

# Expertvisie Kwaliteitsborging voor onderhoud en renovatie

Review juni 2022 – Peter de Haan

Na de zomer 2022 neemt de minister een besluit over de invoering van de omgevingswet. Hieraan is gekoppeld de invoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). De beoogde invoeringsdatum is 1 januari 2023.

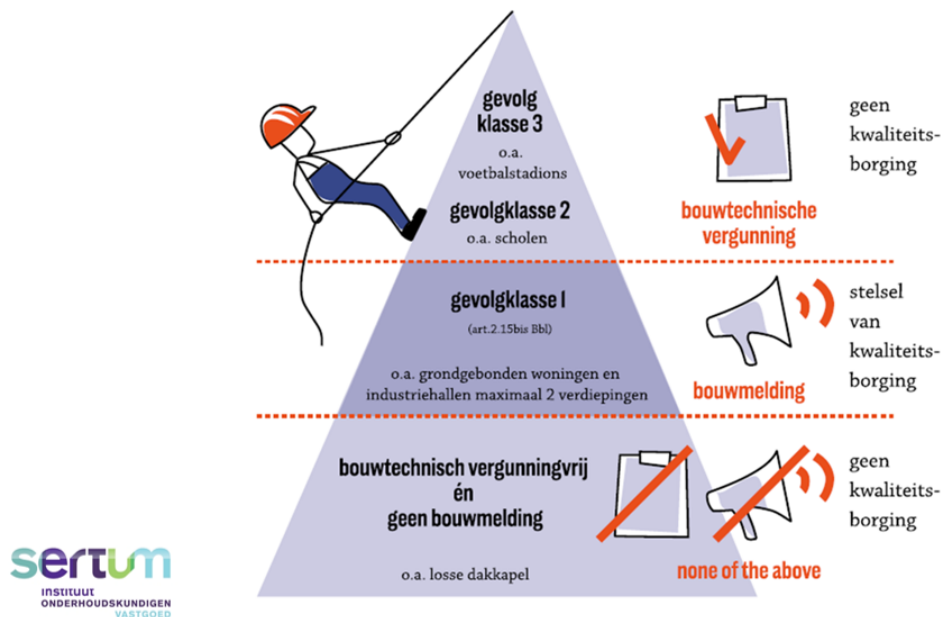
In de kennissessie “Kwaliteit van vastgoed” die werd verzorgd door Erik Schot in juni 2020 is ingegaan op de inhoud en betekenis van de wet in brede zin. [Microsoft PowerPoint - De kwaliteit van vastgoed \(2\) \(sertum.nl\)](#)

mr. dr. ing. Peter de Haan is in deze Expertvisie specifiek ingegaan op de gevolgen voor onderhoud en renovatie. Hierin is zowel het publieke deel van de nieuwe regelgeving besproken, als de privaatrechtelijke gevolgen.

## Publieke stelsel

Het publiek deel van de wet gaat over de wijziging in het vergunningstelsel en de hiermee verplicht in te schakelen kwaliteitsborger die toetst op de regelgeving (vanaf 2023 het Besluit Bouwwerken Leefomgeving). De technische vergunningsplicht vervalt hier. Dit is in eerste instantie aan de orde voor nieuwbouw en ingrijpende renovatie van grondgebonden woningen en bedrijfsgebouwen tot max. 2 bouwlagen, en voor kleinere infrastructurele werken, dit zijn de bouwwerken gedefinieerd onder gevolgklasse 1.

## Het wegvallen van de technische vergunningplicht



Voor Sertum geregistreerden die te maken hebben met renovatie of verbouw waarin constructieve, brandtechnische of energetische aanpassingen in gevolgklasse 1 plaatsvinden is het van belang op de hoogte te zijn van de wijzigingen in het stelsel.

## Privaatrechtelijke gevolgen

Het private deel van de regelgeving gaat over een aantal aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek die gaan gelden voor alle nieuwbouw, verbouw en renovaties, ongeacht de gevolgklasse.

De privaatrechtelijke gevolgen die relevant zijn voor Sertum geregistreerden die te maken hebben met nieuwbouw, renovatie of verbouw zijn:

1. AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING (ART.7:758 LID 4 BW)
2. AANVULLING VAN DE WAARSCHUWINGSPLICHT VAN DE AANNEMER (ART.7:754 LID 2 BW)
3. AANLEVEREN OPLEVERDOSSIER (ART. 7:757A BW)

De overige bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek zijn alleen relevant in consumentrelaties en gaat over de informatieplicht die de aannemer heeft over de wijze waarop deze verzekerd is (ART 7:765A) en over de toepassing van de 5% regeling bij oplevergebreken voor consumenten (ART 7:768)

De onlinesessie is terug te kijken via <https://youtu.be/PZpEPVqN1Is>

**Uit de evaluaties werd aangegeven dat er behoefte is aan praktische voorbeelden en de interpretatie van de vergunningsplicht voor renovatiewerken met name wanneer er sprake is van na-isolatie.**

Bij voldoende belangstelling wordt een actuele sessie georganiseerd zodra de Wkb daadwerkelijk is ingevoerd.