

# SAMEN WERKEN AAN BOUW- KWALITEIT

NIEUWE WET  
KWALITEITSBORGING VOOR  
HET BOUWEN WERPT  
SCHADUW VOORUIT

De nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen die naar alle waarschijnlijkheid in 2018 van kracht wordt, heeft grote gevolgen voor alle partijen in de bouwketen. Met een gebouwdossier moeten zij straks aantonen dat de koopwoning voldoet aan de bouwregelgeving en dat het met de koper overeengekomen kwaliteitsniveau is gerealiseerd.

De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) verstrekt al bijna veertig jaar 'waarborgcertificaten' aan kopers van woningen. 'Op basis van onze lange ervaring met het borgen van de kwaliteit en de concept-wetgeving, hebben we het SWK Instrument VKB (VKB staat voor 'Verbeterde Kwaliteitsborging') ontwikkeld', vertelt **Hans Kroon**, hoofd van de technische afdeling van SWK. 'Dit om de aangesloten organisaties te ontzorgen, de kennis te delen en de mogelijkheid te geven om op een efficiënte wijze aan de nieuwe wet te voldoen. SWK is daarbij aanbieder van het instrument en Oculus en Nieman Kwaliteitsborging de kwaliteitsborgers.'

De bewijslast voor de kwaliteit van hetgeen contractueel is vastgelegd ligt straks bij de marktpartijen. Kroon: 'Van het ontwerp tot de oplevering moet de gerealiseerde kwaliteit worden gemeten en worden vastgelegd in een gebouwdossier. Het SWK Instrument VKB geeft de bij een project betrokken bouwpartijen daarbij een grotere vrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor de kwaliteit dan een aantal andere instrumenten voor de kwaliteitsborging, waardoor een betere afstemming op het eigen kwaliteitssysteem kan plaats vinden.'



De wetswijziging is deels bedoeld om de positie van de koper te versterken: de aannemer moet straks met terugwerkende kracht kunnen aantonen dat de nieuwbouw of verbouwing die hij heeft gerealiseerd voldoet aan de bouwregelgeving en de afgesproken kwaliteit. 'Als de koper twijfelt aan de kwaliteit, is het aan de bouwer om aan te tonen dat daar niets mis mee is', aldus Kroon, die op grond van jarenlange ervaring met de waarborgcertificering van SWK stelt dat in Nederland over het algemeen

De wetswijziging past in de professionaliseringslag die in navolging van de industrie gaande is in de bouw

kwalitatief goed wordt gebouwd. 'Deze nieuwe wet zal wel voor meer bewustwording onder bouwers zorgen. En de incidenten en faalkosten zullen op de langere termijn zeker afnemen.'

## CRISIS- EN HERSTELWET

De nieuwe wet treedt op z'n vroegst begin volgend jaar in werking, maar onder de vlag van de Crisis- en herstelwet wordt er in de praktijk al mee gewerkt én geëxperimenteerd. Als partner van SWK is Nieman Kwaliteitsborging, onderdeel van de Nieman Groep, als kwaliteitsborger nauw betrokken bij die pilots. 'We hebben er binnen de Nieman Groep een nieuwe organisatie voor opgetuigd, die de komende jaren snel zal groeien', vertelt manager **Jan Pieter van Dalen**. Volgens hem past de wetswijziging in de professionaliseringslag die in navolging van de industrie gaande is in de bouw. 'Aannemers worden zelf verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit. Straks is de bouwvergunning niet meer maatgevend, maar de handtekening van de erkende kwaliteitsborger die verklaart dat de aannemer zijn werk goed heeft gedaan.'

Volgens Van Dalen moeten veel aannemers enorm wennen aan de 'omgekeerde bewijslast' die uit de nieuwe wet voortvloeit. 'Het gaat met vallen en opstaan en dat is ook niet zo vreemd. Bouwers zijn gewend aan de slag te gaan zodra de bouwvergunning is verleend. In plaats daarvan moeten ze veel meer zelf vastleggen en aanleveren, voor het gebouwdossier. De deelnemers aan de pilots leren ontzettend veel. En snel. Ik hamer er ook steeds op dat bouwers de regie hebben over hun eigen succes.'

## EXTERNE KWALITEITSBORGING

Unitmanager **Roy de Olde** van Oculus, dat samen met BTB en Visiplan tot OB&V Holding behoort, kan zich in die omschrijving vinden. 'Tweedelijns beoordeling van de bouwkwaliteit is ook onze corebusiness,' legt hij uit. 'Oculus heeft vooral veel ervaring met externe kwaliteitsborging van nieuwbouw- en transformatieprojecten die via een Design & Build-contract tot stand komen. We vormen de kwaliteitsschil om de eigen projectbeheersing van de aannemer.'

SWK schakelt Oculus al jaren regelmatig in als externe kwaliteitsborger bij hoogbouw- en transformatieprojecten, alsmede bij de pilots ter voorbereiding op de wetswijziging. 'Onze risicogestuurde werkwijze sluit goed aan bij de nieuwe wet zoals die er zit aan te komen: door risicobeoordelingen uit te voeren op het ontwerp, op basis van het bouwbesluit en goed en deugdelijk werk. En door de beheersing





Roy de Olde



Hans Kroon



Jan Pieter van Dalen



Cor Mul

“**Onze nieuwe werkwijze scheelt later in het proces heel veel ruis en drukt de faalkosten**”

van deze risico's tijdens de uitvoering te valideren. Voor de aannemer verandert het meest: hij moet straks bewijzen dat het bouwwerk bij oplevering aan de wet- en regelgeving voldoet en kan aansprakelijk worden gesteld als hij de beloofde kwaliteit niet kan aantonen.’

Bij SWK zijn vooral de grotere aannemers aangesloten, zoals Dura Vermeer, Heijmans en BAM, die al over gedegen interne kwaliteitsborgingssystemen beschikken. Het mooie van het SWK-instrument is volgens De Olde het samenspel tussen de interne borger en de externe borger. ‘Omdat de externe borging complementair is aan de interne borging, loont het om verbeteringen door te voeren. Tijdens de pilots wordt al doende geleerd en die kennis komt bij ieder volgend project van pas. Als ik zie welke verbeterlagen die grote bouwers en hun vaste onderaannemers tijdens de pilots al maken, twijfel ik er niet aan dat zij aan de nieuwe wet gaan voldoen.’

Blijft over de vraag of de nieuwe wet die er na ruim tien jaar eindelijk gaat komen nodig was. ‘Er moest wat gebeuren,’ vindt De Olde. ‘Uit diverse onderzoeken blijkt dat het overgrote deel van de bouwwerken niet aan wet- en regelgeving voldoet. De nieuwe wet moet de bouwer prikkels geven om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen bouwkwiteit. Of dat met de nieuwe wet voor de gehele bouwkolom gaat lukken, daarover zijn de meningen verdeeld.’

#### ‘VERTROUWEN’ IS BASIS VAN NIEUWE WERKWIJZE MUL PROJECTONTWIKKELING

Opricht in 1994 is Mul Projectontwikkeling (MPO) sinds 2014 gevestigd in de Wibautveste, een eigen ontwikkeling die behalve uit een parkeergarage en 1.700 m2 commerciële ruimte bestaat uit 72 huur- en koopwoningen. ‘De huurwoningen zijn in onze eigen portefeuille gegaan,’ vertelt mede-eigenaar Cor Mul. ‘Op dit moment realiseren we ‘t Woudt, een project aan het Delflandplein in Amsterdam Nieuw-West met onder andere 124 middeldure huurwoningen.’

Beide projecten hebben kwaliteit en duurzaamheid met elkaar gemeen. De afgelopen jaren is er echter wel het een en ander veranderd: de Wet kwaliteitsborging voor

het bouwen werpt zijn schaduw vooruit en geadviseerd door btb Advies & Bouwbegeleiding (Oculus en Visiplan) hield MPO de eigen werkwijze uitvoerig tegen het licht. ‘Van de planfase tot de oplevering hebben wij eerst gekeken hoe we altijd te werk gingen en vervolgens een optimalisatieslag gemaakt,’ blikt Mul terug. ‘Dat was een heel verhelderend proces. ‘Vertrouwen’ is het sleutelwoord binnen het vaste bouwteam waar we sindsdien mee werken. Als je dat vertrouwen van tevoren al expliciet in elkaar uitspreekt, kun je de aanbestedingsfase overslaan. Je weet precies wat je aan elkaar hebt en dus wat je van elkaar mag verwachten. Maar ook wat de andere van jou mogen verwachten! ‘t Woudt is het eerste grote project waar we zo te werk gaan, met een vast team dat zich houdt aan het ‘Mul-PvE’ dat we zelf hebben ontwikkeld.’

#### NIEUWE WERKWIJZE

Mul schat dat de nieuwe werkwijze een tijdswinst van minimaal zes tot acht weken oplevert. ‘Op het moment dat de architect de eerste houtkoolschets maakt, zitten de aannemer en de bouwkostenskundige al aan tafel. Dat scheelt later in het proces heel veel ruis en drukt de faalkosten. Ik ben ervan overtuigd dat deze op vertrouwen gebaseerde werkwijze de kwaliteit ten goede komt.’

De op het ‘Mul-PvE’ gebaseerde werkwijze wordt gestroomlijnd door het 3D Bouw Informatie Model (BIM), waar MPO als laatste lid van het bouwteam op aan het overstappen is. ‘Natuurlijk moeten wij ons straks ook houden aan de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, maar met onze nieuwe werkwijze hebben we er eigenlijk al op voorgesorteerd,’ vindt Mul. ‘Mijn aannemer en ik werken heel intensief samen binnen het bouwteam en hanteren daarbij precies dezelfde kwaliteitsnormen. Overal is wel eens wat, maar de rechter is er nog nooit aan te pas gekomen. Mijn ervaring is: als je met elkaar om tafel gaat, kom je er altijd uit. De ellende begint als je niet meer met elkaar praat.’

#### GEEN FEESTJE

Het is de bedoeling dat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in 2018 in werking treedt, maar er wordt al mee geëxperimenteerd en mee gewerkt. Mul hoort aannemers die aan de pilots meedoen mopperen over de papieren rompslomp die de nieuwe wet met zich mee gaat brengen. ‘Kopers kunnen nu nog meer achterover leunen terwijl ze, vind ik, zelf ook een grote verantwoordelijkheid hebben. Aan de andere kant: met het kiezen van een partner en je werk is het kopen van een huis één van de belangrijkste keuzes in je leven. Het is voor veel mensen de grootste en meest emotionele aankoop die ze in hun leven doen. Aannemers moeten zich dat terdege realiseren. Het gaat mij te ver om te zeggen dat de bouwwereld de nieuwe wet aan zichzelf te danken heeft, maar ik ken helaas genoeg voorbeelden van toekomstige kopers voor wie de bouw en oplevering van hun woning bepaald geen feestje was. En dat hoort het wel te zijn. De nieuwe wet is te ver doorgeschoten. Een schoolvoorbeeld van heel veel goeden die onder een paar kwaden moeten leiden.’