

“Zet onder de Wkb altijd alles op schrift”

In deze rubriek laat *steilDAK* markante personen van binnen en buiten de dakenbranche aan het woord. De insteek is om de visie en de persoon achter die visie voor het voetlicht te brengen.

Nolanda Klunder

Met een jaar vertraging treedt per 1 januari 2022 mogelijk de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) in werking. “Althans, daar gaan we van uit”, nuanceert Lenneke Muller. Zij is als advocaat en partner bij Construct Advocaten gespecialiseerd in bouwrecht. “De Wkb werd eerder met een jaar uitgesteld omdat in de zomer van 2020 de inwerking-treding van de Omgevingswet uitgesteld werd. Tevens bleek dat er nog onvoldoende proefprojecten en kwaliteitsborgers waren. Vorige zomer bleek dat nog niet 1 % van de gewenste proefprojecten had plaatsgevonden. Bij kwaliteitsborgers waren we verder, maar nog niet halverwege: er waren er van de minimale 650 nog maar ongeveer 250. Als de Wkb zou ingaan terwijl er onvoldoende kwaliteitsborgers zijn, had dat tot grote vertragingen in de bouw kunnen leiden. Dat kun je de bouwsector, na de stikstof- en PFAS-problematiek, niet aandoen. Overigens bereikte mij recent berichtgeving dat de inwerking-treding van de Omgevingswet mogelijk nogmaals uitgesteld gaat worden en dus ook de Wkb.”

Op schrift waarschuwen

Een belangrijk thema voor de dakenbranche is de gewijzigde aansprakelijkheid in de Wkb: na de oplevering is de (onder)aanemer aansprakelijk voor een gebrek, tenzij hij kan aantonen dat het gebrek niet aan hem toerekenbaar is. Wat betekent dat concreet voor de dakenwereld? Muller: “De dakdekker zal moeten bewijzen dat de lekkage bijvoorbeeld te wijten is aan slecht onderhoud of een fout in het ontwerp van de opdrachtgever. In de Wkb is het een verplichting om schriftelijk en ondubbelzinnig de opdrachtgever te waarschuwen voor fouten in de opdracht. Dus als een dakdekker bij aanvang van zijn werkzaamheden



vaststelt dat er iets mis is met de ondergrond, dan móet hij daarvoor schriftelijk waarschuwen.” Wees daarbij specifiek, raadt Muller aan: “Benoem wat de mogelijke consequenties zijn van de ontdekte fout. Waarschuw een dakdekker zijn opdrachtgever niet, terwijl hij dat wel had moeten doen, dan is hij aansprakelijk. Dus als er dan iets misgaat, dan zijn de kosten voor de dakdekker. Stel nu dat een opdrachtgever ondanks de waarschuwing toch opdraagt het werk uit te voeren, zet dan op papier dat opdrachtgever opgedragen heeft het werk uit te voeren ondanks de waarschuwing. Wie schrijft, die blijft.”

Een dakdekker die een fout heeft geconstateerd, daarvoor schriftelijk heeft gewaarschuwd, er nog een brief achteraan heeft gestuurd en toch aan de slag gaat, gaat niet zonder meer vrijuit als er problemen ontstaan. Muller waarschuwt: “Als de dakdekker bijvoorbeeld in strijd handelt met het Bouwbesluit, dan handelt de dakdekker in strijd met de wet. Ik kan dat het beste uitleggen aan de hand van een extreem voorbeeld. Stel, de dakdekker heeft een dak gedekt waarvan hij weet dat het er bij een zuchtje wind vanaf kan waaien, middenin een woonwijk, naast een speeltuin. Dan zijn er dus serieuze veiligheidsrisico's voor de speeltuinbezoekers. Richting mensen die pannen op hun hoofd krijgen, heeft de dakdekker onrechtmatig gehandeld en is hij aansprakelijk. Wat hij ook schriftelijk laat vastleggen,

de dakdekker heeft altijd de verplichting om zich te houden aan veiligheidsnormen en het Bouwbesluit.”

De financiële risico's van groendaken zijn veel groter dan die van andere daken, vertelt Muller. Nu er vaker groen wordt aangebracht op hellende daken, worden die risico's ook van belang voor deze branche. “Het kan om veel geld gaan als een hellend groendak verwijderd en opnieuw geplaatst moet worden. Problemen met de waterdichting, wie daar dan ook voor verantwoordelijk is, kunnen tot enorme schades en daarmee discussies leiden. En ja, de kosten kunnen voor de dakdekker zijn als hij een uitvoeringsfout gemaakt heeft of de waarschuwingsplicht geschonden heeft waar wij het net over hadden.” Hoe kan je dat voorkomen? “Twee mogelijkheden. Ofwel je neemt een aansprakelijkheidsbeperking op in het contract, of je tuigt een controlemechanisme op waarin dakdekker en opdrachtgever samen het werk in uitvoering controleren.”

Voer voor discussie

“Uiterlijk deze zomer zal blijken of de Wkb in werking kan treden per 1 januari 2022. Bij de Wkb verschuift een taak van de overheid naar private partijen. Ik vraag mij wel eens af of deze privatisering van een overheidstaak nodig en wenselijk is. Pas een paar jaar na inwerking-treding zullen we kunnen vaststellen of de Wkb een goede zet was. Juridisch wordt het de komende jaren wel interessant. Er ontstaan mogelijk nieuwe juridische problemen. Wat als de kwaliteitsborger een fout heeft gemaakt, iets niet heeft gezien? Dat wordt mogelijk voer voor juridische discussies. Ik ben heel benieuwd!”

Muller studeerde rechten in Tilburg. “Ik wist zeker dat ik in het bankwezen wilde gaan werken. Vlak voor mijn geplande afstuderen liep ik stage bij een bank. Ik heb de zes weken met veel moeite vol gemaakt; na één week wist ik al dat ik niet in die wereld thuishoorde. Het werk bood voor mij te weinig feeling met de samenleving en de praktijk. Ik heb een jaar aan mijn studie geplakt om te ontdekken waar ik wél blij van werd. Bouwrecht vond ik vanaf het eerste college heel leuk, omdat het zo concreet is. Je bent bezig met een tastbaar werk. Ik besloot na mijn studie de advocatuur in te gaan. Inmiddels ben ik zeventien jaar advocaat en ben ik oprichter en mede-eigenaar van Construct Advocaten. Ik ben het vak steeds leuker gaan vinden. Als ik met mijn kinderen door Nederland rijd, kan ik regelmatig zeggen: kijk, daar heeft mamma aan meegewerkt. Ik weet waarom een werk een bepaalde kleur of vorm heeft gekregen. Dat is ontzettend leuk.”

Muller werkt met veel plezier in de bouwsector. “De mensen in deze sector zijn direct, dat vind ik prettig. En ik vind het inspirerend hoe trots ze zijn op hun werk, hoe gepassioneerd voor hun vak. Als wij in beeld komen, is er vaak iets misgegaan. Dat raakt de ondernemer en de mensen die het werk gerealiseerd hebben.” ●

Dit artikel kunt u lezen op www.steildak.nl



Lenneke Muller in acht vragen
Burgerlijke staat? Gehuwd.

Kinderen? Thijmen (9) en Merle (5).

Wat doe je als je niet werkt? Ik werk graag, want ik vind mijn vak ontzettend leuk. In mijn vrije tijd besteed ik bewust aandacht aan mijn gezin. Daarnaast: yoga, hardlopen, koken, lezen, persoonlijke ontwikkeling en tijd met familie en vrienden.

Favoriete muziek? Heel divers: klassiek, oude muziek, muziek met een beat, Top 40.

Favoriete vakantiebestemming? In de winter Oostenrijk (skiën), in de zomer Zweden (natuur en rust) en Ibiza (energie, vriendelijkheid, mooie stranden, lekker eten).

Favoriete stad? New York. Die hele stad leeft en beweegt.

Favoriete gebouw of architect? Alles van Gaudí, vooral de Sagrada Família. Alles in zijn werk ademt kleur en creativiteit.

Waar ben je in je werk het meest trots op? Dat ik mezelf ben. De bouwwereld, maar ook de top van de advocatuur, is behoorlijk *male dominated*. Ik zie geregeld vrouwen concessies doen in gedrag en kledingstijl. Ik ben daarin altijd mezelf gebleven. Ik ga empathisch en verbindend te werk met een scherpe focus op resultaat en inhoud.