



Dit document geeft je informatie over de rol van de opdrachtgever binnen het stelsel Kwaliteitsborging voor het bouwen. Wij hebben ook bladen over de kwaliteitsborger, de aannemer, de adviseur/architect, het bevoegd gezag, de leverancier van bouwmaterialen en een algemene folder van KiK.

De opdrachtgever

De opdrachtgever is de initiatiefnemer voor een bouwproject en hij vraagt de bouwvergunning aan bij het bevoegd gezag, de gemeente. De stukken voor deze bouwvergunning worden aangeleverd door zowel de architect als eventuele adviseurs van de opdrachtgever. Na de invoering van de [Wkb](#) krijgt de opdrachtgever een ander takenpakket.

Meldingen/vergunning bij het bevoegd gezag

De opdrachtgever moet na invoering van de Wkb diverse meldingen doen bij de gemeente. Als eerste de Aanvraag Omgevingsplanactiviteit (vergunningsaanvraag). Dit gebeurt 8 weken voor aanvang van de bouw. Het plan wordt getoetst aan de architectuur (welstand) en het bestemmingsplan. Er vindt geen technische beoordeling meer plaats.

Ten tweede wordt 4 weken voor aanvang van de bouw een [Bouwmelding](#) gedaan bij de gemeente. Deze melding bevat het borgingsplan (inclusief risicobeoordeling), keuze van het instrument en de kwaliteitsborger. Twee dagen voor aanvang van de bouw dient de opdrachtgever de startmelding in bij de gemeente.

De opdrachtgever dient 10 dagen voor ingebruikname de [Gereedmelding](#) in. De gereedmelding bevat het dossier Bevoegd Gezag met daarin het resultaat van de beheersmaatregelen en de verklaring van de kwaliteitsborger. Met deze verklaring geeft de kwaliteitsborger aan dat er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het gebouw voldoet aan wet- en regelgeving. De gereedmelding is een voorwaarde voor de ingebruikname na oplevering.

Rechtspositie van de opdrachtgever

De rechtspositie van de opdrachtgever wordt op een aantal manieren verbeterd:

- De aannemer is verplicht om de opdrachtgever voorafgaand aan het bouwproject schriftelijk te informeren over eventuele risico's op schade en gebreken.
- De opdrachtgever krijgt, tenzij contractueel anders afgesproken, van de aannemer een [consumentendossier](#) bij oplevering. Dit geeft de opdrachtgever alle informatie omtrent techniek, garantie en onderhoudsvoorwaarden van het bouwwerk.
- Gebreken die de kwaliteitsborger tijdens de bouw constateert worden ook gemeld bij de opdrachtgever.
- De opdrachtgever kan -net als nu- de aannemer na oplevering aansprakelijk stellen voor gebreken. Dit is wel eenvoudiger gemaakt, de opdrachtgever moet nu naast het signaleren van een gebrek ook aantonen dat de schuld bij de aannemer ligt. Straks hoeft de opdrachtgever alleen nog maar aan te tonen dat er een gebrek is. De aannemer moet aantonen dat de schuld niet bij hem ligt ([Burgerlijk Wetboek](#)).

Inschakelen kwaliteitsborger

De opdrachtgever is verplicht een kwaliteitsborger in te schakelen voor aanvang van de bouw, dit kan hij eventueel laten doen door een andere partij zoals de aannemer. Tijdige inschakeling van de kwaliteitsborger is cruciaal voor een goede samenwerking binnen het bouwproject, geadviseerd wordt dit al tijdens het planvormingsproces te doen. Het selecteren en contracteren van een kwaliteitsborger kost tijd en moet daarom tijdig worden gedaan. Het opstellen van het borgingsplan (inclusief risico-beoordeling) dat de kwaliteitsborger opstelt, vergt veel tijd en moet vier weken voor aanvang van de bouw worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Stichting KiK
Burgemeester van Reenensingel 101
2803 PA Gouda
085-4862429
info@kik-komo.nl
www.kik-komo.nl
www.linkedin.com/company/stichting-kik