

Vraag en antwoorddocument online sessie "Ervaringen Wkb delen" 21-1-2022

Onderstaande vragen zijn tijdens de sessie via de chat aan Paul, Bas, Arjen en Paul gesteld. Sommige vragen zijn ter plekke beantwoord of worden in de sheets verduidelijkt.

- Is het plan, zodra bij de aannemer of in aanbesteding dus al getoetst? Betekent dit dan ook dat de kwaliteitsborger reeds voorzien is en niet door de aannemer gekozen wordt?
Dat zou formeel kunnen, ja maar of dat verstandig is... Advies is om Arno Duijverman bij jullie te vragen om een antwoord te formuleren. Die had bij de presentatie aan BN Infra Limburg een goed en verstandig antwoord paraat. In dit project hebben wij als bouwer de keuze gemaakt om dit met Vertex op te pakken.
Een veelvoorkomende situatie zal zijn dat de borger feitelijk pas na de aanbesteding aan het project wordt gekoppeld, in onderling overleg tussen opdrachtgever en bouwer. In zijn taak om de bouwbesluitkwaliteit te kunnen borger zal de borger als een van zijn eerste stappen ook het ontwerp beoordelen. Dit is immers de basis voor de realisatie van de eisen. Daarbij kan hij gebruik maken van een door de opdrachtgever meegeleverde bouwbesluittoets. De borger hoeft dan het werk niet opnieuw over te doen ('gerechtvaardigd vertrouwen') en kan reeds uitgevoerde toetsen gebruiken. De opdrachtgever kan er dus voor kiezen om een eerder aangestelde kwaliteitsborger ook te blijven inzetten na aanbesteding, maar doorgaans zal hier een knip naar een andere borger worden gemaakt.
- Vaak beperkt de omgevingsvergunning bij bestaande bouw zich tot een esthetische/welstandstoets. Waar is dan de Wkb in een dergelijk project van toepassing?
Dan spreken we over gk0 of over vergunningsvrij. Dakkapellen worden vergunningsvrij, maar moeten wel aan de nieuwe eisen bouwbesluit voldoen. Er moet hier onderscheid gemaakt worden tussen 2 verschillende begrippen, namelijk de indieningsvereisten en de Wkb. Het klopt dat in het verleden gemeentes op basis van minimale stukken een vergunning afgaven bij bestaande bouw. We zien echter de ontwikkeling dat de indieningsvereisten toenemen en steeds meer richting nieuwbouw gaan. Dit is ook wel logisch wat het verschil tussen een NOM renovatie en een nieuwbouw woning is ook niet mee zo heel groot. Gemeentes worstelen hier wel mee en de verschillen tussen gemeentes zijn groot. Aan de andere kant de Wkb, hierin zou je als bedrijf zelf moeten willen dat je de beloofde kwaliteit van hetgeen je verkocht hebt aan de klant aantoonbaar hebt.
Zodra de omgevingswet en de Wkb gezamenlijk van start gaan, zal de omgevingsplanmelding en de Wkb-melding los van elkaar plaatsvinden (is nu nog gecombineerd), elk met eigen indieningsvereisten. (Het is aan de gemeente om die meldingen te gaan koppelen.). Als het bouwwerk voor de Wkb vergunningsvrij is (categorie gevolgklasse 0) dan kan voor de omgevingswet wel een melding vereist zijn (en andersom).
Zie ook de factsheet: Hoe start ik een proefproject?
- Ons bedrijf is gericht op particuliere woningbouw. Dus betrokken partijen zijn opdrachtgever, architect, constructeur, aannemer, nevenaannemers E en W. Kan er stapsgewijs aangegeven worden hoe de Wkb zich verhoudt per onderdeel? Dus vanaf initiatief opdrachtgever tot oplevering

In de Wkb staan de rollen centraal van de opdrachtgever, de borger en de bouwer. Zij moeten er samen voor zorgen dat bouwprojecten worden gemeld en op het einde kunnen worden voorzien van de kwaliteitsverklaring. De architect en de constructeur zullen er vooral voor zorgen dat alle informatie voor de beoordeling van het ontwerp door de borger beschikbaar is. De onderaannemers zullen meewerken aan kwaliteitsregistraties. De opdrachtgever heeft de verantwoordelijkheid dat nevenaannemers ook hun inputs aan de borger geven. Want anders kan het project ook niet volledig worden getoetst en voorzien van de benodigde kwaliteitsverklaring door de borger.

Advies: maak een afspraak en bepaal met welk project je de proef op de som wilt nemen.

- Hoe wordt er om gegaan met ZAV's? Je ziet vaak diverse afwijkingen. Hoe gaat de borger hiermee om?

Wij veronderstellen dat hiermee bedoeld werd: Zelfstandig Aangebrachte Verandering? Deze worden na oplevering uitgevoerd. Dat is aan de afdeling Handhaving van de gemeente voorbehouden. Wanneer hier de term Zelf Aangebrachte Voorziening door een bewoner wordt bedoeld: de Wkb heeft daar geen directe invloed op. De Wkb dwingt om na te denken en zaken vast te leggen op projectniveau. Afspraken hoe omgegaan wordt met ZAV's zijn afspraken tussen de opdrachtgever en bouwer. Dit dien je los van de Wkb al te regelen.

Bij verbouwingen toetst de borger nieuw aangebracht voorzieningen (dus niet het gehele gebouw) en toetst daarbij op de effecten op het bouwbesluit (bv. brandveiligheid, ventilatie, constructief). Zelf aangebrachte voorzieningen in het gewijzigde gedeelte kunnen van invloed zijn (verantwoordelijkheid voor de opdrachtgever) bij het afgeven van de kwaliteitsverklaring. Naar verwachting zal dit vrij beperkt voorkomen.

- Hoe worden onderaannemers betrokken? En wat laat je ze vastleggen/ aantonen?

Advies is wederom: ga aan de slag met een proefproject. De aannemer in dit project heeft ervoor gekozen om de partners van dag 1 te betrekken en ook de vastlegging zoveel mogelijk door ze te laten verzorgen aangaande hun eigen werkzaamheden. De aannemer heeft dit wel voor alle partners gefaciliteerd middels een digitale tool.

In het borgingsplan van het project wordt vastgelegd welke kwaliteitsregistraties benodigd zijn om de kwaliteitsverklaring te zullen verkrijgen. Dat kunnen bijvoorbeeld foto-registraties of installatiemetingen zijn, en die kunnen door de eigen uitvoerder dan wel door de onderaannemer worden gedaan. Daar kun je zelf afspraken over maken. Zorg in ieder geval wel dat alle onderaannemers van de nieuwe wettelijke eisen op de hoogte zijn, en geef dit een plek in het inkoopgesprek.

- Zien jullie problemen ontstaan mbt opleverpunten/aansprakelijkheden?

Dat zou in principe moeten verbeteren. Maar opleverpunten/aansprakelijkheden raken ook de niet bouwbesluitgerelateerde afwerkingen en de contractuele afspraken. Met de optuiging van een interne kwaliteitsborging zou dat moeten verbeteren.

De Wkb versterkt de positie van de opdrachtgever. De 5% laatste betalingstermijn wordt daarbij standaard. Als je de woning oplevert zonder goedgekeurde kwaliteitsverklaring door de borger, dan zal de opdrachtgever hier wel vragen over stellen. Dat is voor hem immers belangrijk. Verder blijf je als bouwer het eerste aanspreekpunt voor meldingen na de oplevering. Als je de zaken goed voor elkaar hebt zijn dit beperkte veranderingen.

- Is het wellicht een idee om een platform te creëren zodat we vanuit diverse aannemers vragen kunnen afvuren waarop een gebundelde "nota" volgt?

Advies: pak het op, neem actie, ga aan de slag en vindt daardoor zelf uit met een proefproject waar je tegenaan loopt.

- Ik ben benieuwd wat de volgende fase inhoudt, de hoeveelheid werk die op het werk zelf gedaan moet worden, de volgende Webinar een uitvoerder erbij!
Deze suggestie wordt ter harte genomen. Bij de bijeenkomst van 10 mei zullen we proberen ook een uitvoerder te laten vertellen over zijn ervaringen.
- Ik zou graag nog horen wat de kosten zijn geweest/ hoeveel tijd ze er aan kwijt zijn.
Volgens mij heeft Bouwend Nederland zelf wel cijfers uit de markt. Tijdje terug was er sprake van 1,5% maar of dat een reëel beeld is niet te zeggen. Want dat gaat veelal over seriematige woningbouw. Huybregts Relou kan ons na afloop van de pilot een reëel beeld geven.