

INTERNETCONSULTATIE UAV 2012 t.g.v. wijzigingen BW en Bbl

KANTTEKENINGEN EN TEKSTSUGGESTIES XaroConsult

A Wijzigingen BW (en Woningwet)

Opmerking vooraf: De Wkb wijzigt Woningwet, Wabo en BW. De internetconsultatie beperkt zich tot het bezien van de gewijzigde c.q. ingevoegde BW-artikelen te bezien, echter m.u.v. BW art. 7:768. Over dat laatste aspect maak ik in deze notitie niettemin een opmerking in relatie tot UAV § 11.

Of BW art. 7:754 tweede lid aanleiding geeft tot UAV-aanpassing is de vraag. Het zou er uitsluitend toe leiden dat de termen '**schriftelijk en ondubbelzinnig**' in § 2 lid 5 in de laatste zin worden ingevoegd na "de directie" en in § 6 lid 14 voor "de directie". Bij enkele aspecten is ook de samenloop met de publiekrechtelijke wijzigingen (Woningwet/Bbl) van belang, die in de introductie van de consultatie niet worden genoemd, waarbij naar mijn mening niet wordt vooruitgelopen op het tweede herzieningstraject, dat op de website wordt aangekondigd en toegelicht.

§ 10 OPLEVERING

1a. De huidige formulering "*Indien in het bestek is voorgeschreven ...*" strookt straks niet meer met het gestelde in het nieuwe BW art. 7:757a. De formulering zou moeten worden vervangen door "**Tenzij bij overeenkomst of in het bestek anders is voorgeschreven geldt ...**" Het is immers regelend recht. De formulering komt in dit lid van § 10 twee maal voor, eerst ten aanzien van b. (bedienings- en onderhoudsvoorschriften), vervolgens a. (revisietekeningen).

De formulering van het slot "*... uiterlijk die maanden na de dag waarop het technische installatiewerk als opgeleverd wordt beschouwd*" strookt evenmin met BW art. 7:757a, dat voorschrijft dat deze gegevens worden overlegd "**bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd.**" Dat is dus drie maanden plus circa acht dagen eerder dan conform de huidige formulering.

Waar de huidige UAV-tekst in deze paragraaf alleen ziet op revisietekeningen voor het technisch installatiewerk, gaat het in BW art. 7:757a onder a) over "**tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties**". Met 'tot stand gebracht' wordt hier bedoeld het bouwwerk zoals het is gerealiseerd, 'as built'. Ook dit zijn dus revisietekeningen. Een deel van de onder a. bedoelde gegevens zal overigens reeds op het moment van gereedmelding – in de zin van het Bkb: tenminste twee weken¹ voor de (beoogde) ingebruikname beschikbaar moeten zijn om via of namens de opdrachtgever aan het bevoegd gezag te worden overlegd, op grond van Wkb art. I > Woningwet art. 7ab, vierde lid.

2. Discussabel is of het gestelde onder dit tweede lid in stand kan blijven nu de aannemer op grond van BW art. 7:758, vierde lid bij werken voor de 'niet-professionele' opdrachtgever aansprakelijk is voor alle gebreken, tenzij deze hem niet zijn toe te rekenen. Zonder een nadrukkelijke opneming kan onvoldoende duidelijkheid bestaan over de staat waarin het werk zich ten tijde van de opneming bevindt, en zodoende mogelijk ook over de vraag of naderhand geconstateerde gebreken tijdens dat moment als bestonden of nadien zijn ontstaan.

3. Het derde lid is nu al een lastig leesbare tekst, die ofwel geheel zou moeten worden herzien, dan wel zou toevoeging van een lid 3a noodzakelijk zijn vanwege de samenhang met de verklaring van de kwaliteitsborger als deel van het gestelde in Wkb lid I > Woningwet art, 7aa onder a) en art. 7ab vierde lid, dat het in dat lid bedoelde dossier overlegd wordt aan het bevoegd gezag voordat het bouwwerk in gebruik genomen wordt. In het Bkb is dit nader uitgewerkt in de bepalingen omtrent de gereedmelding.

¹ In de Bkb-versie, zoals die uiteindelijk zal worden vastgesteld zal de niet-consequente toepassing van '10 dagen' c.q. '10 werkdagen' worden vervangen door 'twee weken' (bron: MinBZK).

Bestaande tekst: *“3. De opdrachtgever kan het werk, voordat dit voltooid is, of een al dan niet voltooid onderdeel daarvan, in gebruik nemen of doen nemen mits de ingebruikneming een voldoende voortgang van het werk niet in gevaar brengt. De opdrachtgever gaat hiertoe niet over dan nadat hij dit schriftelijk aan de aannemer heeft medegedeeld en hij deze heeft gehoord en een opneming, dan wel – indien het een technisch installatiewerk betreft – een beproeving en opneming als bedoeld in § 8a van het in gebruik te nemen werk of onderdeel daarvan heeft plaatsgevonden. Indien door de ingebruikneming meer wordt verlangd van de aannemer dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd, zal dit worden verrekend als meer werk. Indien door de ingebruikneming schade aan het werk ontstaat komt deze schade niet voor rekening van de aannemer. Door de in dit lid bedoelde ingebruikneming en opneming wordt het werk, dan wel dat onderdeel, niet als opgeleverd beschouwd. Voor technische installatiewerken geldt dat indien in het bestek een onderhoudstermijn als bedoeld in § 11 is voorgeschreven, door de in dit lid bedoelde ingebruikneming de onderhoudstermijn onmiddellijk ingaat na de dag van ingebruikneming.”*

Voorgestelde toevoeging: ***“3a. De in het derde lid genoemde ingebruikneming van het werk of een onderdeel daarvan is uitsluitend toegestaan vanaf twee weken na de gereedmelding van het werk dan wel van het betreffende onderdeel mits het bevoegd gezag zich voordien niet verzet tegen ingebruikneming.”***

Overigens worden gefaseerde oplevering en daaraan gekoppelde gefaseerde ingebruikname niet bij of krachtens de wet geregeld. Als bijlage zijn enkele afbeeldingen toegevoegd uit het “Handboek kwaliteitsborging voor het bouwen” (eerste druk november 2019, Berghauser Pont Publishing), waarin deze fasering in de zin van de Wkb wordt toegelicht. De terminologie is inmiddels wel gewijzigd in de versie van het Bkb die op 20 april 2020 in voorhang ging. De essentie van die verandering is dat het begrip ‘gereedmelding’, dat momenteel veelal wordt gebruikt voor de kennisgeving bedoeld in Bouwbesluit art. 1.25 lid 2, een andere betekenis krijgt door de formulering in genoemd Bkb (Bbl art. 2.15quinquies) en een ander moment: twee weken voor de beoogde ingebruikname en voorzien van het dossier bevoegd gezag met inbegrip van de verklaring van de kwaliteitsborger. (De inhoud van Bb art. 1.25 blijft in stand via Bbl art. 7.7).

Bij grote bouwwerken (kantoren, bedrijfsgebouwen) kan sprake zijn oplevering per verdieping of per bouwdeel (bijv. brandcompartiment). Veelal zal dit gaan om bouwwerken in gevolklassen 2 of 3 die pas in de tweede fase van de Wkb onder het stelsel van kwaliteitsborging worden gebracht. Toch kunnen zich ook in Gevolgklasse 1 dergelijke gevallen voordoen, bijvoorbeeld bij bedrijfsruimten en projecten met veel grondgebonden woningen die vaak per bouwblok of per woning worden opgeleverd en in gebruik genomen. Ook zo’n grote bedrijfshal of project met seriewoningen is voor de Wkb één bouwwerk, met één eindverantwoordelijk kwaliteitsborger, één verklaring en één dossier. En dus ook één ‘echte’ gereedmelding. Om deze wijze van gereedmelding te kunnen toepassen in de praktijk van gefaseerde oplevering is bedacht dat twee weken voor de eerste oplevering de kwaliteitsborger een signaal afgeeft aan het bevoegd gezag of – naar de stand van dat moment – te verwachten is dat er een verklaring zal worden afgegeven of niet. Mocht dat inzicht nadien nog wijzigen, dan volgt opnieuw een signaal (mededeling).

§ 11 ONDERHOUDSTERMIJN

In de introductietekst op internetconsultatie.nl wordt BW art. 7:768 lid 2 niet genoemd. De Wkb noemt in deze aanscherping van het BW geen duur van de onderhoudstermijn. Ook stelt de wet een opneming zoals bedoeld in § 11 zesde lid niet verplicht, maar sluit deze opneming ook niet uit. De opdrachtgever zou zich in zo’n situatie wel – vooraf: bij het aangaan van de overeenkomst – de vraag moeten stellen in hoeverre hij die eindopneming wenselijk/noodzakelijk vindt voorafgaand aan het in BW art. 7:768 bedoelde antwoord aan de aannemer. Zonder die volgorde zal immers de onderhoudstermijn kort na dat signaal aan de

aannemer worden overgemaakt en is de opdrachtgever zijn financiële drukmiddel kwijt op het moment van de eindopneming. Te overwegen valt in de UAV hierop te anticiperen.

§ 12 AANSPRAKELIJKHEID

Deze paragraaf zal als gevolg van BW art. 7:758 vierde lid geheel moeten herzien. De huidige tekst kan wel worden toegepast als het gaat om een bouwwerk met een professionele opdrachtgever ('die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf'), maar in het dictum van BW art. 7:758 vierde lid is dat niet de hoofdregeel, maar de uitzondering. De formulering daarvan volgt uit de tekst van het BW.

B Wijziging Bbl met betrekking tot bouw- en sloopveiligheid

De wijzigingen in hoofdstuk 7 van het Bbl betreffen een onderwerp, dat tot dusverre vrijwel geheel ontbreekt in de UAV, maar niettemin zowel door de overheid (OvV, gemeenten en nu via het Bbl ook de rijksoverheid) als het bouwbedrijfsleven (Governance Code, Generieke Poort Instructie, Bouwspraak) als opdrachtgevers (Veiligheid in Aanbesteding) steeds belangrijker wordt gevonden. Het is dan ook logisch om de zorg voor veiligheid voorafgaand aan de uitvoering van projecten te regelen, bij uitstek een aandachtspunt voor de UAV derhalve. De huidige UAV 2012 bevat geen specifiek hoofdstuk hierover, maar door vooral een verwijzing naar Bbl en Landelijke richtlijn op te nemen op de juiste plek is dat ook niet nodig. Waar het Bbl in art. 7.3 als normadressaat definieert "*degene die de bouw- of sloopwerkzaamheden verricht*", betreft dit in elk geval de aannemer. Blijkens de artikelsgewijze toelichting gaat het echter ook over degene die de werkzaamheden "*laat verrichten*" en voor degene die "*deelwerkzaamheden verricht*".

Het Arbeidsomstandighedenbesluit richt zich in art. 2.28 rechtstreeks op de opdrachtgever en definieert deze als zowel degene die de aannemer betaalt, als de initiatiefnemer als de combinatie daarvan. Net als voor de bouw- en sloopveiligheid geldt, impliceert deze verantwoordelijkheid niet dat de opdrachtgever zelf de kennis hiervoor in huis moet hebben of zelf de maatregelen moet treffen. Wel moet hij zorgen dat de vereiste stappen worden gezet met kennis van zaken. Aan deze conditie wordt voldaan door de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever te definiëren als een zorgplicht jegens de aannemer, waarbij de laatste zorgt voor de feitelijke voorbereiding, uitvoering en toezicht op de naleving (door medewerkers, onderaannemers, etc.)

Vanwege het normadressaat zijn de paragrafen 5 en 6 over de verplichtingen van Opdrachtgever en Aannemer de meest aangewezen plek in de UAV om dit aspect te reguleren. Inhoudelijk gaat het eigenlijk om twee aspecten: de veiligheid op de bouwplaats, waarvoor via het Arbo-besluit de aannemer rechtstreeks verantwoordelijk is en de veiligheid in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, waar het in Bbl hoofdstuk 7 over gaat. Beide aspecten beïnvloeden elkaar en kunnen in één aanpak (bouwveiligheidsplan) worden samengebracht, mits maar duidelijk is wat per onderdeel van wie wordt verwacht conform Arbo-besluit en Bbl. Omdat er in de huidige UAV niets is geregeld ten aanzien van beide aspecten pleit ik ervoor verder te gaan dan wat mede de aanleiding vormt voor de consultatie: de eventuele veiligheidscoördinator.

Tekstvoorstellen:

§ 5 VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

"9. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de aannemer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van het werk zijn verplichtingen nakomt met betrekking tot veiligheid en gezondheid als bedoeld in het Arbeidsomstandighedenbesluit art. 8.28 en bouw- en sloopveiligheid als bedoeld in afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals beschreven in § 6 lid 31.

§ 6 VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

31. De aannemer draagt zorg voor:

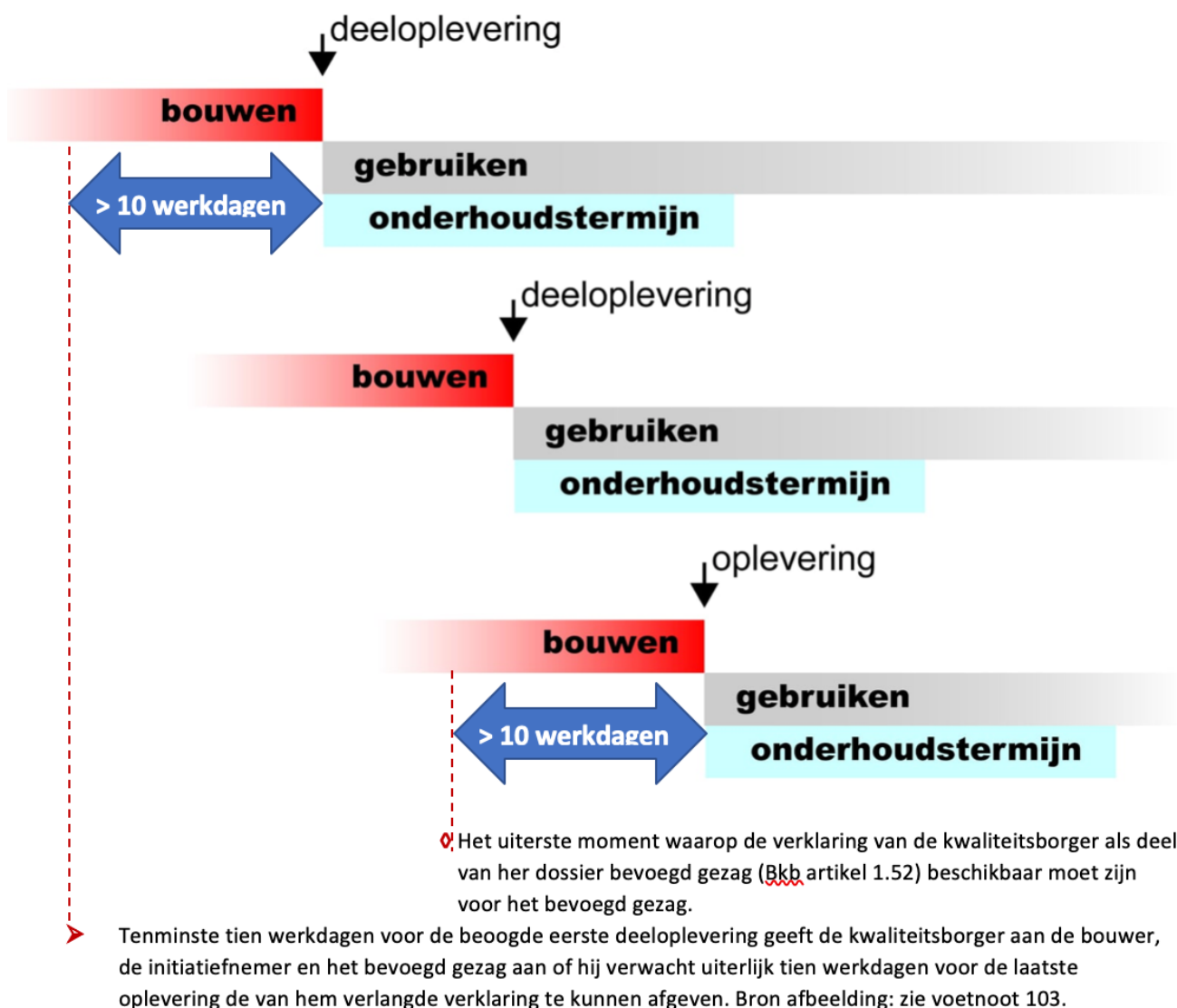
- a. het tijdig opstellen van een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)* c.q. risicomatrix** als bedoeld in het Arbeidsomstandighedenbesluit art. 2.28 en het Besluit bouwwerken leefomgeving art. 7.5a;**
- b. het op basis van deze risico's opstellen (inclusief eventueel noodzakelijke berekeningen) van adequate beheersmaatregelen, waaronder – indien nodig op grond van de risicomatrix – het aanstellen van een veiligheidscoördinator als bedoeld in Besluit bouwwerken leefomgeving art. 7.5a onder b en art. 7.5b;**
- c. het door onderaannemers in aanvulling op en in samenhang met het gestelde onder a. en b. opstellen van risicomatrices en beheersmaatregelen voor de door hen uit te voeren deelwerkzaamheden;**
- d. het tijdig en adequaat informeren over de van toepassing zijnde beheersmaatregelen aan ieder die zich rechtmatig op de bouwplaats bevindt of kan bevinden (medewerkers van aannemer, onderaannemers, toeleveranciers, directie, opdrachtgever, toezichthoudende instanties, etc.);**
- e. het toezien op de naleving van de beheersmaatregelen en het toepassen van eventuele sancties bij het niet naleven van de beheersmaatregelen;**
- f. het op de bouwplaats (in de bouwkeet, bij de uitvoerder en de directie) aanwezig zijn van de volgende gegevens: naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator, voor zover deze is aangesteld met inachtneming van Bouwbesluit bouwwerken leefomstandigheden art. 7.5a.**

*** Meer informatie over de RI&E met betrekking tot het Veiligheids- en Gezondheidsplan inzake de toepassing van het Arbeidsomstandighedenbesluit is te vinden via: [Bouw & Bouwnijverheid Archieven - RI&E](#)**

**** Meer informatie over de risicomatrix met betrekking tot de directe omgeving van een bouwwerk als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving is te vinden via: [Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid | Kennisbank BWTinfo.nl](#)**

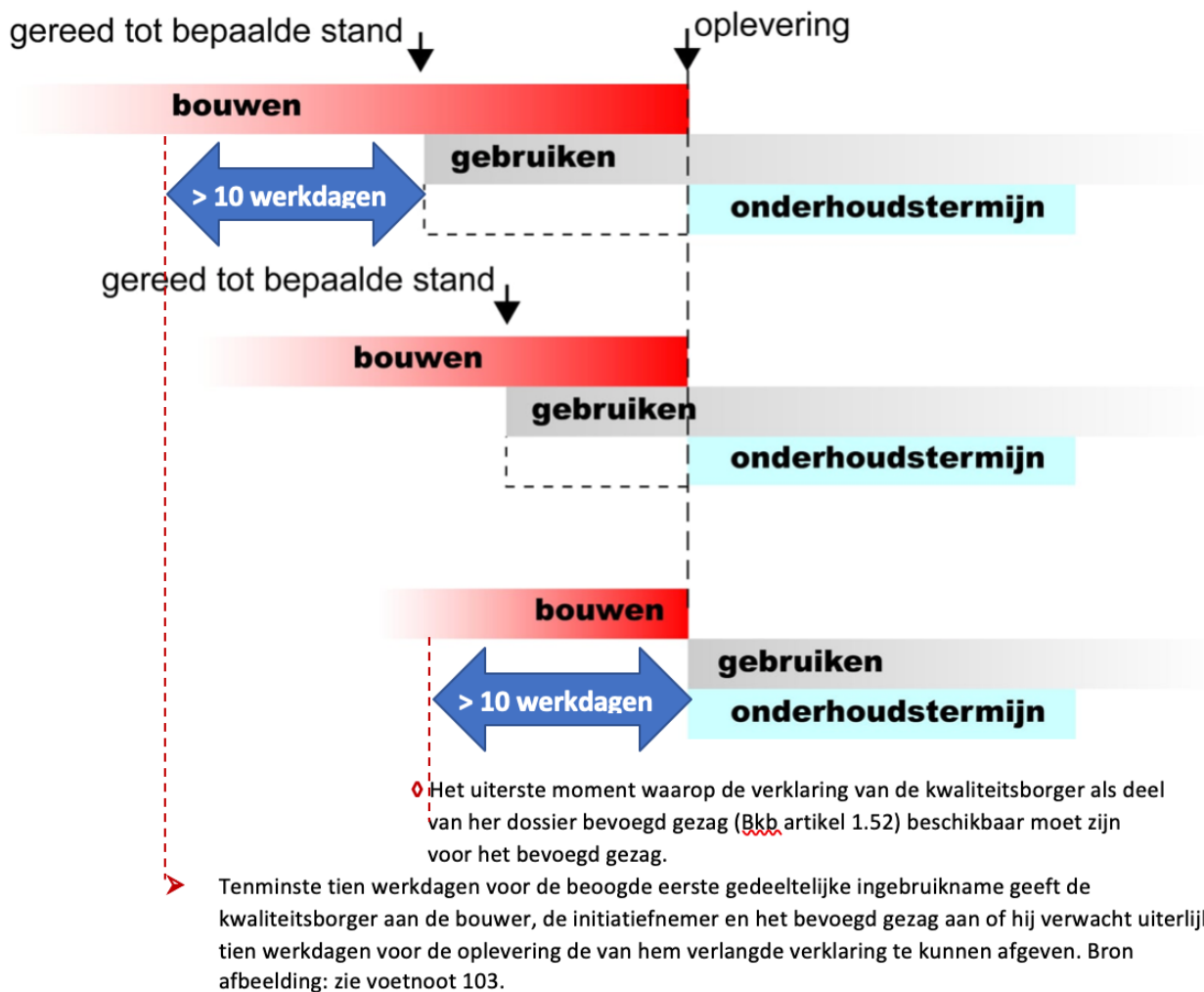
Voor beide geldt dat het adequate hulpmiddelen zijn, waarvan de toepassing niet verplicht is en waarvan kan worden afgeweken, mits de relevante risico's maar in voldoende mate worden geïdentificeerd en gewogen."

BIJLAGE: Afbeeldingen met betrekking tot gefaseerde gereedmelding en oplevering van omvangrijke of seriematige bouwwerken (Bron: Handboek kwaliteitsborging voor het bouwen, eerste druk, november 2019, Berghauser Pont Publishing)



Afbeelding 1: Dit schema is van toepassing op seriematige bouw, bijvoorbeeld van een project met grondgebonden woningen en deeloplevering per blok of per woning.

NB Het nog vast te stellen Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen (Bkb) zal in enkele opzichten afwijkingen vertonen. De verwijzing naar Bkb art. 1.52 wordt tot inwerkingtreding Ow Bkb > Bouwbesluit 2012 art. 1.44; daarna Bbl art. 2.15quinquies. De termijn van > 10 werkdagen wordt gewijzigd in > twee weken. In de tweede druk (voorjaar 2021) zullen deze aanpassingen worden doorgevoerd en zal voor de onderste tekst worden ingevoegd: “Mededeling:” en voor tekst daarboven: “Gereedmelding:”



Afbeelding 2: Dit schema is van toepassing op gedeeltelijke oplevering en ingebruikname van een bouwwerk, bijvoorbeeld één vleugel of één of meer verdiepingen.

NB Het nog vast te stellen Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen (Bkb) zal in enkele opzichten afwijkingen vertonen. De verwijzing naar Bkb art. 1.52 wordt tot inwerkingtreding Ow Bkb > Bouwbesluit 2012 art. 1.44; daarna Bbl art. 2.15quinquies. De termijn van > 10 werkdagen wordt gewijzigd in > twee weken. In de tweede druk (voorjaar 2021) zullen deze aanpassingen worden doorgevoerd en zal voor de onderste tekst worden ingevoegd: “Mededeling:” en voor tekst daarboven: “Gereedmelding:”