

# **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)**

## VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het in verband met de verbetering van de bouwkwiteit wenselijk is te regelen dat voor het bouwen van aan te wijzen categorieën bouwwerken gebruik wordt gemaakt van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging, dat voor die categorieën bouwwerken de beoordeling door het bevoegd gezag of het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens artikel 2 of 120 van de Woningwet gestelde voorschriften wordt vervangen door een beoordeling of voldaan wordt aan voor de toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging gestelde eisen, en dat de privaatrechtelijke positie van de opdrachtgever wordt versterkt;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

## **Artikel I**

De **Woningwet** wordt als volgt gewijzigd:

### **A**

Na artikel 7a **van de Woningwet** wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

#### **Afdeling 1a. Kwaliteitsborging voor het bouwen**

##### **Paragraaf 1. Instrumenten voor kwaliteitsborging**

###### Artikel 7aa

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. instrument voor kwaliteitsborging: beoordelingsmethodiek die tot doel heeft vast te stellen of er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het bouwen van een 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;
- b. toelatingsorganisatie: toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw als bedoeld in artikel 7ak;
- c. instrumentaanbieder: natuurlijk persoon of rechtspersoon die een aanvraag tot toelating van een instrument voor kwaliteitsborging tot het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen indient bij de toelatingsorganisatie;
- d. kwaliteitsborger: natuurlijk persoon of rechtspersoon die met toestemming van de instrumentaanbieder een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging toepast.

###### Artikel 7ab

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden categorieën bouwwerken aangewezen ten aanzien waarvan het bouwen wordt onderworpen aan een instrument voor kwaliteitsborging.
2. De aanwijzing van de categorieën bouwwerken geschiedt met inachtneming van de bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het eerste lid, vastgestelde gevolgklassen voor de verschillende typen bouwwerken.
3. Voor het bouwen van een bouwwerk dat onder een categorie bouwwerken als bedoeld in het eerste lid valt, wordt door een kwaliteitsborger een door de toelatingsorganisatie tot het

stelsel van kwaliteitsborging toegelaten instrument voor kwaliteitsborging toegepast dat afgestemd is op de gevolgklasse waaronder het type bouwwerk valt.

#### Artikel 7ac

1. Een instrument voor kwaliteitsborging is gericht op de integrale beoordeling van het bouwen van een bouwwerk 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, en beschrijft op welke wijze de kwaliteitsborging bij het bouwen moeten worden ingericht en uitgevoerd om ervoor te zorgen dat in overeenstemming met deze voorschriften wordt gebouwd.
2. De instrumentaanbieder ziet erop toe dat de toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging plaatsvindt overeenkomstig de in het instrument gestelde eisen aan de beoordeling en de beschrijving, bedoeld in het eerste lid, en treft de maatregelen die nodig zijn om een onjuiste toepassing van het instrument tegen te gaan.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld waaraan de beoordeling en de beschrijving, bedoeld in het eerste lid, minimaal dienen te voldoen. Deze regels strekken er in ieder geval toe dat in een instrument voor kwaliteitsborging wordt voorgeschreven:
  - a. op welke wijze de kwaliteitsborger voorziet in de beoordeling, bedoeld in het eerste lid;
  - b. op welke wijze de kwaliteitsborger waarborgt dat de werkzaamheden in het kader van kwaliteitsborging reproduceerbaar en transparant zijn;
  - c. In welke gevallen toestemming wordt verleend om het instrument voor kwaliteitsborging als kwaliteitsborger toe te passen;
  - d. op welke wijze de onafhankelijke uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de kwaliteitsborging wordt gewaarborgd;
  - e. aan welke minimumeisen voor opleiding en ervaring de personen die de werkzaamheden in het kader van de kwaliteitsborging uitvoeren, dienen te voldoen;
  - f. op welke wijze de verantwoordelijkheid voor de toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging is geregeld in de administratieve organisatie van de kwaliteitsborger;
  - g. welke gegevens en bescheiden beschikbaar moeten zijn voor de toelatingsorganisatie en de instrumentaanbieder in verband met het toezicht op de goede werking en de juiste toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging;
  - h. welke gegevens en bescheiden bij de afronding van de werkzaamheden in het kader van de kwaliteitsborging aan de opdrachtgever dienen te worden verstrekt;
  - i. op welke wijze de instrumentaanbieder toeziet op de juiste toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging en welke maatregelen worden getroffen om een onjuiste toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging tegen te gaan.

#### Artikel 7ad

1. De toelatingsorganisatie beslist op aanvraag van de instrumentaanbieder over de toelating van een instrument voor kwaliteitsborging tot het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld met betrekking tot de wijze waarop de aanvraag om toelating van het instrument voor kwaliteitsborging wordt gedaan, de gegevens die daarbij van de instrumentaanbieder worden verlangd en de termijn waarbinnen de beschikking op de aanvraag wordt gegeven.
2. De toelatingsorganisatie weigert de toelating van het instrument voor kwaliteitsborging, indien:
  - a. het instrument voor kwaliteitsborging niet voldoet aan de bij of krachtens artikel 7ac, derde lid, gestelde regels;
  - b. de instrumentaanbieder in faillissement of surseance van betaling verkeert.
3. Een beschikking tot toelating van het instrument voor kwaliteitsborging vermeldt in ieder geval de gevolgklasse en het type bouwwerk waarop het instrument is gericht.

#### Artikel 7ae

1. De toelatingsorganisatie trekt de toelating van een instrument voor kwaliteitsborging in, indien de instrumentaanbieder daarom verzoekt.
2. De toelatingsorganisatie kan de toelating van een instrument voor kwaliteitsborging intrekken, indien:
  - a. de gegevens die met het oog op de toelating zijn verstrekt, zodanig onjuist of onvolledig blijken, dat op de aanvraag om toelating een andere beslissing zou zijn genomen, indien bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend waren geweest;
  - b. het toegelaten instrument voor kwaliteitsborging niet meer voldoet aan de bij of krachtens artikel 7ac, derde lid, gestelde regels;
  - c. de instrumentaanbieder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 7ac, tweede lid, of met een of meer andere uit de toelating van een instrument voor kwaliteitsborging voortvloeiende verplichtingen;
  - d. de instrumentaanbieder failliet is verklaard.
3. Indien de toelating van een instrument voor kwaliteitsborging wordt ingetrokken, blijft het instrument geldig gedurende zes maanden na de datum waarop de beschikking tot intrekking van de toelating is gegeven, in de gevallen waarin de kwaliteitsborging met toepassing van dat instrument voor die datum is aangevangen. De toelatingsorganisatie kan een kortere termijn vaststellen of bepalen dat de toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging terstond wordt beëindigd, indien de kwaliteitsborging met toepassing van het betreffende instrument leidt tot strijdigheden met 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.

#### Artikel 7af

1. De toelatingsorganisatie kan de toelating van een instrument voor kwaliteitsborging schorsen voor een door haar vast te stellen termijn.
2. De toelating van een instrument voor kwaliteitsborging wordt in ieder geval geschorst, indien de instrumentaanbieder in surseance van betaling verkeert.
3. De toelatingsorganisatie vermeldt in de beschikking tot schorsing:
  - a. de reden van schorsing;
  - b. de termijn waarbinnen geconstateerde tekortkomingen moeten zijn hersteld, en
  - c. de gevolgen van het achterwege blijven van herstel.
4. Het instrument voor kwaliteitsborging kan gedurende de termijn van schorsing worden toegepast in de gevallen waarin de kwaliteitsborging met toepassing van dat instrument voor de datum waarop de beschikking tot schorsing is gegeven, is aangevangen. De toelatingsorganisatie kan een kortere termijn vaststellen of bepalen dat de toepassing terstond wordt beëindigd, indien de kwaliteitsborging met toepassing van het betreffende instrument leidt tot strijdigheid met 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.

#### Artikel 7ag

1. De toelatingsorganisatie kan de instrumentaanbieder een waarschuwing geven, inhoudende dat door de toelatingsorganisatie geconstateerde tekortkomingen bij de toepassing van het instrument voor kwaliteitsborging worden onderzocht en dat aan de toelatingsorganisatie wordt gerapporteerd over de oorzaken van die tekortkomingen en de wijze waarop deze worden hersteld.
2. In de beschikking tot het geven van de waarschuwing vermeldt de toelatingsorganisatie de termijn waarbinnen aan de waarschuwing gevolg moet zijn gegeven.

#### Artikel 7ah

1. De instrumentaanbieder van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging verstrekt de toelatingsorganisatie de volgende gegevens:

- a. aan welke kwaliteitsborgers hij toestemming heeft verleend het instrument toe te passen;
  - b. welke kwaliteitsborgers een waarschuwing hebben gekregen in verband met tekortkomingen bij de toepassing van het instrument; en
  - c. ten aanzien van welke kwaliteitsborgers de toestemming om het instrument toe te passen is geschorst of ingetrokken.
2. De instrumentaanbieder van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging informeert de toelatingsorganisatie onverwijld over zijn door de rechtbank uitgesproken faillissement of surseance van betaling.
  3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld met betrekking tot het verstrekken van de gegevens, bedoeld in het eerste lid.

#### Artikel 7ai

1. De toelatingsorganisatie houdt een register bij van:
  - a. toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging, met vermelding van de gevolgklassen en de typen bouwwerken waarop de instrumenten zijn gericht;
  - b. instrumentaanbieders van de toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging;
  - c. door de instrumentaanbieder bij of krachtens artikel 7ah, eerste en derde lid, verstrekte gegevens;
  - d. aan instrumentaanbieders krachtens artikel 7ag gegeven waarschuwingen;
  - e. schorsingen van de toelating van instrumenten voor kwaliteitsborging krachtens artikel 7af;
  - f. intrekkingen van de toelating van instrumenten voor kwaliteitsborging krachtens artikel 7ae.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld met betrekking tot de in het register op te nemen gegevens en de verwerking van die gegevens.
3. Het register wordt kosteloos langs elektronische weg ter beschikking gesteld aan een ieder.

#### Artikel 7aj

1. De instrumentaanbieder is een vergoeding verschuldigd voor de kosten die samenhangen met:
  - a. het behandelen van een aanvraag om toelating van een instrument voor kwaliteitsborging tot het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen als bedoeld in artikel 7ad; en
  - b. het bijhouden van de gegevens in het register, bedoeld in artikel 7ai, eerste lid, onder a tot en met c.
2. De instrumentaanbieder is een bijdrage verschuldigd in de kosten die verband houden met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens artikel 7ac en artikel 7ah.
3. De toelatingsorganisatie stelt de vergoedingen en de bijdrage, bedoeld in het eerste en tweede lid, alsmede de wijze van betaling van deze vergoedingen en bijdrage, vast.
4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld met betrekking tot de toepassing van het eerste tot en met derde lid.

### **Paragraaf 2. Toelatingsorganisatie**

#### Artikel 7ak

1. Er is een toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw.
2. De toelatingsorganisatie heeft de volgende taken:
  - a. het beslissen op aanvragen om toelating van instrumenten voor kwaliteitsborging tot het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen;
  - b. het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens artikel 7ac en artikel 7ah;
  - c. het geven van waarschuwingen met betrekking tot de toepassing van toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging, het schorsen of het intrekken van toelatingen als bedoeld in onderdeel a;
  - d. het bijhouden van het register, bedoeld in artikel 7ai;
  - e. het vaststellen van de vergoedingen en de bijdrage, bedoeld in artikel 7aj, eerste en tweede lid;

- f. het geven van voorlichting over de toepassing van de regels met betrekking tot de toelating van instrumenten voor kwaliteitsborging tot het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen;
  - g. het monitoren en evalueren van het functioneren van het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over de uitoefening van de taken, bedoeld in het tweede lid.

#### Artikel 7al

1. De toelatingsorganisatie bestaat uit een voorzitter en ten hoogste twee andere leden.
2. De leden worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmalig worden herbenoemd.

#### Artikel 7am

Onze Minister stelt ten behoeve van de uitoefening van de in artikel 7ak, tweede lid, bedoelde taken, personeel ter beschikking van de toelatingsorganisatie.

#### Artikel 7an

1. De kosten van de toelatingsorganisatie die samenhangen met de uitoefening van de in artikel 7ak, tweede lid, onder a en d, bedoelde taken, worden bekostigd uit de vergoedingen, bedoeld in artikel 7aj, eerste lid.
2. De kosten van de toelatingsorganisatie die samenhangen met de uitoefening van de in artikel 7ak, tweede lid, onder b, bedoelde taak, worden deels bekostigd uit de bijdrage, bedoeld in artikel 7aj, tweede lid, en deels bekostigd door Onze Minister, volgens een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen verdeelsleutel.
3. De kosten van de toelatingsorganisatie die samenhangen met de uitoefening van de in artikel 7ak, tweede lid, onder c, f en g, bedoelde taken worden bekostigd door Onze Minister.

#### Artikel 7ao

1. De toelatingsorganisatie stelt een bestuursreglement vast.
2. In het bestuursreglement worden de hoofdlijnen van de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de toelatingsorganisatie vastgesteld.

#### Artikel 7ap

In het jaarverslag, bedoeld in artikel 18 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, beschrijft de toelatingsorganisatie tevens de wijze waarop het stelsel van de kwaliteitsborging voor het bouwen in dat jaar heeft gefunctioneerd.

## **B**

Aan artikel 92 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In afwijking van het eerste en tweede lid, zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens artikel 7ac en artikel 7ah belast de bij besluit van de toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw, bedoeld in artikel 7ak, eerste lid, aangewezen ambtenaren die deel uitmaken van het personeel, bedoeld in artikel 7am. Van een besluit als bedoeld in de eerste volzin wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.

## **Artikel II**

De **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht** wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 2.10 worden twee leden toegevoegd, luidende:

3. Het eerste lid, onder a, is niet van toepassing op:
  - a. de categorieën bouwwerken ten aanzien waarvan het bouwen krachtens artikel 7ab van de Woningwet wordt onderworpen aan een instrument voor kwaliteitsborging;
  - b. bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere categorieën bouwwerken.
4. In de gevallen, bedoeld in het derde lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd, indien uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden niet blijkt dat wordt voldaan aan de in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet gestelde eisen.

B

Na artikel 8.3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8.3a

Op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel II van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, alsmede op enig bezwaar of beroep tegen een beslissing op een dergelijke aanvraag, blijft artikel 2.10 van toepassing zoals dat luidde op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend.

### **Artikel III**

Boek 7 van het **Burgerlijk Wetboek** wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 758 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

B

Na artikel 765 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 765a

1. Voordat de opdrachtgever gebonden is aan een overeenkomst als bedoeld in artikel 765 dan wel aan een daartoe strekkend aanbod, informeert de aannemer de opdrachtgever schriftelijk en ondubbelzinnig of en, zo ja, op welke wijze de nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van het werk en zijn aansprakelijkheid voor gebreken die aan hem zijn toe te rekenen door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid is of zal worden gedekt. Deze informatie ziet in ieder geval op de omvang van de verzekering of de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de som waarvoor de verzekering is afgesloten dan wel de financiële zekerheid is verstrekt.
2. De in het eerste lid bedoelde informatie vormt een integraal onderdeel van de overeenkomst.

C

Artikel 768 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot derde tot en met vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
  2. De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
2. In het derde lid (nieuw) wordt na "het tijdstip van oplevering" ingevoegd: ", indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen".
3. In het vierde lid (nieuw) wordt "vervangende zekerheid" vervangen door: een aan het depot gelijkwaardige zekerheid.
4. In het vijfde lid (nieuw) wordt "vervangende zekerheid" vervangen door "gelijkwaardige zekerheid" en "lid 2" door: lid 3.

#### **Artikel IV**

Na artikel 217 van de **Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek** wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 218

3. De artikelen 758, vierde lid, en 765a van Boek 7 zijn niet van toepassing op overeenkomsten van aanneming van werk die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van artikel III van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.
4. Op overeenkomsten van aanneming van werk die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van artikel III van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is artikel 768 van Boek 7 van toepassing zoals dat artikel luidde ten tijde van het sluiten van die overeenkomsten.

#### **Artikel V**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

#### **Artikel VI**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

Gegeven te

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

De minister van Veiligheid en Justitie,