A. ter Mors e.a., 'Bouwrecht, Wkb en BW: wat, kwaliteitsborging en beter werken?'</a>                                                                                                                                                                   |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/39372368">VGR 2022/6: E. Haverkamp, 'De Omgevingswet: uitstel, afstel of alternatief?'</a>                                                                                                                                                                                    |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/37630553">BR 2022/10: P. Vermeij e.a., 'Bouwrecht, Het begrip 'bouwwerk' volgens de Wet kwaliteitsborging'</a>                                                                                                                                                                |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/37445594">Bb 2022/1: G.J. Standhardt, 'De 5%-regeling bij aannemingsovereenkomst woning: vervangende zekerheid moet gelijkwaardig zijn aan depot'</a> <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/37445594">https://www.legalintelligence.com/documents/37445594</a> |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/37630551">BR 2022/11: A. ter Mors e.a., 'Bouwrecht, Signalering WKB en BW: Regling opleverdossier gewijzigd'</a>                                                                                                                                                              |
| <a href="https://www.legalintelligence.com/documents/37630551">https://www.legalintelligence.com/documents/37630551</a>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Actualiteiten Bouwrecht (online nieuwsdienst IBR)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 8 februari 2024, E.M. Bruggeman en C.E.C. Jansen, 'Redactionele bijdrage: Afstemming van de UAV en UAV-GC op art. 7:758 lid 4 BW'</a>                                                                                                                                                          |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 11 december 2023: E.M. Bruggeman, C.E.C. Jansen, 'Redactionele bijdrage: De Wet kwaliteitsborging en het einde van de paritaire voorwaarden?'</a>                                                                                                                                              |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 23 november 2023: S. Wouda, 'Redactionele bijdrage: de implementatie van art. 7:758 lid 4 VW (nieuw) in de AVA 2023'</a>                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 13 april 2023: H.C.W.M. Moesker, 'Ingezonden redactionele bijdrage: Gevolgen technisch inwerkingstredings KB Omgevingswet voor Wkb'</a>                                                                                                                                                        |
| <b>Overige publicaties</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <a href="#">E.M. Bruggeman en R.W.M. Kluitenberg (red.), Bouwrecht in kort bestek (10e geheel herziene druk), Den Haag: IBR 2024</a>                                                                                                                                                                                               |
| <a href="#">A.G. Bregman, Beantwoording van vragen van de Eerste Kamer ten aanzien van de mogelijkheid van ontvlechting van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en invoering van de Wkb op 1 juli 2024, Advies Eerste Kamer, 20 oktober 2023.</a>                                                    |
| <a href="#">A.R. Neerhof, Bindende werking van private normen en regels in het privaatrechtelijk bouwrecht, Den Haag: IBR 2023</a>                                                                                                                                                                                                 |
| <a href="#">A.G. Bregman, K.J. de Graaf, C.P. Hageman, J.J. Karens, Handboek bouwen onder de omgevingswet, Den Haag: IBR 2023</a>                                                                                                                                                                                                  |
| <a href="#">P.M.J. de Haan, Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet, Den Haag: IBR 2023</a>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <a href="#">A.G. Bregman, H.C.M. van Egmond, J.R. Hoogendoorn, S. Triches, Praktijkboek Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, Den Haag: IBR 2023</a>                                                                                                                                                                              |
| <a href="#">S. Triches, Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de aansprakelijkheid van de aannemer, Blog IBR, 26 april 2022</a>                                                                                                                                                                                           |
| <b>Zie voor (oudere) publicaties van het IBR over de Wkb de verschillende publicatieoverzichten die het IBR heeft gepubliceerd:</b>                                                                                                                                                                                                |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 28 oktober 2024, Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen bijna een jaar in werking. Een publicatieoverzicht (V)</a>                                                                                                                                                                              |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 18 december 2023, Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen treedt bijna in werking. Een publicatieoverzicht (IV)</a>                                                                                                                                                                              |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 6 april 2022: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in afwachting van inwerkingtreding. Een publicatieoverzicht (III)</a>                                                                                                                                                                      |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 3 juni 2021: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in afwachting van inwerkingtreding. Een publicatieoverzicht (II)</a>                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 29 september 2020: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in afwachting van inwerkingtreding. Een publicatieoverzicht (I).</a> |
| <a href="#">Actualiteiten Bouwrecht 28 maart 2019: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in de Eerste Kamer. Een publicatieoverzicht.</a>                         |
| <a href="#">Actualiteiten bouwrecht 19 januari 2017: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in de Kamer. Een publicatieoverzicht.</a>                              |
|                                                                                                                                                                   |

## 5. Hoofdpijnen interviews

Partijen die te maken hebben, dan wel geconfronteerd worden met (de gevolgen van) BW-wijzigingen, zijn in kaart gebracht en benaderd met het verzoek om mee te werken aan dit onderzoek. Hierbij is een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers, etc.) in het oog gehouden. In het najaar van 2024 hebben 10 interviews plaatsgevonden.<sup>3</sup> Aan het eind van de driejarige onderzoeksperiode worden (voor zover mogelijk) dezelfde partijen/personen nog eens geïnterviewd.

Voorafgaand aan de interviews is een interviewopzet gemaakt (zie bijlage 1). Aan alle geïnterviewden zijn door Natasja van Wijk en Sandro Triches dan wel Stijn Wouda dezelfde vragen gesteld.

Uit de antwoorden zijn, kort samengevat, de volgende hoofdpijnen af te leiden.<sup>4</sup>

### Algemeen

Alle geïnterviewden gaven aan tot nu toe weinig tot geen praktijkervaring te hebben met de privaatrechtelijke wijzigingen van de Wkb. Zij konden wel hun ervaringen delen met betrekking tot de voorbereiding op de invoering, het draagvlak en eventuele vragen en onduidelijkheden aangeven. Ook gaven zij hun visie op de BW-wijzigingen aan zich.

Tot slot gaven meerdere geïnterviewden aan dat vele vergunningaanvragen eind 2023, voor inwerkingtreding van de Wkb (en de Omgevingwet) nog onder het oude stelsel zijn ingediend en contracten nog onder het 'oude stelsel' zijn afgesloten.

### Voorbereiding op de invoering van de Wkb

De geïnterviewden hebben zich op verschillende manieren bezig gehouden met de voorbereiding op de Wkb:

- Lobby in een vroeg stadium (dat geldt met name voor de belangenorganisaties), bijvoorbeeld met betrekking tot de termijn van de 5%-regeling.
- Pilotprojecten.
- Implementatietrajecten, inhoudende het herzien van algemene voorwaarden en aanpassen van contracten aan de BW-bepalingen.
- Informatievoorziening aan de achterban/organisatie: handreikingen, trainingen, factsheets en dergelijke.
- Beantwoorden van vragen van achterban/organisatie, het doorvertalen van de BW-wijzigingen naar de praktijk. Het gaat dan vaak om vragen om verduidelijking of

---

<sup>3</sup> Deels in persoon, deels online.

<sup>4</sup> Ten behoeve van de eindrapportage zal nog een nadere detailanalyse plaatsvinden van deze interviews.

verheldering van de bepalingen, en dit zijn deels zaken die zich in de praktijk zullen uitwijzen. *‘Naarmate er meer mee gewerkt gaat worden zal er meer helderheid komen’*, aldus één van de geïnterviewden.

- Vakliteratuur bijhouden.
- Jurisprudentie in de gaten houden.

### Uitstel inwerkingtreding

De onzekerheid over de datum van inwerkingtreding had bij alle geïnterviewden effect op de voorbereiding, *‘de moed zonk ons in de schoenen’* en *‘we konden het niet meer uitleggen aan onze organisatie/achterban’* zijn zinnen die we bij meerdere interviews konden optekenen.

Ondanks de onzekerheid is men wel doorgegaan met de voorbereidingen, maar dit leverde wel extra werk op. Zo moest het informeren van de organisatie/achterban bijvoorbeeld meerdere keren plaatsvinden. Ook werd in een aantal gevallen forse investeringen gedaan of werd aangemoedigd om te investeren in nieuwe technieken om op die manier *‘de concurrentie’* voor te zijn, maar daar het diverse malen uitstellen waren die systemen op het moment van inwerkingtreding alweer verouderd.

### Verwachtingen voor inwerkingtreding

Vanuit de optiek van de opdrachtgever/consument zijn bijna alle geïnterviewden positief over de privaatrechtelijke wijzigingen van de Wkb. Daarbij werd meerdere malen benadrukt dat aannemers ook vóór 1 januari 2024 al mooi en kwalitatief goed werk wilden afleveren, in die zin is er niets veranderd door de invoering van de Wkb, aldus de geïnterviewden.

Ook werd de kanttekening gemaakt dat consumenten en kleine bedrijven nog niet echt bezig zijn met de BW-wijzigingen ten gevolge van Wkb, dan wel zich erin verdiept hebben. Opgemerkt werd dat deze groepen zich er niet van bewust van lijken te zijn dat er ook een privaatrechtelijke kant aan de Wkb zit. Wellicht zal dat veranderen als de projecten die inmiddels onder de vigour van de Wkb zijn opgestart in een verder stadium raken en het aantal gevolgklassen dat onder de Wkb valt, wordt uitgebreid, aldus meerdere geïnterviewden.

Zwaardere administratieve lasten, bijvoorbeeld rondom de oplevering, gaven voorafgaand aan inwerkingtreding wel weerstand binnen de organisatie of de achterban. Daarnaast werd opgemerkt dat er meer weerstand lijkt te zijn tegen de Wkb bij opdrachtnemers die hun bedrijfsvoering misschien wat minder op orde hebben. Dit zegt niets over de kwaliteit van bouwen, maar meer over de mate van standaardisatie van administratieve processen, zo werd benadrukt. Deze groep bouwt bijvoorbeeld af en toe een enkele vrijstaande woning en krijgt dan *‘ineens’* te maken met de Wkb.

Enkele geïnterviewden gaven tot slot aan dat een deel van de organisatie of achterban ook neutraal tegenover deze wetswijziging staat: ‘er zal wel niks veranderen’ of ‘het zal mijn tijd wel duren’.

Kort samengevat waren de verwachtingen voor inwerkingtreding deels positief (verbetering voor de positie van de consument), deels negatief (zwaardere administratieve lasten) en deels neutraal.

## BW-wijzigingen

### Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)

Aan de discussie die in de juridische literatuur over de reikwijdte van dit artikel is gevoerd, werd door enkele geïnterviewden gerefereerd als een ‘zolderkamertjesdiscussie voor juristen’.

Volstaan wordt hier met een citaat uit één van de interviews dat de algemene teneur uit de interviews goed weergeeft:

*‘Allereerst wil ik opmerken dat deze wijziging in onze optiek veel minder omvat dan wel eens wordt gedacht. Want voor gebreken na oplevering was de aannemer al aansprakelijk en dat blijft zo. Daar verandert niet zoveel in.*

*De wijziging heeft vooral betrekking op de situatie dat allerlei beschadigingen na oplevering worden ontdekt, en eventueel afwijkingen in de uitvoering die niet goed zijn vastgelegd. In die situaties is de aannemer niet eenvoudig ontslagen van aansprakelijkheid. Omdat dit zaken zijn die mogelijk wel niet zijn ontdekt bij oplevering.*

*Daarbij is het ook belangrijk om te noemen dat, als het gaat om nieuwbouwwoningen, in de meeste gevallen de koop-/aannemingsovereenkomsten van Woningborg, SWK en BouwGarant van toepassing zijn, met daarin de garantiebepaling die aansluit bij hoe het nu in het BW is geregeld.*

*Wat wij in dit verband ook erg belangrijk vinden om te noemen, is dat met dit artikel de term bouwwerk is ingevoerd in het BW. Het is niet duidelijk wat er precies onder deze term moet worden verstaan. In de Omgevingswet staat natuurlijk wel een definitie, maar als je die letterlijk opvat, valt ook het opzetten van een IKEA kast onder bouwwerk en dit zal niet de bedoeling zijn geweest van de wetgever. Het is jammer dat de wetgever hier niet meer duiding heeft gegeven. Nu is het wachten op jurisprudentie en kan er wel een paar jaar overheen gaan voordat er écht duidelijkheid is.*

*Er moet natuurlijk nog altijd sprake zijn van een gebrek en dit moet nog steeds worden aangetoond door de opdrachtgever. Wat dat betreft is er niet veel veranderd. Wellicht komt er nog jurisprudentie met betrekking tot wat de aannemer al dan niet verweten of toegerekend kan worden. Maar dat zal casuïstisch zijn per bouwproject, per probleem, per geval, hoe is het gelopen, hoe zag het bestek eruit? Dus wij zijn benieuwd of in de praktijk ook daadwerkelijk ‘alle verantwoordelijkheden’ bij de aannemer komen te liggen’.*

Praktisch gezien zijn er bij enkele geïnterviewden aanpassingen doorgevoerd in de organisatie dan wel achterban. Een ander citaat geeft dit mooi weer: *‘We hebben deze wijziging uitgebreid in kaart gebracht en onze oplevering daarop aangepast. De aanpassing in onze oplevering houdt in dat we een soort ‘positief lijst’ maken bij de oplevering. Dat wil zeggen dat we niet alleen gebreken noteren, maar ook met de klant dan wel koper samen constateren dat er geen andere gebreken zijn. Dat hebben we nu vrij specifiek in het oplever proces-verbaal opgenomen’.*

Uit de interviews komt kort samengevat het volgende naar voren met betrekking tot dit wetsartikel:

1. Voor gebreken na oplevering was de aannemer al aansprakelijk en dat blijft zo, waarschijnlijk verandert er in de praktijk niet veel.
2. Niet duidelijk is wat precies onder de term bouwwerk moet worden verstaan.

### Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)

Eén van de geïnterviewden gaf het als volgt weer:

*‘Ook daarover bestaat de misvatting dat er nu opeens een waarschuwingsplicht zou gelden, die was er natuurlijk al lang. Er zijn nu alleen drie extra eisen aan toegevoegd.*

*Wat betreft de eis van ‘schriftelijkheid’. Dat gold in de praktijk eigenlijk al. Omdat je moet kunnen bewijzen dat je gewaarschuwd had, dus dat voegt niet per se heel veel toe en daar hebben we ook geen problemen mee.*

*Maar wat betreft de eis van ‘ondubbelzinnigheid’ is niet helemaal duidelijk wat daar onder verstaan wordt. We moeten ook nog zien hoe dat straks in de jurisprudentie geïnterpreteerd gaat worden. Wat nu vaak gebeurt, is dat bij een Nota van Inlichtingen een vraag wordt gesteld. Bijvoorbeeld: ‘de heipalen zijn misschien wat kort, kijk er nog eens naar’. Is dat dan een ondubbelzinnige waarschuwing?*

*(...)*

*En het derde nieuwe aspect is dat je dan ook alle mogelijke gevolgen voor de nakoming van de overeenkomst moet benoemen. Daar verwachten we problemen mee in de praktijk. Als ik terugkom op het voorbeeld van die heipalen van zojuist, moet je dan alles noemen wat zou kunnen gebeuren: verzakken, scheurvorming... Maar stel dat er dan iets gebeurt wat je nou net niet hebt benoemd: het gaat bijvoorbeeld lekken. Gaat een rechter dan zo ver dat hij oordeelt: je hebt niet gewaarschuwd? We zullen zien hoe het uitpakt in de jurisprudentie, maar persoonlijk denk ik niet dat het zover gaat.’*

Dit citaat verwoordt wat we van meerdere geïnterviewden (al dan niet deels) als antwoord kregen op de vraag wat ze van deze BW-wijziging vinden. Daarnaast wordt deze bepaling door meerdere geïnterviewden als een vastlegging van de bestaande praktijk gezien.

De waarschuwingsplicht is niet nieuw. Er zijn drie extra eisen aan toegevoegd die kunnen worden gezien als een vastlegging van de bestaande praktijk. Punten van aandacht zijn:

1. Wat moet worden verstaan onder 'ondubbelzinnig'?
2. Het benoemen van alle mogelijke gevolgen lijkt praktisch gezien niet haalbaar.

### De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW)

Ook deze bepaling wordt als vastlegging van de bestaande praktijk gezien. In de projectmatige nieuwbouw is dit al goed geregeld, de vraag is hoe de 'kleine' aannemers hier mee om zullen gaan. De wettekst is ruim geformuleerd. Meerdere geïnterviewden gaven aan dat het daarom belangrijk is dat partijen afspraken maken over de *inhoud* van het opleverdossier en het *moment van aanleveren* van het opleverdossier.

### Inhoud opleverdossier

In de aanloop naar de wet is er discussie geweest over de inhoud van het opleverdossier: wat moet het bevatten? SWK heeft daar inmiddels een (minimum)basis voor ontwikkeld en sinds die er is, is er meer duidelijkheid onder de leden van SWK, zo werd door meerdere geïnterviewden opgemerkt. Ondanks deze basis worstelen geïnterviewden echter nog met de inhoud van het opleverdossier, ook wordt aangegeven dat de inhoud van het dossier per soort project verschilt en dat dit telkens afstemming behoeft.

### Moment van aanleveren

In de wettekst is opgenomen dat het opleverdossier moet worden aangeleverd op het moment van de kennisgeving dat het werk gereed is om op te worden opgeleverd. Dus vóór de daadwerkelijke oplevering. Dat is in de praktijk lastig, zo werd meerdere keren aangegeven. Zeker als het om bijvoorbeeld Elektra-installatie en Water-installatie tekeningen gaat, dat is vaak informatie die pas na oplevering wordt verzameld. Maar: ook daar kan je afspraken over maken, aldus de geïnterviewden.

Een kwaadwillende opdrachtgever kan dit artikel gebruiken om de laatste factuur niet te betalen zo wordt gevreesd, want: *'ik heb geen volledig inzicht gekregen, of ik heb het opleverdossier te laat gekregen'*.

Als positief werd benoemd dat nu waarschijnlijk op vaste momenten zaken vastgelegd zullen worden die later niet meer goed zichtbaar zijn, zoals wapening en folie. En het opleverdossier kan veel wantrouwen wegnemen omdat alles goed is vastgelegd, zo werd opgemerkt.

*'Je ziet nu vaak dat vaak aan het eind van een proces iets misgaat in de communicatie en dat partijen dan alles wat daaraan vooraf is gegaan wantrouwen. Het is mooi dat je dan zaken goed hebt vastgelegd en kan onderbouwen'*, aldus één van de geïnterviewden.

Ook dit artikel wordt als vastlegging van een al bestaande praktijk gezien, met daarbij wel de kanttekening dat dit bij grote partijen waarschijnlijk al goed is geregeld, maar dat het voor kleinere partijen een verzwarende van administratieve lasten betekent. Over enkele punten rijzen vragen bij de geïnterviewde partijen of worden onzekerheden voortvloeiend uit de wet aangestipt:

1. de inhoud van het opleverdossier, wat moet het dossier bevatten?
2. het moment van aanleveren van het opleverdossier

### Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)

Op de vraag wat het standpunt van de organisatie dan wel achterban is met betrekking tot deze bepaling gaven de meeste geïnterviewden aan dat deze bepaling geen problemen oplevert. Soms is niet duidelijk wat precies onder zekerheden en garanties geschaard moet worden, maar over het algemeen wordt ook deze bepaling als een vastlegging van de al bestaande praktijk gezien.

Ook werd opgemerkt dat dit in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg, SWK en BouwGarant al goed geregeld is en dat deze bepaling vooral maatschappelijk nut heeft voor nieuwbouwwoningen die niet onder het garantiestelsel vallen.

Deze bepaling wordt gezien als een vastlegging van bestaande praktijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat dit al goed is geregeld in de Garantie- en waarborgregeling.

### Informatieplicht van de aannemer over de opschortingsbevoegdheid van de consument-opdrachtgever (art. 7:768 BW)

Tot inwerkingtreding van de Wkb moesten consumenten voor het verstrijken van de drie maanden-termijn opgenomen in art. 7:768 BW, zelf actie ondernemen, en niet iedereen was daarvan op de hoogte. De geïnterviewden zijn het erover eens dat het goed is dat dit is gewijzigd en de consument nu beter op de hoogte is van het feit dat hij zelf actie moet ondernemen.

Over het begrip ‘*gelijkwaardige zekerheid*’ in deze bepaling bestaat onduidelijkheid. In de praktijk werd tot 1 januari 2024 gebruik gemaakt van een bankgarantie met een beperkte looptijd en de eis dat geprocedeerd moest worden om aanspraak te kunnen maken op het inroepen van de zekerheid. De vraag is of dit een gelijkwaardige zekerheid biedt en hoe dit zich verhoudt met de wettekst zoals die nu geldend is, en wat daar over in de memorie van toelichting en literatuur is geschreven. Het zou voor de bouwpraktijk beter zijn geweest als de wetgever duidelijk had omschreven wat onder gelijkwaardige zekerheid kan worden verstaan.

Over dit onderwerp vindt momenteel breder overleg met verschillende partijen, waaronder de banken en de notarissen (KNB), plaats. Door verschillende geïnterviewden wordt daarnaast

gewezen op een recent arrest van de Hoge Raad en de annotaties daarbij.<sup>5</sup> Daaruit blijkt dat het antwoord op de vraag of een bankgarantie als een gelijkwaardige zekerheid kan worden gezien bij gebruik van een depot nee is, terwijl de meeste ondernemingen in de praktijk toch vast houden aan de bankgarantie. Vraag is hoe notarissen hier in de praktijk mee om zullen gaan.

Deze BW-wijziging wordt gezien als een verbetering voor de consument. Wel bestaat onduidelijkheid over de vraag of een bankgarantie valt onder het begrip ‘gelijkwaardige zekerheid’ in deze bepaling.

### Ervaringen met Wkb tot nu toe

De meeste geïnterviewden gaven aan dat het te vroeg is voor het delen van praktijkervaringen, hieronder worden een kort citaat van een geïnterviewde die een voorbeeld kon geven:

*‘Een mooi voorbeeld is een project van een aannemer die een huis ging bouwen voor een opdrachtgever, die aanvraag voor het huis was nog net in 2023 gedaan. Ze dachten: ‘vallen we nog mooi onder het oude stelsel’. En vervolgens gaven de opdrachtgevers aan dat ze er nog een boomhut bij wilden hebben. Alleen, die boomhut was hoger dan 5 meter, dus moest voor die boomhut een kwaliteitsborger ingeschakeld worden. Dan is toch wel het algemene beeld eigenlijk van: ‘oh jee, we moeten een kwaliteitsborger inschakelen, en die gaat opeens allerlei dingen van mij vragen. En dan wordt die boomhut twee keer zo duur’.*

*Het beter administreren van processen zal mogelijk leiden tot verbeteringen, maar vraag is wel of de kosten en baten wel in verhouding zijn. Zou de boomhut echt slechter gebouwd worden zonder kwaliteitsborger? Dat zal meevallen, maar er zit wel een serieus prijskaartje aan het inschakelen van een kwaliteitsborger en de aannemer krijgt ook meer administratieve lasten.’.*

### Aandachtspunten geïnterviewden

Aan het eind van ieder interview stelden wij de volgende vraag: Zijn er wat u betreft nog zaken die wij niet hebben besproken maar die wel relevant kunnen zijn voor ons onderzoek? Dat leverde een aantal interessante aandachtspunten op die hieronder kort worden weergegeven.

### Afwijking die standaard wordt

*‘Het onderscheid dat gemaakt kan worden tussen traditionele contracten en geïntegreerde contracten en hoe de implementatie van de Wkb wat dat betreft uitpakt over de hoogte van de aansprakelijkheid na oplevering. Dat vind ik wel een heel interessant punt. Vooral in het licht van de herziening van de UAV 2012 die stilligt en de UAV-GC 2025 die binnenkort wordt geïntroduceerd. Hoe kijkt de markt daarnaar? Hoe gaan opdrachtgevers daar mee om? Eigenlijk is de vraag: wat als partijen willen afwijken van de algemene voorwaarden, en juist die afwijking een soort ‘standaard’*

---

<sup>5</sup> Hoge Raad 3 december 2021, [ECLI:NL:HR:2021:1804](#).

*wordt? Ik ben wel benieuwd hoe partijen, bijvoorbeeld andere grote opdrachtgevers en brancheverenigingen daar tegenaan kijken. ‘*

### Casco-opleveringen

Bijna alle geïnterviewden wezen ons op de vraag hoe om te gaan met een casco oplevering die nog niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Er kan dan nog geen ingebruiknameverklaring worden afgegeven.

*‘Woningen worden casco opgeleverd, bijvoorbeeld zonder badkamer en dan voldoe je dus niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hoe moeten we daar mee omgaan? Dat is iets waar men op het ministerie druk mee bezig is en waar veel organisaties, ook de VEH bijvoorbeeld, aandacht voor hebben gevraagd. Maar er is op dit moment nog geen oplossing. Er wordt wel hier en daar geroepen dat we moeten wachten op jurisprudentie, maar daar hebben we op dit moment niks aan. Het is heel lastig, de consument moet goed ingelicht worden over wat er gebeurt als hij iets casco wil in zijn/haar nieuwbouwwoning, en ook bij ondernemers leven veel vragen.’*

*‘De onduidelijkheid over de ingebruikname speelt in het bijzonder bij gefaseerde oplevering. Bij grote woningbouwprojecten kan de situatie zich voordoen dat de verklaring van de kwaliteitsborger pas later volgt, nadat de eerste woningen al zijn opgeleverd. De consument moet dan een woning accepteren waarvan formeel nog niet duidelijk is of die in gebruik genomen mag worden. Hiernaast speelt er een punt bij cascobouw. Bij oplevering van het casco kan de kwaliteitsborger nog geen volledige verklaring afgeven dat het bouwwerk aan het Bbl voldoet. Denk aan de situatie van een woning zonder badkamer. De consument moet dan na oplevering van het casco een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden of de consument schakelt een eigen kwaliteitsborger in voor de openstaande punten. Dit jaagt de consument in bepaalde gevallen onnodig op kosten, zoals in genoemd voorbeeld van een casco badkamer.’*

### Kosten

Ook wezen enkele geïnterviewden op gestegen kosten, en dan met name leges. De verwachting werd uitgesproken dat hogere kosten worden doorbelast aan de opdrachtgever. Bij seriematige woningbouw gaat het niet om een grote extra belasting, dan bestaat de mogelijkheid om extra kosten te verspreiden over meerdere woningen en dan zijn de kosten per woning best schappelijk. Maar als het gaat om een enkele vrijstaande woning zijn de extra kosten best pittig en vraagt het veel extra organisatie van de opdrachtnemer/aannemer, aldus meerdere geïnterviewde partijen.

*‘We vinden het heel belangrijk dat bouwen onder het nieuwe stelsel goedkoper wordt. De hoogte van de leges wordt goed in de gaten gehouden, ook door de Vereniging Eigen Huis, maar we zien geen effect van de invoering van de Wkb op de hoogte van de leges’.*

## Informatieverstrekking, data en het delen daarvan

Enkele geïnterviewden wezen op het belang van het goed regelen van de wijze van informatieverstrekking en het delen van data.

*‘En wat natuurlijk ook speelt, is dat bestanden tegenwoordig met name digitaal ter beschikking worden gesteld. En dat kan natuurlijk misgaan, dus het is belangrijk om goed op te letten of het opleverdossier daadwerkelijk en in z’n geheel is aangekomen. En hoe bewaar je het? En hoe leg je zaken goed vast? Maar dat is meer praktische uitwerking.’*

*‘Ik noemde eerder al informatieverstrekking, data en het delen daarvan. De Wkb brengt veel informatie-uitwisseling en het delen van data met zich mee. Denk wat het privaatrechtelijke deel betreft bijvoorbeeld aan de oplevering en het opleverdossier en de zekerheden en garanties. Het is belangrijk om daar ook goed over na te denken en daar afspraken over te maken. Wat leg je vast? Hoe leg je dat vast? Hoe deel je die informatie?’*

## Gedwongen winkelnering

*‘In de Haagse politiek wordt vaak aangenomen dat ‘als we met 2-3 van die hele grote bedrijven gesproken hebben dan hebben we toch wel de woningproductie te pakken’, terwijl als je die 3 grote bedrijven hebt gesproken dan gaat het om ca. 10.000 woningen en dan heb je dus niet gesproken met de bouwers van de 60.000 andere woningen. Ook wordt niet altijd beseft dat de woningbouwmarkt een versplinterde markt is, omdat sprake is van veel verschillende marktpartijen die het recht om te mogen bouwen vaak ontleen aan grondeigendom. En wat ook goed is om in het oog te houden, is dat consument-kopers eigenlijk te maken hebben met een gedwongen winkelnering, want je wil als consument een bepaalde woning omdat die op een bepaalde locatie is gesitueerd. En dan ben je als consument min of meer verplicht om met de aannemer in zee te gaan die daar woningen realiseert. Dus een consument kiest niet de aannemer, maar kiest de woning en het project.’*

## Herziening UAV 2012

De stagnatie van de herziening van de UAV 2012 werd door meerdere geïnterviewden aangehaald.

Eén van de geïnterviewden verwoorde het als volgt:

*‘We hebben er denk ik als bouwbranche breed, dus niet alleen de opdrachtgevers, maar ook de opdrachtnemers belang bij dat er duidelijkheid komt. De voorwaarden hebben zich bewezen, de meeste werken worden gecontracteerd op basis van UAV 2012. En de UAV 2012 zijn nu gewoon niet in lijn met de wettelijke regeling. Ik vind dat een slecht signaal, en daarom mijn oproep aan brancheorganisaties in de bouw, maar ook opdrachtgevers en ook het ministerie: kom snel met duidelijkheid, want er is gewoon geen rechtszekerheid.’*

## Conclusie

Bij analyse van de tien interviews vallen enkele zaken op. De verwachtingen vooraf worden deels positief en deels negatief gekwalificeerd. Alle geïnterviewden hebben zich zo goed mogelijk voorbereid op de invoering. Het meerdere malen uitstellen van de inwerkingtreding leidde tot onzekerheid en onduidelijkheid.

Bijna alle geïnterviewden gaven aan dat de reikwijdte van het begrip ‘bouwwerk’ onduidelijk is en dat onduidelijk is wat onder ‘gelijkwaardige zekerheid’ moet worden verstaan. Ook werd meerdere malen gerefereerd aan de ingebruiknameverklaring in relatie tot oplevering, en dan met name gefaseerde oplevering en casco-oplevering.

Voor deze punten geldt dat verwacht wordt dat jurisprudentie meer duidelijkheid zal geven<sup>6</sup> en dat ook literatuur over deze zaken nauwlettend in het oog wordt gehouden.

---

<sup>6</sup> Daarbij gaven alle geïnterviewden ook aan dat jurisprudentie nog op zich zal laten wachten.

## Bijlage 1: Interviewopzet

### Onderzoeksvragen in relatie tot het theoretisch kader

| Interviewonderdeel                                    | Indicator                                                                                               | Vraagstelling                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WKB - algemeen</b>                                 | Betrokkenheid en verwachtingen                                                                          | In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen?                                                                    |
|                                                       |                                                                                                         | Verwacht u dat deze betrokkenheid in de toekomst gelijk blijft, toeneemt of juist afneemt?                                           |
| <b>Vorbereiding op Wkb</b>                            | Vorbereiding op de invoering van de Wkb                                                                 | Hoe heeft uw [organisatie/achterban] zich in algemene zin voorbereid op de invoering van de Wkb?                                     |
|                                                       | Gefaseerde invoering Wkb                                                                                | Hoe heeft uw [organisatie/achterban] in de aanloop naar de invoering van de Wkb de werknemers/achterban geïnformeerd?                |
|                                                       |                                                                                                         | Heeft de onzekerheid over de datum van invoering effect gehad op uw voorbereiding en in welke zin?                                   |
| <b>Verwachtingen voor inwerkingtreding (algemeen)</b> | Positief                                                                                                | Kunt u iets vertellen over uw verwachting van deze stelselwijziging vóór inwerkingtreding? (in algemene zin)?                        |
|                                                       | Negatief                                                                                                |                                                                                                                                      |
| <b>BW-wijzigingen</b>                                 | Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)                  | Wat vindt u van deze wijziging?                                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                         | Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?                                             |
|                                                       | Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)                              | Wat vindt u van deze wijziging?                                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                         | Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?                                             |
|                                                       | De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW) | Wat vindt u van deze wijziging?                                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                         | Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?                                             |
|                                                       | Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)                          | Wat vindt u van deze wijziging?                                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                         | Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?                                             |
| <b>Ervaringen met Wkb tot nu toe - algemeen</b>       | Ervaring                                                                                                | Wat vindt u van deze wijziging?                                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                         | Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?                                             |
|                                                       |                                                                                                         | Kunt u in algemene zin nog iets vertellen over uw ervaringen na de invoering van deze stelselwijziging?                              |
| <b>Verwachtingen uitgekomen?</b>                      | Positief                                                                                                | Kunt u dit toelichten aan de hand van een voorbeeld?                                                                                 |
|                                                       |                                                                                                         | Ons onderzoek ziet ook op de fase voorafgaand aan een geschil, is daar op dit moment al ervaring mee bij uw [organisatie/achterban]? |
|                                                       |                                                                                                         | Zijn uw verwachtingen uitgekomen of juist niet? Of is het te vroeg om daar nu al iets over te zeggen?                                |
|                                                       | Negatief                                                                                                |                                                                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                         |                                                                                                                                      |

|                                               |               |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mate van draagvlak<br>[organisatie/achterban] | Betrokkenheid | In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen/hoe belangrijk is dat voor hun werkzaamheden?                                                  |
|                                               | Gedrag        | Is de bedrijfsvoering van uw organisatie/achterban gewijzigd n.a.v. de invoering van de Wkb? Of is het 'business as usual' zonder veel acht te slaan op de Wkb? |

## Interviewschema

### Inleiding

Mijn naam is Natasja van Wijk en ik ben wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Bouwrecht. Ik word tijdens dit interview bijgestaan door mijn collega Sandro Triches/Stijn Wouda, zij zullen waar nodig deelnemen/aanvullen. Ik zal eerst iets vertellen over ons onderzoek en de achtergrond van dit interview.

Zoals u bekend is, is met het van kracht worden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden voor gevolgklasse 1.

Aan de Tweede Kamer is toegezegd dat de werking van dit stelsel na inwerkingtreding drie jaar lang wordt gemonitord en daarna geëvalueerd. Aan het Instituut voor Bouwrecht is naar aanleiding van deze toezegging de opdracht gegeven om een onderdeel van de evaluatie van de Wkb, te weten de evaluatie van beschikbare bronnen van jurisprudentie en alternatieve geschillenbeslechting met betrekking tot de wijzigingen in de wet, vanaf 1 januari 2024 gedurende drie jaar uit te voeren.

Onderdeel van deze evaluatie is een **interview** in het eerste en derde jaar van de evaluatieperiode van partijen die te maken hebben met dan wel geconfronteerd worden met (de gevolgen van) BW-wijzigingen. Hierbij wordt een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers etc.) in het oog gehouden. Met deze stap in het onderzoek wordt beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de positie van de opdrachtgever.

### Centrale onderzoeksvraag

**Blijkt uit de in de periode van 1 januari 2024- 1 januari 2027 verschenen jurisprudentie, en de fase voorafgaand daaraan, dat de rechtspositie van opdrachtgevers van bouwprojecten in drie jaar tijd is verbeterd zoals de Wkb beoogt?**

Om een representatief totaalbeeld te kunnen schetsen is het van belang dat niet alleen de gepubliceerde jurisprudentie aan een onderzoek wordt onderworpen maar ook de fase **voorafgaand** aan het geschil. Voor een representatief beeld is de gehele periode vanaf het sluiten van de overeenkomst tot het geschil en alles wat daartussen zit, waaronder bijvoorbeeld een dreigend geschil, van belang. Het geschil is immers slechts het eindpunt.

Dit totaalbeeld willen we op een aantal manieren verkrijgen:

2. Het in kaart brengen op welke wijze de BW-bepalingen zijn verwerkt in de bouw gebruikte algemene voorwaarden en naar welke geschilbeslechtende instanties in die voorwaarden wordt verwezen. En daarnaast het in kaart brengen van betrokken partijen, dat wil zeggen partijen die met de gevolgen van de BW-wijzigingen te maken hebben/geconfronteerd worden – kortom: het in kaart brengen van de indicatoren. In kaart brengen van jurisprudentie.
3. Literatuuronderzoek.
4. Interviewen van betrokken partijen (aan het begin en aan het eind van de onderzoeksperiode). Hierbij wordt een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers etc.) in het oog gehouden. Met deze stap in het onderzoek wordt beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de positie van de opdrachtgever.

Voordat we met het interview starten, wil ik u een aantal algemene vragen stellen met betrekking tot de verzameling en opslag van de door u verstrekte informatie:

- Gaat u er mee akkoord dat wij uw antwoorden gebruiken in ons onderzoeksrapport?
- Vindt u het goed als wij dit gesprek opnemen? Dit maakt het voor ons gemakkelijker om uw antwoorden nadien toe te passen in ons onderzoek.

#### Algemene vragen

- Wat is uw functie binnen [organisatie/achterban]?
- Wat houdt uw functie in?

In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen?

Verwacht u dat deze betrokkenheid in de toekomst gelijk blijft, toeneemt of juist afneemt?

#### Voorbereiding op de invoering van de Wkb

Hoe heeft uw [organisatie/achterban] zich in algemene zin voorbereid op de invoering van de Wkb?

Hoe heeft uw [organisatie/achterban] in de aanloop naar de invoering van de Wkb de werknemers/achterban geïnformeerd?

Heeft de onzekerheid over de datum van invoering effect gehad op uw voorbereiding en in welke zin?

Verwachtingen voor inwerkingtreding (algemeen)

Wat waren in algemene zin uw verwachtingen *voordat* deze stelselwijziging werd ingevoerd? In positieve en in negatieve zin?

#### Bw-wijzigingen

*Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)*

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

*Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)*

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

*De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW)?*

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

*Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)*

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

*Informatieplicht van de aannemer over de opschortingsbevoegdheid van de consument-opdrachtgever (art. 7:768 BW)*

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

Ervaringen met Wkb tot nu toe – algemeen

Kunt u in algemene zin nog iets vertellen over uw ervaringen na de invoering van deze stelselwijziging?

Kunt u dit toelichten aan de hand van een voorbeeld?

### Draagvlak

In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen/hoe belangrijk is dat voor hun werkzaamheden?

Is de bedrijfsvoering van uw organisatie/achterban gewijzigd nav de invoering van de Wkb? Of is het 'business as usual' zonder veel acht te slaan op de Wkb?

### Afsluiting

- Zijn er wat u betreft nog zaken die wij niet hebben besproken maar wel relevant kunnen zijn voor ons onderzoek?

- Heeft u verder, naar aanleiding van ons onderzoek, nog vragen en/of opmerkingen?

Dan wil ik u heel hartelijk bedanken voor uw tijd en de moeite die u heeft genomen om ons te woord te staan. Mochten er achteraf nog vragen zijn, dan kunt u mij altijd bereiken via mijn e-mailadres of telefonisch.

# Onderwijs Publicaties Onderzoek



**Algemeen**  
info@ibr.nl



**Telefoon**  
070 3245 544



**Adres**  
Anna van Buerenplein 47, Gebouw New Babylon 10e etage,