

WHITEPAPER WKB

N

NANOC INSPECTIES BV
K W A L I T E I T S B O R G I N G

Wet Kwaliteitsborging Bouw

WHITEPAPER WKB



INLEIDING

Sinds 1997 wordt er in de eerste en 2^e kamer al gesproken over het verbeteren van de woningbouw en daarmee ook gelijk de gehele bouwsector. De kwaliteit moest omhoog en ook bouwfouten moesten aanzienlijk verminderd worden. Door de lobby van brancheorganisaties, economische crisis, coronacrisis en wisseling van de wacht bij de politiek is het er niet van gekomen om de stappen echt door te zetten. Tot 14 maart 2023, toen minister Hugo de Jonge via een stemming in de senaat de lang besproken Omgevingswet en daarmee de Wet Kwaliteitsborging Bouw (afgekort WKB) per 1 januari 2024 inwerking laat treden.

De meningen zijn er over verdeeld waardoor er tegenstanders en voorstanders zijn. Een ding is duidelijk en lijkt ook nu door te dringen bij de bouwsector, het gaat nu echt gebeuren, de WKB gaat inwerking treden op 1 januari 2024. De markt komt in beweging en er ontstaat een buzz in de bouwwereld. Veel vragen van bouwondernemingen die er nog geen aandacht aan hebben gegeven gaan zich steeds meer realiseren dat zij in beweging moeten komen omdat wanneer zij dat niet doen zij na 1 januari 2024 niet zomaar kunnen gaan bouwen. Althans wanneer het gevolklasse 1 betreft.

Ook gemeenten moeten zich gaan voorbereiden op de veranderende taak. Waar eerst er een bouwvergunning moest worden aangevraagd hoeft dat per januari 2024 niet meer. Na de omgevingsvergunning, waarbij vooral naar het ruimtelijke deel van het plan wordt gekeken en een eventueel benodigd veiligheidsplan, wordt er een bouwmelding gedaan, welke als een handavingsdossier zal worden ingevoerd in het gemeentelijke zaakstelsel. Bij geen bezwaar kan er dan na 4 weken worden gestart met het bouwen.

Weliswaar dient de melding volledig te zijn en zal er altijd een onafhankelijke kwaliteitsborger aangesloten moeten zijn om de bouwmelding te doen, maar het wordt er allemaal wel een heel stuk simpeler van waarbij we wel graag de belangrijkheid van de onafhankelijke Kwaliteitsborger te duiden. Voor de bouwsector is de Kwaliteitsborger eigenlijk gelijk als de toezichthouder van een gemeente.

WHITEPAPER WKB

Echter hij zal vaker aanwezig zijn en dus meer aanwezig zijn bij stopmomenten als voor het storten van de fundatie en eerste betonvloer.

Een Kwaliteitsborger zal bewijzen willen zien van toegepaste bouwmaterialen en medewerkers die het werk uitvoeren. De meeste bouwondernemingen maken al gebruik van een kwaliteitssysteem, waarmee dit soort bewijzen eigenlijk vaak al voor handen zijn en relatief simpel kunnen worden overlegd met de Kwaliteitsborger. Kleinere bouwondernemingen hebben nog stappen te zetten en zullen moeten gaan werken aan hun bewijslast.

Laten we Jan als voorbeeld nemen, die iedereen kent. Jan bouwt al jaren in het kleine dorp dezelfde woningen met dezelfde kozijnen en stenen, met dezelfde dakpannen en dezelfde badkamer. Niemand heeft klachten over Jan en Jan staat ook op zaterdag bij de voetbal. Iedereen kent Jan en er zijn nooit klachten of problemen. Eigenlijk is Jan een top vent.

Toch gaat Jan het straks moeilijk krijgen, want ondanks dat Jan al jaren hetzelfde doet en goed werk levert, heeft Jan nooit iets vastgelegd over welke materialen hij gebruikt. Jan zijn kwaliteitsmanagement zijn de referentieadressen waar geen klachten zijn, zal hij zeggen. Met deze geweldige referenties gaat Jan het echter onder het nieuwe stelsel van de WKB niet redden en kan Jan geen bouwmeldingen meer doen. Jan zal dus vooraf aan de Onafhankelijke Kwaliteitsborger Bouw moeten kunnen aantonen wat hij gaat bouwen en met welke bouwmaterialen hij dat gaat doen.

Ook zal Jan een Borgingsplan moeten op (laten) stellen dat voldoet aan de eisen welke in de BRL5019 en BBL staan beschreven en waaraan de onafhankelijke Kwaliteitsborger toetst.



WAT VERANDERT ER NU EIGENLIJK?

Eigenlijk valt het allemaal wel mee en wordt er te moeilijk gedacht. We schreven het hierboven al op, de Onafhankelijke Kwaliteitsborger kan gezien worden als de toezichthouder bouw en woningtoezicht van de gemeente. Hier verandert er voor de markt dus eigenlijk niets.

Alleen deze onafhankelijke kwaliteitsborger vraagt om bewijs. Bewijs van met welke materialen, met welk gekwalificeerd personeel en op welke wijzen een bouwwerk wordt gerealiseerd. Deze onafhankelijke Kwaliteitsborger heeft wettelijke taken en dient toe te zien op wat de

WHITEPAPER WKB

bouwonderneming op papier heeft gezet, of hij levert wat hij heeft afgesproken en op een veilige manier aan het bouwen is. Aan het einde van het bouwwerk verklaart hij dat dit zo is met een einddocument en spreekt daarmee het “gerechtsvaardig vertrouwen” uit dat de aannemer zijn werk goed heeft gedaan. Toch is er ook een keerzijde van deze medaille. Wanneer tijdens de bouw het werk anders gaat en om welke reden dan ook de afgifte van deze eindverklaring in de weg staat, moet de Kwaliteitsborger dit volgens de BRL5019 melden bij de aannemer, de initiatiefnemer(s) en in het ergste geval bij het bevoegd gezag, welke dan een bouwstop kan opleggen met alle gevolgen van dien. Echter een onafhankelijke kwaliteitsborger zal er alles aan doen om dat te voorkomen en zal altijd met de betrokken partijen om tafel gaan om een oplossing te vinden voor het probleem, waar hij overigens nimmer in zal adviseren.

WIE BETAALD DE KWALITEITSBORGER?

De onafhankelijke kwaliteitsborger wordt betaald door de initiatiefnemer. Een simpeler antwoord kunnen we niet opschrijven. Het zal veelal verlopen via de aannemer die de kosten van de onafhankelijke kwaliteitsborger heeft opgenomen in zijn begroting, of het gaat via de architect of via de initiatiefnemer zelf.

Op dit moment zijn er nog gesprekken gaande tussen de bouwsector en de overheid over het verlagen van de bouwleges, waarmee de kosten van de onafhankelijke kwaliteitsborger worden vereffend. Dit zal ook wel moeten want de bouwleges zijn bedoeld voor de werkzaamheden die een gemeente heeft aan het afgeven van een vergunning en het toezicht op de bouw en dat hoeft straks niet meer, althans voor het grootste gedeelte niet. Het bevoegd gezag blijft altijd haar bemoeienissen houden met de bouwplannen al is het in veel mindere maten.

Uitdagingen voor alle betrokkenen



Daar waar tot 31 januari 2023 het bevoegde gezag toezicht houdt en de vergunningen afgaven is de rol van de gemeente een heel stuk kleiner maar niet minder belangrijk. De rol van de toezichthouders bouw en woningtoezicht van bijvoorbeeld een gemeente wordt anders. Nog steeds zal de toezichthouder de bouwplaats bezoeken en eventuele misstanden kunnen vaststellen alleen zal hij of

WHITEPAPER WKB

zij dit nu met de kwaliteitsborger bespreken die dit op zijn beurt bespreekt met de betrokken partijen wanneer dit het technische deel van het bouwwerk betreft. Wanneer we kijken naar de bouwplaats, de omgeving en toegangswegen dan zal de toezichthouder van de gemeente hiervoor de juiste personen aanspreken en kan waar nodig handhavend optreden. Veelal heeft de onafhankelijke kwaliteitsborger ook al zaken gemeld bij de aannemer om dit soort situaties te voorkomen per slot van rekening is er niemand gebaat bij boetes en het eventueel stil leggen van bouwwerkzaamheden.

Het mag duidelijk zijn dat er een verandering van rollen en posities is en dat is even wennen voor iedereen, ook de verschillende bevoegde gezagen. Een ding mag duidelijk worden gemaakt en dat is dat er een integrale samenwerking dient te zijn tussen de aannemer, de onafhankelijke kwaliteitsborger en het bevoegde gezag met als doel de kwaliteit van het bouwen te verbeteren en de consument te beschermen en daar werkt iedereen toch graag aan mee.

Gevolgklasse 1-2 en 3



Per 1 januari 2024 gaan we onder de WKB starten met gevolgklasse 1, wat zoveel inhoud als grondgebonden woningen, simpele utiliteitsgebouwen, zonder publiek functie, glastuinbouw en kleine kunstwerken als fiets en loopbruggetjes. Dit is overigens het grootste deel van de bouwopgave voor de komende jaren. Er is dus werk aan de winkel.

Zoals het er nu uitziet zal na ca. 5 jaar gevolgklasse 2 inwerking treden voor grotere bouwwerken en hoogbouw en daaropaan sluitend na enkele jaren al het overige bouwwerk onder gevolgklasse 3. Deze inwerkingtreding kan uiteraard vervroegd worden wanneer we met elkaar ervaren dat de WKB goed werkt. Het is te vroeg om daar nu al iets over te zeggen.

Het doel is voor nu om iedereen aan de nieuwe werkwijze te laten wennen onder gevolgklasse 1 en de eventuele kinderziekten eruit te halen. Te zorgen dat er samen met de markt (kwaliteitsborgers) beter toezicht is op de bouw en dat de bouw hiermee sneller kan gaan en tegelijkertijd veiliger gaat worden.

WHITEPAPER WKB



CONCLUSIE

De samenwerking tussen de onafhankelijke kwaliteitsborger, bouwonderneming en bevoegde gezag vraagt een flexibele houding van iedereen. De Omgevingswet vraagt dan ook een “Ja mits” werk instelling van het bevoegde gezag, waarbij de “mits” erg afhankelijk is van de bewezen kwaliteit van de aannemer en het dossier van de onafhankelijke Kwaliteitsborger en dat komt de consumenten ten goede.

Belangrijkste punten

- De bouwsector doet er goed aan om zichzelf voor te bereiden en hulp te vragen van specialisten wanneer zij nog niet zo ver zijn om onder de WKB te bouwen.
- Gemeenten doen er goed aan om vergunningverleners en toezichthouders te trainen op de nieuwe WKB onder de Omgevingswet, zodat iedereen weet wat zijn of haar rol is. Dit kan live maar ook zeker via moderne e-learning op www.nanocacademy.nl
- De markt is in ontwikkeling en naar verwachting zullen er steeds meer Kwaliteitsborgers bijkomen, wat goed is gezien de enorme bouwopgave die er in Nederland ligt of specialisten sluiten zichzelf aan bij volgens de BRL5019 gecertificeerde en onafhankelijke Kwaliteitsborgers.

Nanoc Inspecties BV
Hofweg 1
3208LE Spijkenisse

www.nanoc-inspecties.nl
www.nanocacademy.nl