

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. 14

AMENDEMENT VAN HET LID ALBERT DE VRIES

Ontvangen 18 januari 2017

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

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

0A

In artikel 2, derde lid, tweede volzin, wordt aan onderdeel a voor de puntkomma toegevoegd: en het toezenden van een overdrachtdossier als bedoeld in artikel 750, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of, indien het bouwwerk niet door een aannemer is verwezenlijkt, een daarmee vergelijkbaar overdrachtdossier, aan het bevoegd gezag.

II

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

0A

In artikel 2.1, eerste lid, onderdeel d, vervalt: in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen

III

In artikel II worden na onderdeel A twee onderdelen ingevoegd, luidende:

A1

Artikel 2.13 komt te luiden:

Artikel 2.13

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, wordt de omgevingsvergunning geweigerd, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit een overdrachtdossier als bedoeld in artikel 2, derde lid, tweede volzin, onder a, van de Woningwet, niet blijkt dat is voldaan aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in de artikelen 2 en 120 van de Woningwet.

A2

Artikel 3.10, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel b vervalt.
2. De onderdelen c tot en met g worden geletterd b tot en met f

IV

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

0A

Aan artikel 750 worden twee leden toegevoegd, luidende:

3. De aannemer verplicht zich bij de kennisgeving dat het bouwwerk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een overdrachtdossier aan de opdrachtgever te overleggen waaruit blijkt hoe het werk is verwezenlijkt en waarin de aannemer verklaart en onderbouwt dat aan alle overeengekomen prestaties, welke niet lager liggen dan de wettelijk vastgelegde minimumeisen, is voldaan. In het geval op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het vereiste van een omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen geldt, vindt de aanvaarding niet eerder plaats dan nadat die vergunning is verstrekt.

4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inhoud van het in dit artikel bedoelde overdrachtdossier.

V

Artikel III, onderdeel A, komt te luiden:

A

Artikel 758 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid vervalt en het tweede lid wordt vernummerd tot derde lid.

2. Na het eerste lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid geldt dat wanneer de aannemer te kennen heeft gegeven dat een bouwwerk klaar is om te worden opgeleverd, hij het in artikel 750, derde lid, bedoelde overdrachtdossier verstrekt aan de opdrachtgever. De opdrachtgever beoordeelt dit dossier binnen een redelijk termijn, mede op basis van een keuring van het bouwwerk. Pas nadat uit het overdrachtdossier in eerste aanleg is gebleken dat de overeenkomst correct is nagekomen en na herstel van bij de vooroplevering geconstateerde gebreken wordt het werk als opgeleverd beschouwd, doch niet eerder dan na ontvangst van de omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van het bouwwerk. Bij

onvolledigheid of onduidelijkheid van het overdrachtdossier dan wel bij vaststelling door de opdrachtgever dat het overdrachtdossier onvoldoende aantoont dat aan de contractuele verplichting is voldaan, dient de aannemer aan te tonen dat wel aan de verplichting uit de overeenkomst is voldaan dan wel alsnog aan deze verplichting te voldoen.

3. In het derde lid (nieuw) wordt na de eerste volzin ingevoegd: Indien sprake is van een bouwwerk, is dat werk voor risico van de opdrachtgever behoudens gebreken die zich na de oplevering openbaren, een gevolg zijn als bedoeld in artikel 760, eerste lid, en niet zijn vermeld in het overdrachtdossier

4. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

4. De aannemer is niet meer aansprakelijk voor gebreken aan een bouwwerk die bij oplevering zijn vastgesteld en waarvan met de opdrachtgever schriftelijk is overeengekomen dat ze geen herstel behoeven. Voor vastgestelde gebreken is het proces-verbaal van oplevering bepalend alsmede de gebreken die ten grondslag liggen aan de weigering of aanhouding van de omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen.

Toelichting

Dit amendement regelt drie zaken, namelijk het overhandigen van een overdrachtdossier door een aannemer van een bouwwerk, het verstrekken van een gebruikersverklaring door de gemeente voor vergunningsplichtige bouwwerken en ten slotte nadere regels voor de bepalingen die gaan over de aanvaarding van een opgeleverd bouwwerk.

Het is voor opdrachtgevers erg belangrijk om te weten of het bouwwerk dat ze gekocht hebben voldoet aan zowel de wettelijke eisen voor het bouwwerk als de afspraken die er gemaakt zijn met de aannemer. Daarom is het voor de opdrachtgever belangrijk om een beschrijving te krijgen van het bouwwerk «as built». Hier moet het overdrachtdossier inzicht in verschaffen, door informatie te verstrekken over bijvoorbeeld de gebruikte materialen en elementen, de gebruikte bouwtechnieken en dit te onderbouwen met bijvoorbeeld foto's. Dit dossier dient door de aannemer verstrekt te worden aan de opdrachtgever als het bouwwerk klaar is om over te dragen. De verplichting om een bouwdoossier aan te leveren bestaat bij alle aangenomen bouwwerken. Als blijkt dat er nadere regels gesteld moeten worden aan het overdrachtdossier dan kan dat door de Minister gebeuren.

Het overdrachtdossier is ook een goed middel voor het bevoegd gezag om te toetsen of een bouwwerk voldoet aan de wettelijke eisen die aan een bouwwerk gesteld worden. Om deze toetsing een serieus karakter te geven wordt in de Wabo de ingebruiknamevergunning geïntroduceerd, die door het bevoegd gezag afgegeven wordt. Om deze vergunning toe te passen moet een bouwwerk natuurlijk vergunningplichtig zijn, wat slechts voor een minderheid van de bouwactiviteiten geldt. Er dient door de overheid getoetst te worden op alle eisen die krachtens de wetgeving aan bouwwerken gesteld worden. Deze toets op de volledigheid en de juistheid van de bouw aan de hand van het overdrachtdossier zal normaliter snel kunnen gebeuren en vormt daarmee geen wezenlijke vertraging bij complexere bouwprocessen.

Het laatste dat met dit amendement geregeld wordt, is een aantal bepalingen specifiek voor de aanvaarding van bouwwerken in artikel 7:758 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepalingen zijn bedoeld om de opdrachtgever de ruimte te geven om de juistheid van het overdrachtdossier te controleren en laten aanvullen en aanpassen. Daarnaast wordt

voorkomen dat de nieuwe eigenaren opdraaien voor de kosten van verborgen gebreken.

Albert de Vries