

Vergaderjaar 2016–2017

**34 453**

## **Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)**

**Nr. 17**

### **GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID ALBERT DE VRIES TER VERVANGING VAN DAT NR. 14**

Ontvangen 14 februari 2017

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I, onderdeel A, wordt aan artikel 7ab een lid toegevoegd, luidende:

4. Onverminderd artikel 2, worden bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het eerste lid, regels gesteld met betrekking tot het in gebruik nemen van bouwwerken als bedoeld in het eerste lid. Tot die regels behoort in ieder geval de verplichting om voor het in gebruik nemen van het bouwwerk aan het bevoegd gezag een dossier te overleggen dat inzicht geeft of het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, of artikel 120.

II

In artikel III wordt na de aanhef een onderdeel ingevoegd, luidende:

0A

Na artikel 757 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 757a**

In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

### **Toelichting**

Dit amendement regelt twee zaken:

- 1 de introductie van een consumentendossier (hier overdrachtdossier genoemd)
- 2 het stellen van regels aan de gereedmelding bij het bevoegd gezag

1

Dit amendement regelt dat de aannemer voorafgaand aan de oplevering aan de opdrachtgever een overdrachtdossier ter beschikking stelt;

Het dossier kent twee delen:

- a. Een consumentendeel met private afspraken waarin de aannemer verklaart en aantoont dat hij het bouwwerk volgens regels van goed en deugdelijk werk heeft gemaakt en dat hij de in de aannemingsovereenkomst vastgelegde afspraken is nagekomen. Daarbij voegt de aannemer de garantiebepalingen en de aanwijzingen voor gebruik en onderhoud;
- b. Een opleveringsdeel waarin de aannemer verklaart en aantoont dat hij aan de wettelijke regels en prestatie-eisen heeft voldaan (het deel met publieke verplichtingen)

Omdat het dossier voor de uitoefening van de garantie van de aannemer van belang is ligt het voor de hand dat het dossier gedurende de garantietermijn bij verkoop overgedragen wordt aan opvolgende eigenaren.

De introductie van een consumentendossier is een reeks lang gekoesterde wens bij consumentenorganisaties. En ook vele marktpartijen die inmiddels ver gevorderd zijn met hun kwaliteitszorg zijn er voorstander van. Er wordt door marktpartijen al gewerkt aan een dergelijk dossier ten behoeve van de opdrachtgevers van bouwwerken.

2

Dit amendement stelt voorts regels aan de gereedmelding bij het bevoegd gezag.

In artikel 2 is geregeld dat bij algemene maatregel van bestuur (AMVB) voorschriften worden gegeven over het in gebruik nemen van het bouwwerk en dat tot die voorschriften in ieder geval behoren:

voorschriften inhoudende een verbod tot ingebruikneming of gebruik zonder het doen van een gebruiksmelding aan het bevoegd gezag. Dit amendement voorziet in de grondslag voor het stellen van aanvullende regels aan die melding voor bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen.

Op basis van deze grondslag worden er in het Bouwbesluit regels gesteld over de gereedmelding en het daarbij te voegen dossier en de bevoegdheid van het bevoegd gezag binnen 10 werkdagen na ontvangst van de melding te beslissen dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen, bijvoorbeeld omdat het dossier niet volledig is of omdat middels het dossier onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat aan de wettelijke regels en prestatie-eisen is voldaan.

In het Bouwbesluit 2012 zullen nadere regels omtrent de inhoud van dit dossier worden opgenomen als mede nadere regels over de handhaving

als het bouwwerk, zonder de meldingsplicht in acht te nemen, in gebruik is genomen of in gevallen dat het bevoegd gezag heeft besloten dat het bouwwerk (nog) niet in gebruik genomen mag worden.

Om dubbel werk te voorkomen zou het opleveringsdeel van het in artikel 757a van het BW genoemde overdrachtdossier, dat ziet op de publiek rechtelijke verplichtingen, zo kunnen worden ingericht dat het geschikt is om ook te dienen voor de verplichte melding aan de gemeente.

Indien het bevoegd gezag tot de conclusie komt dat de aannemer in dat dossier (nog) niet (volledig) aannemelijk heeft gemaakt dat aan de wettelijke eisen is voldaan, dan kan de opdrachtgever, bij een verbod op ingebruikname of het aankondigen van een last onder dwangsom, als niet binnen bepaalde termijn bepaalde voorzieningen zijn getroffen, de aannemer aanspreken omdat deze verantwoordelijk is voor het overdrachtdossier en de naleving van het contract.

Albert de Vries