

Notitie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen; update 2025

Het doel van deze update is:

- In kaart brengen van veranderingen in de algemene voorwaarden (UAV en UAV-GC) en ontwikkelingen in de literatuur,
- Verduidelijking van het toepassingsgebied van de Wkb

Nieuwe set voorwaarden UAV-GC 2025

De UAV-GC 2025¹ vervangt de UAV-GC 2005 en is afgestemd op de Wkb. Deze versie bevat belangrijke wijzigingen, met name op het gebied van aansprakelijkheid en informatieplichten. In deze update houden we ons beperkt alleen tot wijzigingen die als gevolg van de Wkb zijn doorgevoerd. De belangrijkste aanpassing in dit kader is de expliciete keuze die de opdrachtgever moet maken met betrekking tot de aansprakelijkheid na oplevering. In de bij UAV-GC 2025 behorende Model Basisovereenkomst zijn in het artikel 13a twee opties opgenomen:

1. Een regeling conform artikel 7:758 lid 4 BW, waarbij de opdrachtnemer na oplevering aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, tenzij die gebreken niet aan hem toe te rekenen zijn.
2. Een regeling in afwijking van artikel 7:758 lid 4 BW, waarbij de opdrachtnemer na oplevering niet meer aansprakelijk is voor gebreken, tenzij de gebreken aan hem zijn toe te rekenen en opdrachtgever de gebreken niet bij de oplevering heeft opgemerkt en redelijkerwijs niet had moeten ontdekken.

Opdrachtgever kan bij het vormgeven van de overeenkomst op basis van de UAV-GC 2025 kiezen welk aansprakelijkheidsregime hij wenst van toepassing te verklaren op zijn opdracht. Als er geen keuze wordt gemaakt, geldt de regeling conform art. 7:758 lid 4 BW.

Praktische aandachtspunten voor inkopers en contractmanagers:

- Advies is om bij aanbestedingen de keuze en de motivering hiervan te borgen in de interne aanbestedingsstrategie en expliciet vast te leggen in de conceptovereenkomst (of ev. bestek) en aanbestedingsstukken, zodat transparantie richting inschrijvers is geborgd.
- Houd rekening met mogelijke impact op de verzekerbaarheid en risicoprofielen van opdrachtnemers.

¹ [CROW | UAV-GC 2025](#)

Aangepaste set voorwaarden UAV 2012 (versie 2025)

De UAV 2012 is februari 2025 aangepast aan de Wkb.² Paragraaf 12 leden 1 en 2 (oude aansprakelijkheidsbepalingen) zijn geschrapt omdat deze strijdig waren met het Burgerlijk Wetboek. Het uitgangspunt is dat voor de contracten onder UAV 2012 versie 2025 de regeling conform art. 7:758 lid 4 BW geldt.

Praktisch gezien heeft de wijziging echter geen gevolgen. Zowel voor aannemingsovereenkomsten waarop de UAV 2012 van toepassing is als voor aannemingsovereenkomsten waarop de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing is, geldt dat indien partijen willen afwijken van de wet (en de UAV 2012 versie 2025), dit expliciet in het bestek, de aannemingsovereenkomst en/of de leidraad moet worden vastgelegd.

Mogelijke gevallen	Aansprakelijkheidsregime
UAV 2012 vóór 1 januari 2024	de aannemer is na oplevering alleen aansprakelijk voor een aan hem toe te rekenen verborgen gebrek (oud paragraaf 12 lid 1 en 2 UAV 2012)
UAV 2012 na 1 januari 2024 en vóór 26 februari 2025	de aannemer blijft na oplevering aansprakelijk voor gebreken die na oplevering worden ontdekt (conform artikel 7:758 lid 4 BW) tenzij expliciet in de overeenkomst anders bepaald; paragraaf 12 lid 1 en 2 UAV 2012 is nietig
UAV 2012 na 26 februari 2025	de aannemer blijft na oplevering aansprakelijk voor gebreken die na oplevering worden ontdekt (conform artikel 7:758 lid 4 BW) tenzij expliciet in de overeenkomst anders bepaald; paragraaf 12 lid 1 en 2 UAV 2012 is nietig
UAV 2012 versie 2025 na 26 februari 2025	de aannemer blijft na oplevering aansprakelijk voor gebreken die na oplevering worden ontdekt (conform artikel 7:758 lid 4 BW) tenzij expliciet in de overeenkomst anders bepaald

² [Staatscourant 2025, 6896](#) | [Overheid.nl](#) > Officiële bekendmakingen

Rapport van het Instituut voor Bouwrecht over de reikwijdte van begrip 'bouwwerk' onder de Wkb

Het Instituut voor Bouwrecht (IBR) heeft in 2025 een rapport gepubliceerd over de betekenis van het begrip "bouwwerk".³ Het IBR verduidelijkt dat de reikwijdte van het begrip "bouwwerk" ruimer moet worden opgevat dan vaak wordt aangenomen op basis van omgevingsrechtelijke zin.

Volgens het IBR is het begrip bouwwerk in de Wkb niet beperkt tot alleen woningen, gebouwen of dakkapellen. Ook infrastructuur zoals ondergrondse energievoorzieningen, warmtenetten, laadinfra en zelfs kabeltracés kunnen hieronder vallen, zolang er sprake is van fysieke constructies die gebouwd worden en met de aarde zijn verbonden. Dat betekent dat ook bij de aanleg van (energie)infrastructuur de aannemer na oplevering aansprakelijk blijft voor gebreken conform art. 7:758 lid 4 BW.

Juridische toelichting: Volgens het IBR is het niet aannemelijk dat de minister met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) heeft bedoeld om het privaatrechtelijke begrip 'bouwwerk' te veranderen. Dit begrip wordt al lange tijd gebruikt in artikel 7:761 lid 2 BW, dat gaat over de verjaring van rechtsvorderingen bij aanneming van bouwwerken. Dit artikel maakt (waarschijnlijk) alleen onderscheid tussen aanneming in de bouw en andere vormen van aanneming, aldus het IBR.

Dat vermoeden wordt sterker doordat een beperkte (omgevingsrechtelijke) definitie van 'bouwwerk' grote gevolgen zou hebben. Als zo'n beperkte definitie zou gelden, zouden in de bouw zowel lid 3 als lid 4 van artikel 7:758 BW van toepassing zijn. Dit zou leiden tot twee verschillende regimes van aansprakelijkheid: één voor bouwwerken en één voor niet-bouwwerken. Dat betekent dat er binnen één project of contract twee aansprakelijkheidsregimes tegelijk zouden kunnen gelden. Als de wetgever dit echt had bedoeld, dan had een toelichting hierover in de Memorie van Toelichting voor de hand gelegen, gezien de verstrekkende gevolgen.

Een samenloop van lid 3 en lid 4 zou bijvoorbeeld kunnen voorkomen bij infrastructurele werken. Vaak bestaat daar een combinatie van onderdelen die geen bouwwerk zijn (zoals wegen) en onderdelen die dat wel zijn (zoals kunstwerken). Uit de rechtspraak blijkt zelfs dat binnen één kunstwerk meerdere regimes zouden kunnen gelden. Een voorbeeld is een paalmatras: dit is een wegfundering die niet als bouwwerk geldt, maar wel onderdeel kan zijn van een brug, die wél als bouwwerk wordt aangemerkt.

Omdat dergelijke voorbeelden niet zijn besproken in de Memorie van Toelichting en ook niet in de parlementaire behandeling, is de conclusie dat de wetgever dit onderscheid niet heeft beoogd.

Praktische aandachtspunten voor inkopers en contractmanagers:

- Ook bij projecten in de (energie)infrastructuur kan de aansprakelijkheidsregeling van art. 7:758 lid 4 BW gelden.
- Bij geïntegreerde projecten (bijvoorbeeld weg + kunstwerk) kan het onderscheid tussen bouwwerken en niet-bouwwerken leiden tot samenloop van verschillende aansprakelijkheidsregimes. Zorg dat in contractstukken en bestekken expliciet wordt verduidelijkt of het werk (of onderdelen daarvan) kwalificeert als *bouwwerk* in de zin van de Wkb. Dit voorkomt geschillen tijdens of na uitvoering.
- Neem een duidelijke aansprakelijkheidsregeling op die rekening houdt met gemengde projecten.

³ [IBR- rapport gepubliceerd: De betekenis van het begrip 'bouwwerk' - IBR](#)

Toepassing Wkb in privaatrecht

De Wkb brengt wijzigingen aan in zowel het publiekrecht (via de Woningwet, Bouwbesluit 2012 en Omgevingswet) als het privaatrecht (via het Burgerlijk Wetboek). Daarbij spelen de zogenoemde gevolklassen een rol, maar deze hebben uitsluitend betekenis in het publiekrecht.

Uit de parlementaire stukken⁴ blijkt dat de gevolklassen niet van toepassing zijn op de privaatrechtelijke bepalingen van de Wkb. Die zien uitsluitend op de relatie vergunninghouder ↔ bevoegd gezag en de wijze waarop toezicht en handhaving plaatsvinden. Voor de privaatrechtelijke relatie opdrachtgever ↔ aannemer gelden de BW-wijzigingen voor alle bouwwerken, ongeacht de gevolklasse en ongeacht of een werk vergunningsplichtig is.

Toepassingsbereik in de tijd

Art. 7:758 lid 4 BW geldt uitsluitend voor aannemingsovereenkomsten die zijn gesloten na 1 januari 2024. Voor overeenkomsten van vóór die datum blijft de oude aansprakelijkheidsregeling gelden.⁵

Praktische aandachtspunten voor inkopers en contractmanagers:

Bij lopende raamovereenkomsten of meerjarige contracten moet goed gekeken worden naar de datum van contractsluiting en eventuele wijzigingen/uitbreidingen. Een latere nadere opdracht onder een raamcontract wordt doorgaans gezien als onderdeel van de oorspronkelijke overeenkomst en valt dus onder het aansprakelijkheidsregime van de raamovereenkomst.

Vragen?

Mocht je naar aanleiding hiervan vragen hebben, neem gerust contact met SSC Ons op via inkoopjuristen@ssc-ons.nl

⁴ [Kamerstuk 34453, nr. 6](#) | [Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

⁵ Zie bijvoorbeeld RvA 23 februari 2024, nr. 37.612 en Rb. Rotterdam 2024 (ECLI:NL:RBROT:2024:7980)