

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet in verband met de versterking van de positie van de bouwconsument en de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen (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 bouwkwaliteit wenselijk is te regelen dat voor het bouwen van aan te wijzen categorieën bouwwerken gebruik dient te worden gemaakt van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging, dat voor die categorieën bouwwerken de beoordeling van 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, eerste lid, onderdeel a, en vierde lid, van de Woningwet gestelde voorschriften achterwege blijft, 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

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

A

Artikel 7:758 lid 3 komt te luiden:

3. De aannemer is 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 bij aanneming van bouwwerken.

B

Na artikel 7:767 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 7:767a

De aannemer biedt bij het aangaan van de overeenkomst de opdrachtgever een financiële waarborg aan in de vorm van een verzekering of een andere financiële zekerheid voor de dekking van de kosten ten gevolge van het insolvent raken van de aannemer voor de afbouw van de woning en voor het herstel van aan de aannemer toe te rekenen gebreken die na de oplevering zijn ontdekt, tenzij dit in redelijkheid niet van de aannemer kan worden gevergd.

C

In artikel 7:768, tweede lid en vierde lid, wordt "drie maanden" telkens vervangen door: vijftien maanden.

Artikel II

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

A

Aan artikel 2.10 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Het eerste lid, onderdeel a, is niet van toepassing op:

- a. de categorieën van bouwwerken die krachtens artikel 7ab van de Woningwet worden onderworpen aan een instrument voor kwaliteitsborging. In die gevallen wordt de omgevingsvergunning geweigerd, indien uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag geen krachtens artikel 7ac van de Woningwet toegelaten instrument voor kwaliteitsborging wordt toegepast dat afgestemd is op de risicoklasse waaronder het type bouwwerk valt en wordt toegepast door een kwaliteitsborger als bedoeld in artikel 7aa, onderdeel c, van die wet;
- b. bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere categorieën bouwwerken.

Artikel III

In artikel 1a, 2°, van de **Wet op de economische delicten** wordt na "1b," ingevoegd: 7ac,.

Artikel IV

De **Woningwet** wordt als volgt gewijzigd:

Na artikel 7a wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 1a. Kwaliteitsborging voor het bouwen

Artikel 7aa (definities)

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. instrument voor kwaliteitsborging: beoordelingsmethodiek die gericht is op het bouwen van een bouwwerk en 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;
- b. toelatingsorganisatie: toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw als bedoeld in artikel 7ae;
- c. kwaliteitsborger: persoon of instantie die gerechtigd is een instrument voor kwaliteitsborging toe te passen.

Artikel 7ab (aanwijzing categorieën bouwwerken)

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 risicoklassen voor de verschillende typen bouwwerken.

Artikel 7ac (verbodsbepaling)

1. Het is verboden een bouwwerk als bedoeld in artikel 7ab, eerste lid, te bouwen zonder een instrument voor kwaliteitsborging dat:
 - a. door de toelatingsorganisatie is toegelaten,
 - b. afgestemd is op de risicoklasse waaronder het type bouwwerk valt, en
 - c. wordt toegepast door een kwaliteitsborger.
2. Artikel 1b, eerste en vierde lid, is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in het eerste lid, voor zover het betreft de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, of vierde lid.

Artikel 7ad (instrumenten)

1. Een instrument voor kwaliteitsborging wordt op aanvraag van de partij die het instrument aanbiedt, door de toelatingsorganisatie toegelaten tot het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen, indien het instrument voldoet aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gestelde voorschriften. Aan de toelating kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. De voorschriften, bedoeld in het eerste lid, hebben in ieder geval betrekking op:
 - a. de wijze waarop het systeem voor kwaliteitsbewaking is ingericht;
 - b. de kwaliteitscontroles tijdens de totstandkoming van het bouwwerk;
 - c. de beoordeling van de conformiteit van het 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;
 - d. de beoordeling van de deskundigheid of vakbekwaamheid van de kwaliteitsborger;
 - e. de wijze waarop het toezicht op de toepassing van het instrument en sanctionering in geval van misbruik is georganiseerd.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld met betrekking tot:
 - a. de wijze waarop de aanvraag om toelating van het instrument voor kwaliteitsborging wordt gedaan en de gegevens die daarbij van de aanvrager worden verlangd;
 - b. de gronden waarop toelating kan worden geweigerd, geschorst of ingetrokken.

Artikel 7ae (toelatingsorganisatie)

1. Er is een toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw.
2. De Kaderwet zelfstandige bestuursorganen is van toepassing.
3. De toelatingsorganisatie heeft de volgende taken:
 - a. het beslissen op aanvragen om toelating van een instrument voor kwaliteitsborging;
 - b. het wijzigen, schorsen of intrekken van een toelating als bedoeld in onderdeel a;
 - c. het steekproefsgewijs controleren van de werking van de toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging met het oog op het goed functioneren van de kwaliteitsborging voor het bouwen;
 - d. het geven van voorlichting over de toepassing van de voorschriften met betrekking tot de instrumenten voor kwaliteitsborging.
4. De toelatingsorganisatie stelt tarieven vast voor een vergoeding ter zake van de behandeling van een aanvraag om toelating van een instrument voor kwaliteitsborging.

Artikel 7af (leden)

1. De toelatingsorganisatie bestaat uit een voorzitter en ten hoogste twee andere leden.
2. De leden worden benoemd voor een periode van ten hoogste 4 jaar en kunnen eenmalig worden herbenoemd.

Artikel 7ag (administratieve ondersteuning)

Onze Minister voorziet in de administratieve ondersteuning van de toelatingsorganisatie.

Artikel 7ah (bestuursreglement)

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 7ai (jaarverslag)

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

Artikel 7aj (openbaar register)

1. De toelatingsorganisatie houdt een register bij van de toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging en voor welke categorieën bouwwerken deze kunnen worden ingezet, van de schorsingen of intrekkingen van de toelating, en van de tot toepassing van toegelaten instrumenten gerechtigde kwaliteitsborgers.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld met betrekking tot de in het register op te nemen gegevens en de verwerking van die gegevens.
3. Het in het eerste lid bedoelde register wordt digitaal ter beschikking gesteld aan een ieder.

Artikel V

1. Artikel I is niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet.
2. Op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, alsmede op enig bezwaar of beroep, ingesteld tegen een besluit over een dergelijke aanvraag, blijft het recht van toepassing zoals dat gold voor dat tijdstip.

Artikel VI

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 IV

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

Gegeven te

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

De minister van Veiligheid en Justitie,