

Nieuwsbrief 'Aftellen naar de Omgevingswet'

De Wet kwaliteitsborging: Wat is de definitie van een bouwwerk?

Datum: 30 november 2023

Dit is de derde blog over het thema 'Wet kwaliteitsborging' en de laatste blog in de reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'. In november 2021 zijn wij begonnen met aftellen en over een maand is het zover en treedt de langverwachte Omgevingswet in werking. In deze laatste blog gaan wij in op de definitie van een bouwwerk onder de Wet kwaliteitsborging.

Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) wil de rijksoverheid de bouwkwaliteit verhogen. De Wkb bevat een (ingrijpende) stelselwijziging van het publiekrechtelijke bouwrecht en daarmee wijzigt ook het Burgerlijk Wetboek (BW). Drie van de vijf wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek - de wijziging van de waarschuwingsplicht, het opleverdossier en de wijziging van aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering - zijn gericht op aanneming van bouwwerken. Dat is minder duidelijk dan het lijkt, want wat is de definitie van een bouwwerk in het BW eigenlijk?

Geen definitie van bouwwerk in het BW

In de vorige [blog](#) gaven wij al aan dat de wijzigingen als gevolg van de Wkb allemaal plaatsvinden in Boek 7 titel 12 van het BW. Deze titel gaat over aanneming van werk. Aanneming van werk is in het BW gedefinieerd in artikel 7:750 lid BW:

'Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld.'

Een werk is dus 'iets van stoffelijke aard tot stand brengen'. Dit omvat niet alleen de bouw van een woning of een brug, maar ook de aanleg van een tuin en schilderwerk. Ook het maken van schoeisel wordt als aanneming van werk gezien.

De drie wijzigingen die de Wkb in het algemene deel van Boek 7 Titel 12 invoert zijn echter specifiek gericht op aanneming van bouwwerken. De term bouwwerk is niet nieuw in het BW, deze term zit ook in artikel 7:761 lid 2 BW (verjaring). Het BW bevat echter geen definitie van de term bouwwerk. Omdat de term bouwwerk alleen voorkomt in het verjaringsartikel 7:761 BW, is er ook nauwelijks sprake van jurisprudentie waarin zich een heldere definitie heeft gevormd.

Bouwwerk onder de Omgevingswet

Ook de Memorie van Toelichting bij de Wkb bevat geen definitie van het begrip bouwwerk. In antwoord op kamervragen heeft de Minister gesuggereerd dat aansluiting gezocht kan worden bij de Woningwet.¹ De Woningwet bevat echter (ook) geen definitie van een bouwwerk.

¹ Kamerstukken II 2015/16, 34 453, nr. 6, p. 37 en voorts Bruggeman & Sprang in TBR2018/134

Als alternatief wordt in de literatuur wel verwezen naar de definitie van een bouwwerk zoals opgenomen in de VNG Model bouwverordening:

'Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.'

Deze definitie is nagenoeg gelijk aan de definitie zoals opgenomen in de Omgevingswet (Omgevingswet bijlage A).

Over de vraag of deze definitie voldoet, verschillen de meningen. Enerzijds is deze definitie (te) breed. Zo zijn op basis van de bestaande jurisprudentie erfafscheidingen en een rij betonblokken bouwwerken. Anderzijds is de definitie (te) smal, omdat infrastructurele werken zoals wegen en terreinverhardingen niet onder de definitie vallen.²

De definitie van het bouwwerk in de praktijk

Een goede definitie van het begrip bouwwerk is belangrijk. Waarom? Omdat dit bepalend is voor de vraag of de Wkb van toepassing is, welk aansprakelijkheidsregime van toepassing is, of een opleverdossier vereist is en welke eisen gesteld worden aan de waarschuwingplicht.

Het hebben van één definitie voor een bouwwerk in het publieke en het private recht klinkt het meest eenvoudig en logisch, maar dat is het niet. De definitie voor een bouwwerk heeft in het publieke recht een andere functie dan in het private recht. In het publieke recht wegen niet alleen technische aspecten een rol, maar ook ruimtelijke effecten.

Zou de definitie van het publieke recht gevolgd worden, geldt de Wkb bijvoorbeeld niet voor infrastructurele werken, waar de Wkb wel voor bedoeld is. De Wkb zou weer wel gelden voor eenvoudige erfafscheidingen, waar de Wkb waarschijnlijk niet voor bedoeld is.

Volgens ons moet voor het private recht een definitie ontwikkeld worden die recht doet aan de doelstellingen van het BW. Omdat de wetgever geen duidelijk keuze heeft gemaakt, zal de jurisprudentie uitwijzen wat een bouwwerk onder het BW is. Wij houden de rechtspraak in de gaten.

Deze blog is geschreven door Frederike Linssen en Merel Holtkamp en is onderdeel van onze reeks over de Omgevingswet. Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Frederike Linssen
030 – 25 95 549
frederikelinssen@vbk.nl

Merel Holtkamp
030 – 25 95 521
merelholtkamp@vbk.nl

² H.P.C.W. Sprang in TBR2023/105, noot bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen 10-2-2023, No. 72.277