

WHITEPAPER

# DE WET KWALITEITS- BORGING VOOR HET BOUWEN (WKKB)

VOOR PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

DEZE WHITEPAPER IS OPGESTELD

IN OPDRACHT VAN DE NEPROM

NEPROM



NIEMAN®  
DE RAADGEVENDE INGENIEURS

# VOORWOORD

Op initiatief van de NEPROM heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs een whitepaper geschreven met het oog op het perspectief van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen voor de leden van de NEPROM als professionele opdrachtgevers. De whitepaper kan binnen organisaties gebruikt worden om de kennis op gebied van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen te vergroten.

Getracht is om zoveel mogelijk relevante aspecten met betrekking tot de positie van de opdrachtgever mee te nemen zonder de intentie 'allesomvattend' te zijn. Tijdens de totstandkoming heeft een klankbordgroep meegelezen en input geleverd. Hierbij bedanken wij alle partijen en personen die input hebben geleverd, in het bijzonder:

- **Wim Nederhof** – Vorm Bouw
- **Oliver Rasche** – De Alliantie
- **Frans Munninghoff** – Heijmans
- **Marcel van der Werf** – BPD
- **Lindy van der Heijden-Egberts** – Ymere
- **Nicolette Zandvliet** – NEPROM

De NEPROM en Nieman Raadgevende Ingenieurs wensen u veel succes met de voorbereidingen op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en hopen dat deze whitepaper daaraan kan bijdragen.

Juni 2021

**Emile Jansen**

Nieman Raadgevende Ingenieurs

# INLEIDING

**Als vertegenwoordiger van ontwikkelende partijen in de bouw stelt de NEPROM zich tot doel op een professionele wijze de samenwerking te bevorderen tussen haar deelnemers, de overheid en private partijen onderling. Doordat de aangesloten bedrijven verschillen van projectontwikkelaars, ontwikkelende beleggers, ontwikkelende bouwbedrijven tot woningcorporaties is het van belang ontwikkelingen in de bouwkolom in een breed perspectief te beschouwen. Immers de posities in de bouwkolom en daarmee de belangen kunnen per partij of zelfs per project verschillen. Daarom is kennisontwikkeling en -deling een belangrijke pijler.**

Met de komst van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, kortweg Wet kwaliteitsborging of Wkb, wordt één van de belangrijkste cultuuromslagen verwacht van de afgelopen 2 decennia. Echter in veel communicatie en publicaties wordt relatief weinig stilgestaan bij de positie van bijvoorbeeld de opdrachtgever en ontwikkelaar. Daarom heeft NEPROM aan Nieman Raadgevende Ingenieurs (NRI) gevraagd in samenspraak een beschouwing te geven over de aankomende Wet kwaliteitsborging gezien vanuit de positie van de leden van de NEPROM. Nadrukkelijk niet één mening of visie maar overwegingen ten aanzien van de actuele stand van zaken, kennisdeling en hopelijk ook visievorming binnen bedrijven. Op deze wijze wil de NEPROM haar leden in staat stellen de Wkb goed in te zetten bij de beoogde kwaliteitsslag in de bouw.

Nieman Raadgevende Ingenieurs is al bijna 15 jaar betrokken bij de ontwikkelingen rondom de Wet kwaliteitsborging en zet zich al jaren in als kennisdrager en informeert daarbij mensen en bedrijven over de aankomende (stelsel)wijzigingen.

**In deze whitepaper gaan we in op de volgende aspecten:**

**Korte beschouwing van de Wet kwaliteitsborging waaronder**

- de publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke wijzigingen
- het proces en de tijdlijnen met betrekking tot het vergunningstraject
- de stand van zaken met betrekking tot de implementatie en proefprojecten

**De positie van de opdrachtgever en meer specifiek**

- De relatie tussen opdrachtgever en adviseur/architect
- De relatie tussen opdrachtgever en aannemer
- De relatie tussen opdrachtgever en kwaliteitsborger
- De relatie tussen opdrachtgever en gemeente

Tot slot proberen we in vogelvlucht stil te staan bij veranderingen die de Wkb met zich mee gaat brengen voor de professionele opdrachtgever. Welke kansen of risico's zijn er? Aan het einde zijn een aantal relevante links opgenomen naar bronnen waar u achterliggende informatie kunt raadplegen.

# INHOUDSOPGAVE

<b>Overzicht van de Wet kwaliteitsborging</b>	<b>06</b>
Doel van de Wet Kwaliteitsborging	07
Waar ligt de 'kwaliteitslat'?	13
Omgevingswet en tijdlijn na invoering	15
Het nieuwe stelsel onder de Wet kwaliteitsborging	17
Implementatie op basis van praktijkervaring	19
<b>De positie van de opdrachtgever 20</b>	
De relatie tussen opdrachtgever en adviseur/architect	22
De relatie tussen opdrachtgever en aannemer	23
De relatie tussen opdrachtgever en kwaliteitsborger	28
De relatie tussen opdrachtgever en gemeente	30
<b>Tot slot</b>	<b>34</b>
<b>Verwijzingen</b>	<b>38</b>



# OVERZICHT VAN DE WET KWALITEITSBORGING

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, de Wkb, kent inmiddels een lange geschiedenis. Na een ongekend lang wetgevingstraject is op 21 februari 2017 de Wkb uiteindelijk aangenomen door de Tweede Kamer en op 14 mei 2019 door de Eerste Kamer. Wat resteert is de daadwerkelijke invoering van de wet. Een mijlpaal die overigens al enkele malen is verschoven. Op 27 mei 2021 heeft minister Ollongren aan beide Kamers laten weten dat voor een zorgvuldige en verantwoorde invoering van de Omgevingswet, en daarmee ook de Wet Kwaliteitsborging, het noodzakelijk is de invoeringsdatum te verschuiven van 1 januari 2022 naar 1 juli 2022<sup>1</sup>. Dit geeft niet alleen het Rijk, gemeenten en andere (semi) overheidsinstanties meer voorbereidingstijd, ook de bouwbranche krijgt hiervoor extra mogelijkheden om zich voor te bereiden op de Wet Kwaliteitsborging.

---

1) De actuele status met betrekking tot de Omgevingswet en Wkb



## Doel van de Wet Kwaliteitsborging

De Wet kwaliteitsborging moet gaan zorgen voor een kwaliteitsslag in de bouw. Kortgezegd worden met de Wkb twee hoofddoelen beoogd:

1. Het verbeteren van de (borging van-) bouwkwaliteit;
2. Het verbeteren van de positie van de opdrachtgever (met name consumenten);

**Beide doelen nemen we hieronder kort door:**

### 1. VERBETEREN BOUWKWALITEIT

De kwaliteit van gebouwen in Nederland lijkt de afgelopen jaren omhoog te gaan. Onder andere het duurzaamheidsvraagstuk, de aanscherping van wet- en regelgeving en de aanpassingen naar de stand der techniek dragen hieraan bij. Helaas kennen we echter nog altijd veel voorbeelden van bouwfouten waarbij zeker grote constructieve gebreken of incidenten het nieuwsbeeld af en toe bepalen. Echter onderzoek naar minder in het oog springende aspecten zoals de kwaliteit van het binnenmilieu bij nieuwbouwwoningen geven aan dat het kwaliteitsniveau in de huidige bouwkolom en ook de verlening en handhaving van de bouwvergunning structureel onder de maat is.

In essentie ligt er in het huidige stelsel een (te) grote focus op de papieren vergunningverlening waarbij prikkels om daadwerkelijk te bouwen conform de vergunning veelal ontbreken of zich slechts focussen op enkele onderdelen uit de vigerende regelgeving. De Wkb adresseert dit door wijzigingen aan te brengen in de publiekrechtelijke kant van de vergunningverlening en toezicht op de bouw.

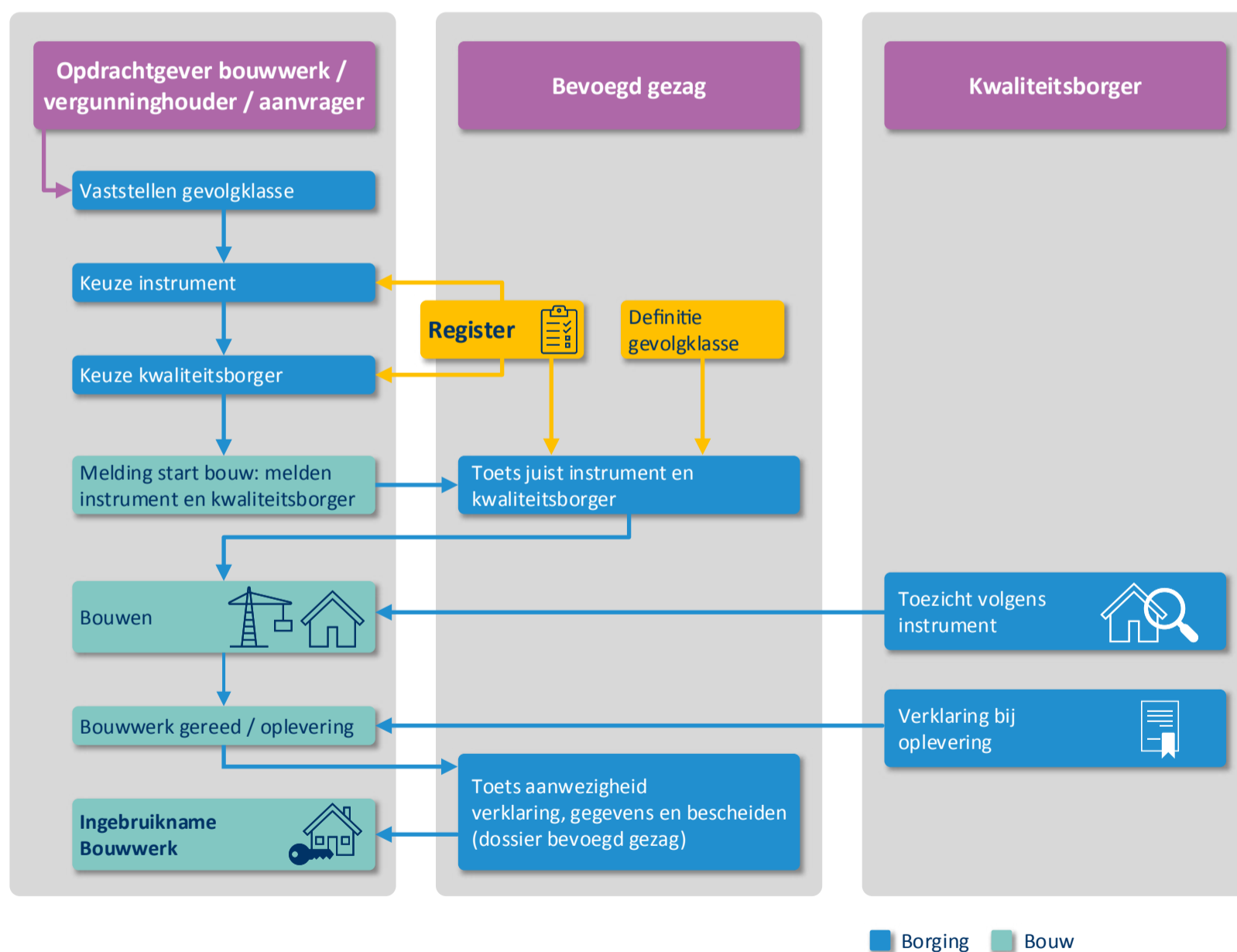
#### **Belangrijkste wijzigingen in dit stelsel zijn:**

- De (bouw)technische toets voor de vergunning en het toezicht tijdens de realisatie zal worden uitgevoerd door private kwaliteitsborgers in plaats van Bouw- en Woningtoezicht (wijzigingen Woningwet). De kwaliteitsborger past daarvoor een erkend instrument toe.
- De kwaliteitsborger gaat toetsen op alle vigerende eisen uit het Bouwbesluit/Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Dus bijvoorbeeld niet alleen op constructieve veiligheid.



- Voor elk project wordt een borgingsplan gemaakt waarbij onder andere (bouw)technische risico's in kaart zijn gebracht.
- De Kwaliteitsborger houdt volgens het borgingsplan toezicht op het uitvoeren van het werk.
- Er komt een verplicht dossier bevoegd gezag met asbuilt gegevens.
- Bij oplevering verklaart de kwaliteitsborger op basis van het asbuilt dossier dat er een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het gebouw voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit/Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

### De werkwijze onder het nieuwe stelsel ziet er dan als volgt uit:



Bron: Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw





Maar wat is dan een instrument? Kortgezegd is een instrument een beschreven werkwijze voor het uitvoeren van toetsing en toezicht door de kwaliteitsborger. Instrumenten worden in de markt gezet door private partijen die een bepaalde filosofie hebben over het uitvoeren van de werkzaamheden door een kwaliteitsborger onder de Wkb. Instrumenten worden getoetst en toegelaten door de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB), een zelfstandig bestuursorgaan zonder rechtspersoonlijkheid dat deel uitmaakt van de rechtspersoon Staat.

Kwaliteitsborgers kunnen zich laten certificeren (of erkennen) voor een instrument. Zowel de toegelaten instrumenten en de gecertificeerde kwaliteitsborgers worden in een openbaar register opgenomen. Op deze wijze ontstaat een 'gelaagd' systeem van certificatie en stelseltoezicht.

Belangrijk om te weten is dat deze publiekrechtelijke wijzigingen na de invoering van de Wkb in eerste instantie gaan gelden voor **bouwwerken in gevolgklasse 1** (aangestuurd door de Wabo)<sup>2</sup>. Hieronder vallen onder andere grondgebonden woningen, kleine fabriekshallen, fiets- en voetgangersbruggen, e.d.



Na drie jaar zal het stelsel geëvalueerd worden waarna de verwachting is dat de werkwijze ook gaat gelden voor **bouwwerken in gevolgklasse 2**, zoals appartementencomplexen en kantoorgebouwen en later **gevolgklasse 3** zoals theaters, stadions en grote complexe hoogbouw. De komende jaren zal de vergunningsprocedure voor deze twee groepen bouwwerken echter nog niet veranderen.

---

2) Stichting IBK, [www.stichtingibk.nl/veelgestelde-vragen/wat-is-de-definitie-van-gevolgklasse-1/](http://www.stichtingibk.nl/veelgestelde-vragen/wat-is-de-definitie-van-gevolgklasse-1/)



## 2. VERBETEREN POSITIE OPDRACHTGEVER

### (MET NAME CONSUMENT)

De tweede doelstelling van de Wkb beoogt een betere bescherming van de opdrachtgever en de consument in het bijzonder. De Wkb zal daarbij een aantal wijzigingen aanbrengen in artikelen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de aannemingsovereenkomst. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek niet worden aangestuurd voor het type bouwwerk. De wijzigingen gaan dus gelden voor *alle* overeenkomsten voor aanneming van werk en dus ook voor alle *type bouwwerken*. **De Wkb wijzigt daarbij het volgende:**

- **Een aanvulling op de waarschuwingsplicht (art 7:754 BW);**

De aannemer zal voortaan een melding 'dat niet kan worden voldaan aan de overeenkomst' altijd schriftelijk en ondubbelzinnig moeten doen. De melding zal tijdig moeten plaatsvinden waarbij ook duidelijk wordt gemaakt wat de consequenties zijn van de melding (tijd, geld, kwaliteit).

- **Het leveren van een opleverdossier voor opdrachtgevers (art 7:757a BW);**

Het artikel schrijft voor dat bij kennisgeving van een aannemer aan zijn opdrachtgever dat het werk klaar is en kan worden opgeleverd, informatie moet worden aangeleverd waaruit dat blijkt. De te leveren informatie moet *volledig inzicht* geven in de nakoming van de overeenkomst. Een inhoud van het dossier wordt niet voorgeschreven.

- **Aanscherping van de aansprakelijkheid na oplevering (art 7:758 BW);**

De meeste besproken wijziging betreft het schrappen van het 'ontslag' van aansprakelijk voor de aannemer na oplevering. Met de toevoeging van het nieuwe vierde lid aan dit artikel is de aannemer "*aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen*".

Deze wijziging betekent dat de aannemer zich niet meer kan verschuilen achter het standpunt dat de opdrachtgever gebreken bij oplevering had moeten zien. Als bijvoorbeeld na oplevering sprake is van een gebrek zal de aannemer voldoende aannemelijk moeten kunnen maken dat dit gebrek niet aan hem is toe te rekenen.



Bijvoorbeeld door bewijsvoering dat er bij oplevering geen sprake was van een gebrek. Het is daarom aan te bevelen om als opdrachtgever het Proces-verbaal van oplevering en de procedure daaromtrent goed te toetsen aan de nieuwe wetgeving en de daarbij horende verantwoordelijkheidsverdeling. Dat er sprake zal zijn van een betere (digitale) vastlegging van het eindresultaat lijkt daarbij een logische stap.

- **Informatieplicht over de aanwezigheid van een verzekering of financiële zekerheid (*art 7:765a BW*);**

Dit artikel is onderdeel van specifieke rechtsbescherming voor consumenten en houdt in dat de aannemer bij het aangaan van de overeenkomst zijn opdrachtgever informeert over de zekerheid die hij biedt tegen bijvoorbeeld faillissement en gebreken na oplevering. Er is geen sprake van een verzekeringsplicht. De informatie kan dus ook betekenen dat de aannemer aangeeft niet verzekerd te zijn.

- **Informatieplicht over het vervallen of mogelijk verlengd inhouden van het depot (5%-regel) bij de notaris (*art 7:768 BW*);**

Dit artikel geldt eveneens specifiek voor consumenten en houdt in dat de notaris het depot pas mag uitbetalen na schriftelijk bewijs van het informeren over het opschortingsrecht én de opdrachtgever (consument) niet heeft aangegeven het depot te willen aanhouden.

De gewijzigde artikelen onder de Wkb maken onderscheid tussen professionele opdrachtgevers en consumenten. Voor de wijzigingen geldt dan ook dat deze voor professionele opdrachtgevers van regelend recht zijn en voor consumenten van dwingend recht. Met andere woorden, professionele partijen kunnen contractueel afwijken van het artikel door dit expliciet in de overeenkomst op te nemen.

Voor consumenten kan niet worden afgeweken.

De uitzondering hierop is dat voor het leveren van een opleverdossier in beide gevallen sprake is van regelend recht. Voor dit dossier kan dus contractueel een andere inhoud worden overeengekomen. Ook hiervoor geldt dus dat het verstandig is de gebruikelijke inhoud te toetsen aan de essentie van de gewijzigde wetteksten. In onderstaande tabel zijn alle wijzigingen en de invloed op professionele opdrachtgevers of consumenten overzichtelijk weergegeven.



Wijziging	Professionele opdrachtgevers	Consumenten (natuurlijk persoon)	Inwerkingtreding
<b>Aanscherping Waarschuwingsplicht</b> <i>(art 7:754 BW)</i>	Regelend recht	Dwingend recht	Voor projecten (ook lopende) na invoering Wkb
<b>Opleverdossier</b> <i>(art 7:757a BW)</i>	Regelend recht	Regelend recht	Bij oplevering van projecten (ook lopende) na invoering Wkb
<b>Aansprakelijkheid na oplevering</b> <i>(art 7:758 BW)</i>	Regelend recht (via overeenkomst, niet via AV)	Dwingend recht	Bij aangaan overeenkomst na invoering Wkb
<b>Informatieplicht financiële zekerheid</b> <i>(art 7:765a BW)</i>	n.v.t.	Dwingend recht	Bij aangaan overeenkomst na invoering Wkb
<b>Aanscherping depot / 5% regeling</b> <i>(art 7:768 BW)</i>	n.v.t.	Dwingend recht	Bij aangaan overeenkomst na invoering Wkb

Een deel van de wijzigingen gaat door middel van overgangsrecht pas gelden voor overeenkomsten die gesloten worden na de invoeringsdatum van de Wkb. Echter uit de Wkb valt op te maken dat de aanscherping van de waarschuwingplicht en het leveren van een opleverdossier *niet* onder het overgangsrecht zijn genoemd. Deze wijzigingen zijn dus onverkort van kracht voor projecten die na de invoeringsdatum worden opgeleverd.

Met name het leveren van een opleverdossier dat volledig inzicht geeft in de nakoming van de overeenkomst kan behoorlijk ingrijpend zijn indien dit vooraf niet was voorzien door de aannemer. Immers bepaalde bewijslast kan achteraf moeilijk of niet meer gereproduceerd worden. Het is op dit moment nog onduidelijk of de wetgever binnen het traject tot aan de invoering van de Wkb deze wijziging tijdig juridisch op een andere wijze kan insteken.



## Waar ligt de 'kwaliteitslat'?

Zoals gezegd gaat de Wkb dus primair over de verbetering van de bouwkwaliteit (en de borging daarvan) en het verbeteren van de positie van de opdrachtgever. **Maar wat is dan die kwaliteit waaraan moet worden voldaan?**

De basis en tevens de ondergrens wordt bepaald door de in Nederland geldende technische bouwvoorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit en later het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). De kwaliteitsborger onder de Wkb richt zich dan ook primair op deze ondergrens.

Echter als een opdrachtgever een hoger kwaliteitsniveau ambieert is het van groot belang dit kwaliteitsniveau contractueel vast te leggen bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst. Mede door de wijzigingen in het privaatrecht zal een opdrachtnemer meer dan voorheen ook moeten kunnen aantonen dat aan de contractuele eisen is voldaan. Het vastleggen van de afgesproken contractuele kwaliteit in een helder, eenduidig en onomstotelijk beschreven Programma van Eisen, Technische Omschrijving of vraagspecificatie wordt dus onder de Wet kwaliteitsborging van groter belang. Ook het goed vastleggen van het (wederzijds) afwijken van dit kwaliteitsniveau is daarbij cruciaal.

Dit fenomeen is natuurlijk niet helemaal nieuw. Onder andere de toename van geïntegreerde contractvormen met voorwaarden zoals de UAV-gc hebben al gezorgd voor de nodige ervaring met het borgen van contractuele eisen. Voorbeelden van een andere risicoverdeling, processturing, verificatie en validatie van eisen en aantoningsplicht worden al vaker toegepast in projecten. Vaak echter met minder zuivere contractuele kaders waardoor het verantwoordelijkheidsvraagstuk soms juist meer diffuus wordt.



Feit is echter dat we in Nederland vaak het Bouwbesluit beschouwen als het beoogde kwaliteitsniveau, terwijl dit toch echt het minimale is dat we zouden moeten bereiken. Technische omschrijvingen in verkoopdocumentatie richting consumenten zijn soms niet veel meer dan een opsomming van de wettelijke eisen waaraan we in Nederland *allemaal* zouden moeten voldoen. In dat opzicht niet echt een goed verkoopargument.

De Wkb gaat weliswaar zorgen voor een betere demarcatie van de verantwoordelijkheid als het gaat om de gebouwde (as built) situatie. Dit neemt echter niet weg dat als de kwaliteitslat aan de voorzijde niet goed is neergelegd, deze niet vanzelfsprekend hoger wordt. Een pleidooi dus om ook aan de voorzijde in ontwerp en uitvraag goed na te denken welke kwaliteit nu echt wordt beoogd. Is de ambitie vertaald naar een concreet (bovenwettelijk) kwaliteitsniveau? Zijn er onderdelen waar we net dat stapje extra durven vragen en dus ook beloven aan de klant?

*Alleen als alle partijen van initiatief tot oplevering kwaliteit onderdeel maken van hun proces gaat de lat echt omhoog.*



## Omgevingswet en tijdlijn na invoering

De definitieve invoeringsdatum voor de Wkb is nog niet vastgesteld. Zoals eerder aangegeven blijkt uit recente berichtgeving dat minister Ollongren streeft naar een invoeringsdatum per 1 juli 2022. De invoeringsdatum van de Wkb is daarmee gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet<sup>3</sup>. Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. Met de Omgevingswet wordt bouwen in een “ruimtelijk” en “technisch” deel gescheiden. **Dat levert voor een bouwwerk twee activiteiten op:**

1. De omgevingsplanactiviteit
2. De (technische) bouwactiviteit

Deze scheiding wordt 'de knip' genoemd. Voor deze whitepaper voert het te ver om de volledige inhoud en werking van de Omgevingswet toe te lichten<sup>4</sup>. Kortweg komt het erop neer dat de gemeente bij de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit alleen zal kijken naar de ruimtelijke- en omgevingsfactoren zoals welstand, bestemmingsplan, omgevingsveiligheid, en dergelijke. De gemeente toetst hierbij dus niet meer of het bouwplan voldoet aan de daarvoor geldende bouwregelgeving.

De werkwijze hiervoor sluit aan bij werken onder de Wkb. Onder de Wkb wordt (in ieder geval voor gevolgklasse 1) de technische toets verzorgd door een private kwaliteitsborger. **De (minimale) tijdlijn van een aanvraag onder de Omgevingswet ziet er daarmee als volgt uit:**



3) Rijksoverheid Omgevingswet

4) Achtergrondinformatie over de Omgevingswet



## De termijnen die daarbij gelden zijn als volgt vastgelegd in de Omgevingswet:

1. Voor omgevingsvergunningen geldt als algemeen uitgangspunt dat ze via de reguliere vergunningprocedure worden voorbereid. De termijn hiervoor is (minimaal) 8 weken.
2. De standaard termijn voor meldingsplicht bouwactiviteit onder de Omgevingswet is (minimaal) 4 weken voor start bouw.

Bouwen onder kwaliteitsborging wordt in de Omgevingswet daarmee dus een meldingsplichtige activiteit. Voor aanvang van een bouwproject moet (in de meeste gevallen) een omgevingsplanvergunning zijn verkregen en moet de bouwactiviteit zijn gemeld bij het bevoegd gezag. Bij de bouwmelding moet de initiatiefnemer aangeven met welk instrument zal worden gewerkt en welke kwaliteitsborger is betrokken. Hierbij moet een vastgesteld borgingsplan en een risicobeoordeling worden meegestuurd.

De aangegeven termijnen zijn de wettelijke *minimale* termijnen. In de praktijk zullen deze termijnen vaak niet toereikend zijn en verdient het de aanbeveling deze termijnen ruimer aan te nemen om het risico op onvoorziene stagnatie in het proces te voorkomen.

Zoals gezegd zal bij de melding van de bouwactiviteit een vastgesteld borgingsplan moeten worden verstrekt. Begin dus op tijd met het in beeld brengen van de bouwtechnische risico's en de eventuele beheersmaatregelen zodat de kwaliteitsborger het borgingsplan tijdig kan vaststellen.

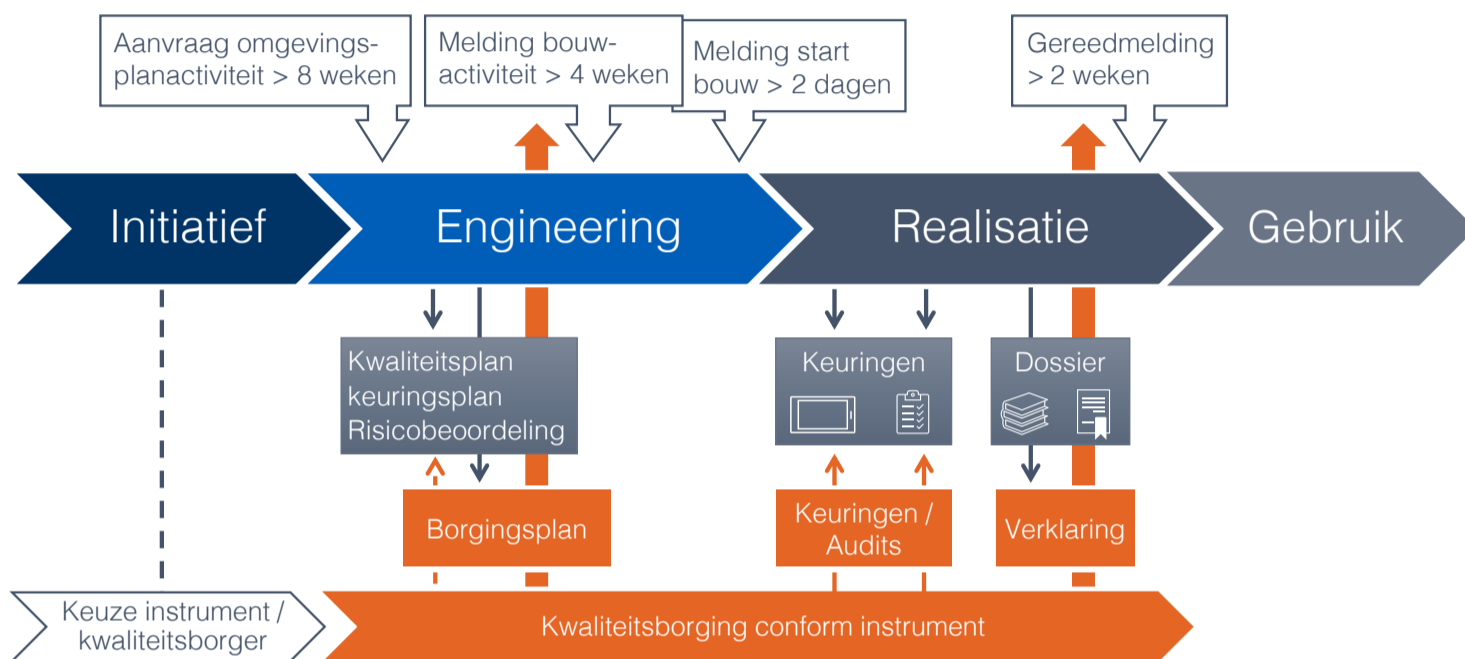
*In de praktijk zal de kwaliteitsborger dan ook vaak eerder betrokken moeten worden.*





## Het nieuwe stelsel onder de Wet kwaliteitsborging

Indien we de activiteiten onder de Wet kwaliteitsborging bekijken in relatie tot de gangbare fasering binnen projecten ziet dat er ongeveer als volgt uit:



**Daarmee wordt het belang van de keuze voor de werkwijze voor kwaliteitsborging dan ook direct duidelijk. Dit brengt vragen met zich mee als:**

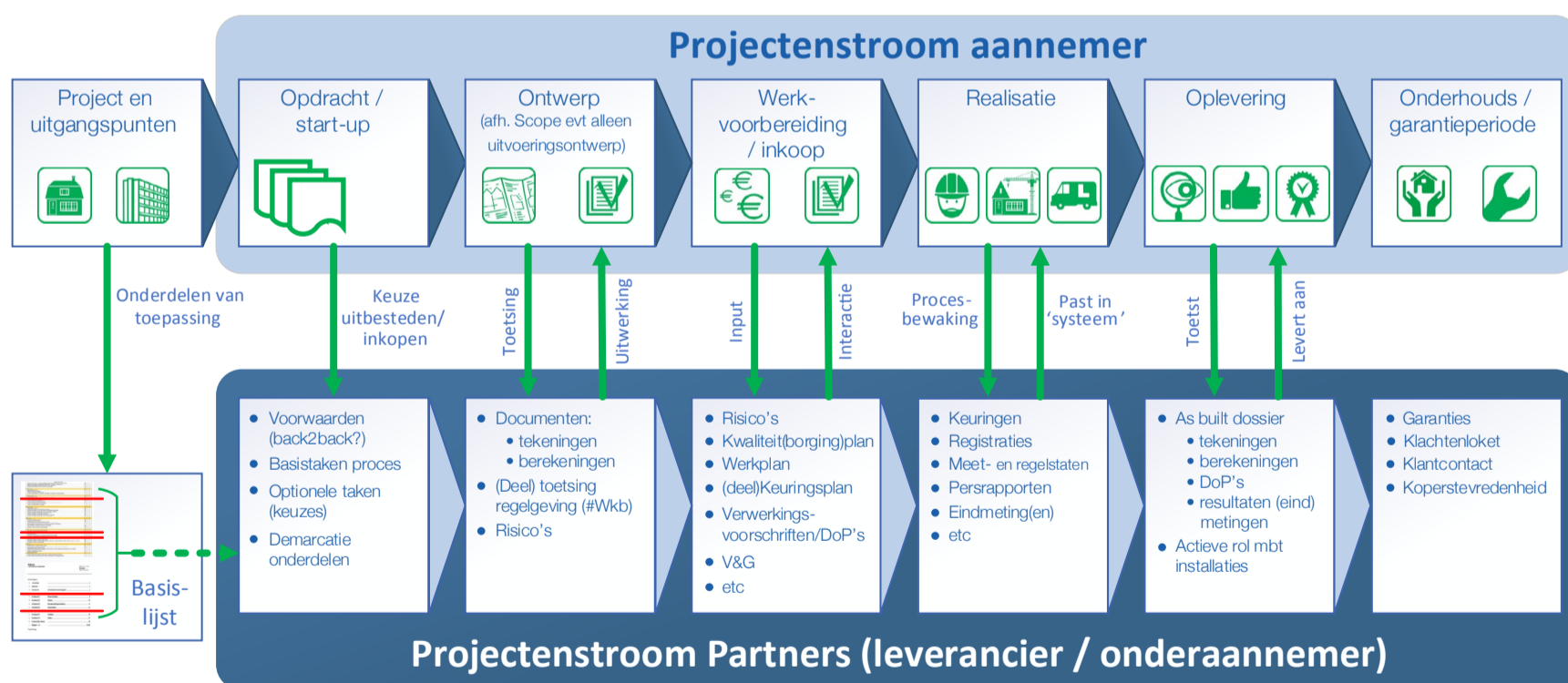
- Sluiten de eigen borgingsprocessen aan bij de beoogde werkwijze vanuit de toegepaste instrumenten en de daarbij aangesloten kwaliteitsborgers?
- Worden taken en verantwoordelijkheden voor het borgen van de ontwerpqualiteit goed belegd bij de gecontracteerde adviseurs en architect?
- Haakt de kwaliteitsborger vroegtijdig aan of wordt het voorbereidingstraject zodanig voorbereid dat de kwaliteitsborger slechts vlak voor de melding het borgingsplan hoeft vast te stellen?
- En op welke wijze is deze verantwoordelijkheidsverdeling belegd in de gekozen contractvorm?

De Wkb biedt nadrukkelijk ruimte om keuzes te maken en borgingsproces zo in te richten dat dit goed aansluit bij eigen bestaande werkwijzen. De eerste stap is dan ook het eigen proces vanaf de initiatieffase af te

stemmen op de beoogde werkwijze onder de Wkb en de Omgevingswet. Belangrijk daarbij is dat de beheersing van de ontwerp kwaliteit, bewust sturen op risico's en de taak- en verantwoordelijkheidsverdeling vanaf de start van het project onderdeel is van het kwaliteitsmanagement. Deze aanpak zal binnen de aangesloten ondernemingen van de NEPROM verschillen.

Voor ontwikkelende bouwers is het vraagstuk wellicht nog omvangrijker. Dit vraagt om een proces gestuurde aanpak. Primaire processen worden tegen het licht gehouden om de impact van de Wkb te integreren. Van initiatieffase tot contractfase en van contractfase tot aan oplevering. Veel partijen zijn zich op dit moment aan het voorbereiden en brengen het primaire proces onder de Wkb in kaart. Daarbij bijvoorbeeld ook rekening houdend met de afhankelijkheden van (vaste) partijen zoals de inkoop van leveranciers en onderaannemers.

## Afstemming projectenstroom en partners



Bovenstaand een voorbeeld van een workshop waarbij de afstemming van het proces tussen aannemer en onderaannemer in kaart is gebracht.



## Implementatie op basis van praktijkervaring

De wetgever heeft in samenspraak met marktpartijen een 'regiegroep' ingesteld voor de implementatie van het wetgevingstraject. Hierbij is gestreefd naar een paritair samengestelde vertegenwoordiging via brancheorganisaties, waaronder:

- De bouwbranche (Bouwend Nederland / AFNL)
- Projectontwikkelaars en corporaties (NEPROM / Aedes)
- De adviesbranche (NLIingenieurs / BNA)
- Overheid (Ministerie van Binnenlandse zaken & Koninkrijksrelaties (BZK))
- Gemeenten (VNG / VBWT)
- Instrumenten en kwaliteitsborgers (VKBN)

De opdracht van de regiegroep is het toezien op het implementatietraject, het signaleren en sturen op knelpunten en het informeren van de markt via de betrokken brancheorganisaties. Eén van de speerpunten is het opdoen van praktijkervaring op basis van proefprojecten. **Het opdoen van ervaring is dan ook cruciaal om te ervaren wat de impact daadwerkelijk is op project en proces.** Op dit moment hebben partijen nog de tijd om deze ervaring in ieder geval in het initiatief, ontwikkel- en ontwerptraject op te doen. Gelijktijdig gaan aannemers aan de slag om praktijkervaring op te doen tijdens de realisatiefase.

Sinds medio 2020 zijn er vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in samenwerking met de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) diverse initiatieven opgezet om te komen tot deze praktijkervaring door middel van proefprojecten. Voor een deel van deze initiatieven zijn ook mogelijkheden beschikbaar voor het aanvragen van subsidie of het verkrijgen van legeskorting indien wordt gewerkt met een erkende kwaliteitsborger. Het is dan ook in ieders belang dat alle betrokken partijen zich gezamenlijk voorbereiden vanaf initiatief tot en met oplevering. Voor bouwers ligt hierbij de focus op het borgen van de kwaliteit tijdens de realisatie. Voor opdrachtgevers zoals projectontwikkelaars zal echter juist ervaring opgedaan moeten worden met nieuwe procedures rondom de vergunning en melding van de bouwactiviteit. Aanbeveling is dan ook om ervaring op te doen met projecten waarbij deze fase nog niet doorlopen is.



## DE POSITIE VAN DE OPDRACHTGEVER

De positie van de aangesloten leden van de NEPRM kan per partij of zelfs project verschillen. In dit hoofdstuk richten we ons vooral op de positie van de (professionele) opdrachtgever ten opzichte van de (professionele) opdrachtnemer. Echter voor sommige aspecten kan dit verschillen voor bijvoorbeeld de positie van een interne opdrachtgever bij een ontwikkelende bouwer. Raakvlakken met de consument als opdrachtgever worden waar relevant benoemd.

*We staan stil bij de relatie tussen de opdrachtgever (initiatiefnemer) met achtereenvolgens de adviseur/architect, de aannemer, de kwaliteitsborger en de gemeente.*



Het ministerie van BZK heeft op haar website een schema gepubliceerd ten aanzien van 'Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging'<sup>5</sup>.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

## Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging

Regulier bouwproces



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | 18 december 2020 Ga naar [www.rijksoverheid.nl/wkb](http://www.rijksoverheid.nl/wkb) voor de meest recente versie van dit schema

Het schema geeft op hoofdlijnen de activiteiten onder de Wkb weer voor de verschillende betrokken partijen. Hierna gaan we verder in op de relatie tussen de opdrachtgever en de overige partijen.

5) Rijksoverheid

## De relatie tussen opdrachtgever en adviseur/architect

In de ontwerpfase worden adviseurs en architecten betrokken bij de uitwerking van het ruimtelijk en functioneel ontwerp (SO, VO, DO). Een belangrijk gegeven in het huidige stelsel is dat het ontwerp wordt uitgewerkt met voldoende diepgang voor het aanvragen en verkrijgen van de vergunning. Afhankelijk van de contractvorm en bijvoorbeeld de mate van standaardisatie volgt dan nog een technisch ontwerp (TO).

De omvang van de ontwerp- en advieswerkzaamheden worden door de opdrachtgever vastgelegd in een adviesovereenkomst. Vanuit de branchevereniging van architecten (BNA) en adviseurs (NLingenieurs) zijn hier al jaren gestandaardiseerde taakbeschrijvingen en voorwaarden voor<sup>6</sup>. Door gebruik te maken van deze gestandaardiseerde voorwaarden (DNR) en de daarbij horende takenlijst (DNR-STB) ontstaat een gelijk speelveld en een duidelijke demarcatie van de taken en verantwoordelijkheden.

Eén van de doelen van de Standaardtaakbeschrijving is het ondersteunen van geïntegreerd ontwerpen. Het integreren van de deelontwerpen van verschillende adviseurs tot één samenhangend ontwerp, vraagt om uitvoering van een aantal specifieke coördinerende taken. Daarbij speelt de beoordeling en beheersing van risico's een belangrijke rol.

Onder de Wkb zullen met name het beleggen van deze taken een grotere rol gaan spelen. De kwaliteitslat wordt immers al in het ontwerp bepaald.

**Dit vraagt van opdrachtgevers om goed te kijken waar bepaalde taken en verantwoordelijkheden zijn neergelegd. Denk aan vragen als:**

- Bij wie ligt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de (integrale) ontwerp kwaliteit?
- Wordt gedurende de ontwerpfasen getoetst of het ontwerp voldoet aan de geldende bouwregelgeving?
- Wordt dit expliciet gemaakt door middel van een transparante rapportage of toetsing?
- Hoe worden onzekerheden en risico's in beeld gebracht en bewaakt?



---

<sup>6</sup>) BNA standaardtaakbeschrijving

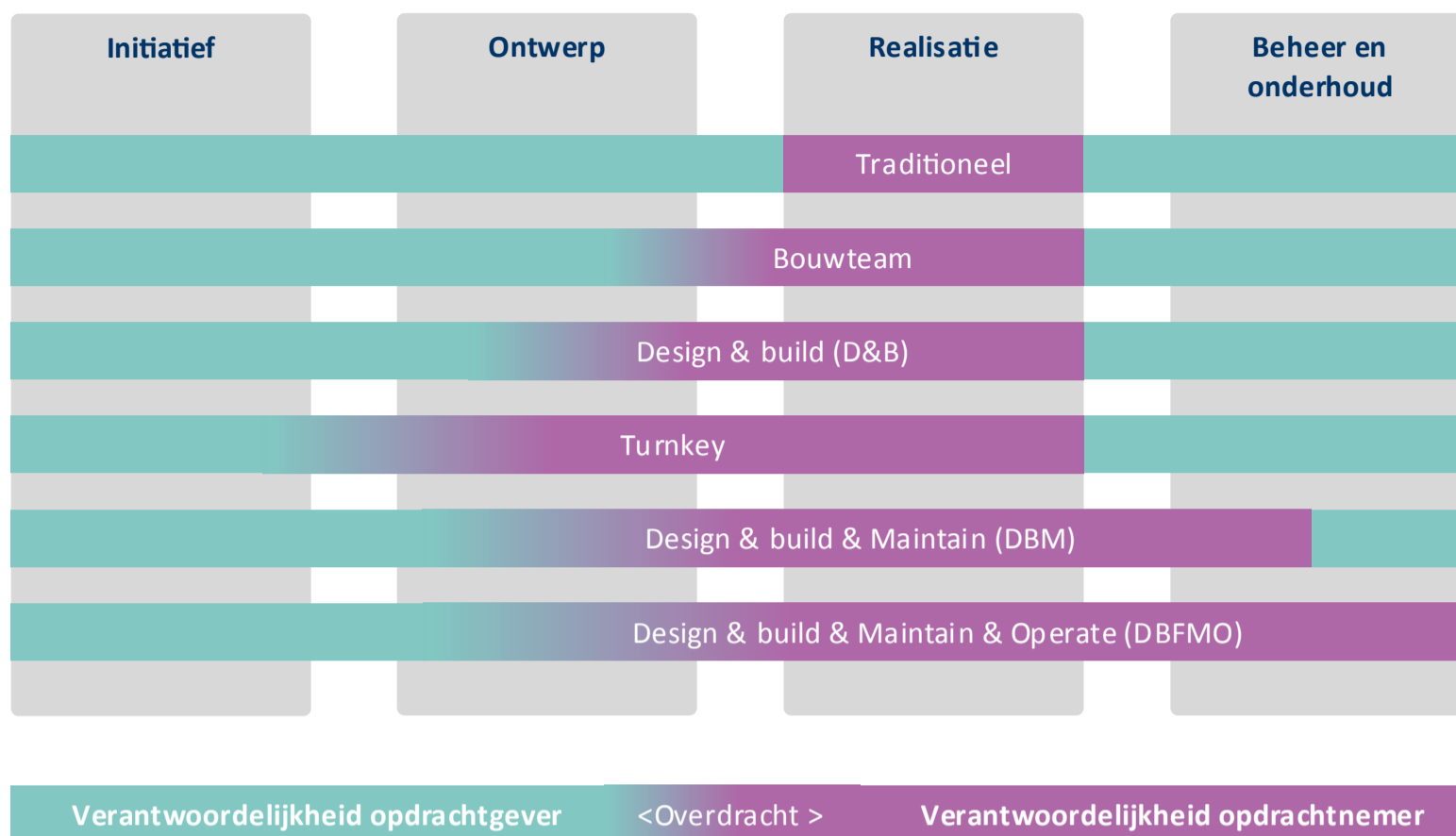


Zonder aanpassing zullen bestaande afspraken en werkwijzen niet leiden tot de nodige kwaliteitsslag. Voor opdrachtgevers is het dus belangrijk om vooraf keuzes te maken voor goede partijen en de taken en verantwoordelijkheden in adviesovereenkomsten goed tegen het licht te houden. Adviseurs spelen daar inmiddels al op in om juist op deze onderwerpen specifieke dienstverlening te ontwikkelen en zich te specialiseren in het kwaliteitsmanagement waarbij coördinatie op integraliteit en risicobeheersing de speerpunten vormen. Vanuit de brancheorganisaties BNA en NLingenieurs worden inmiddels de standaardvoorwaarden en de taakbeschrijving herzien en waar nodig aangepast aan de Wkb.

### **De relatie tussen opdrachtgever en aannemer**

De relatie tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer wordt privaatrechtelijk vastgelegd in een overeenkomst. De contractuele uitgangspunten worden bepaald door de aard van de overeenkomst.

Zo kan een belegger of corporatie een koopovereenkomst sluiten voor een 'kant-en-klaar' project. Een voorbeeld hiervan is een koopovereenkomst door een belegger voor een project dat door een andere partij is ontwikkeld en gebouwd. In andere gevallen kan een opdrachtgever ervoor kiezen een project zelf te ontwikkelen en voor de realisatie een aannemingsovereenkomst te sluiten. Ook daarvoor kan een opdrachtgever keuzes maken voor de bouworganisatievorm. Veelvoorkomend zijn onder andere een 'traditioneel' contract waarbij een volledig uitgewerkt ontwerp ten grondslag ligt aan de aannemingsovereenkomst op basis van de UAV. Maar ook een geïntegreerd contract waarbij de opdrachtnemer in meer of mindere mate de ontwerpverantwoordelijkheid overneemt en tevens verantwoordelijk is voor de realisatie ervan. In dit geval wordt vaak gekozen te contracteren op basis van de UAV-gc.



Beide vormen vallen wettelijk gezien onder de categorie 'overeenkomst voor aanneming van werk'. De wijzigingen in het burgerlijk wetboek onder de Wkb hebben betrekking op deze overeenkomsten.

Een variant hierop is de in toenemende mate voorkomende gesplitste koop- en aanneming waarbij een particuliere koper een separate koopovereenkomst sluit voor de grond met de ontwikkelaar of investeerder en vervolgens een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Wel stelt de ontwikkelaar soms de verkoopdocumentatie op. Dit maakt een goede controle van deze documentatie essentieel om te zorgen dat de belofte aan de klant in technische zin ook gerealiseerd kan worden. Voor de ontwikkelaar is het daarbij dus van belang om te vast te leggen (contractueel of in uitgangspunten) waar je invloed op wilt uitoefenen. Denk bijvoorbeeld aan:

- Materiaalkeuzes (gevel, kozijnen, afmontage, e.d.)
- Installaties (installatieconcept, merk of type)
- Energie/duurzaamheid (ambitieniveau, BENG of energieneutraal)





De keuze voor de bouworganisatievorm wordt vaak al vroeg in het ontwikkelproces gemaakt maar is sterk bepalend voor de verantwoordelijkheidsverdeling en de manier waarop de ontwikkeling en realisatie tot stand komt. Belangrijk daarbij is hoe de technische uitgangspunten zijn gedefinieerd. De uitgangspunten kunnen afhankelijk van de contractvorm van niveau verschillen: **concreet uitgewerkt in een bestek of technische omschrijving of meer prestatiegericht in een vraagspecificatie**. En over het algemeen zijn technische omschrijvingen zoals opgenomen in verkoopdocumentatie richting consumenten weinig specifiek. Naast het feit dat er uiteraard moet worden voldaan aan de minimale wettelijke eisen zijn de bovenwettelijke eisen vaak bepalend voor het ambitieniveau en de uiteindelijke kwaliteit. Naast het niveau van de technische eisen is het daarom van belang om naar het proces te kijken ten aanzien van het borgen dat ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd wat is gevraagd of is beloofd.

De contractvorm en fase waarin aanbesteed wordt zijn vaak medebepalend voor het moment dat de vergunning wordt aangevraagd. Bij traditionele contracten wordt de vergunning veelal aangevraagd door de opdrachtgever/ontwikkelaar aan het einde van de DO fase. Bij geïntegreerde contracten of koopcontracten is dit afhankelijk van het moment dat de aanbesteding of koop plaatsvindt. Deze taak kan dus ook de verantwoordelijkheid worden van de opdrachtnemer. Dit zal onder de Wkb (en de Omgevingswet) kunnen gaan veranderen. De vergunning voor de omgevingsplanactiviteit wordt immers 'losgeknipt' van de melding van de bouwactiviteit. Ook hiervoor is het dus van belang om al vroegtijdig het hele proces en de belangrijkste momenten in beeld te brengen.



Naast de keuze voor de contractvorm, het in beeld brengen van het proces en de vergunningverlening speelt ook de oplevering een belangrijke rol in de relatie tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer. Meer dan nu het geval is zal bij oplevering moeten worden vastgesteld of is geleverd wat is afgesproken. Door de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek zullen opdrachtnemers moeten nadenken wat er moet worden vastgelegd bij oplevering. Ten aanzien van het dossier voor opdrachtgevers is de wet niet heel concreet over de inhoud en omvang:

*"De te leveren informatie moet volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst"*

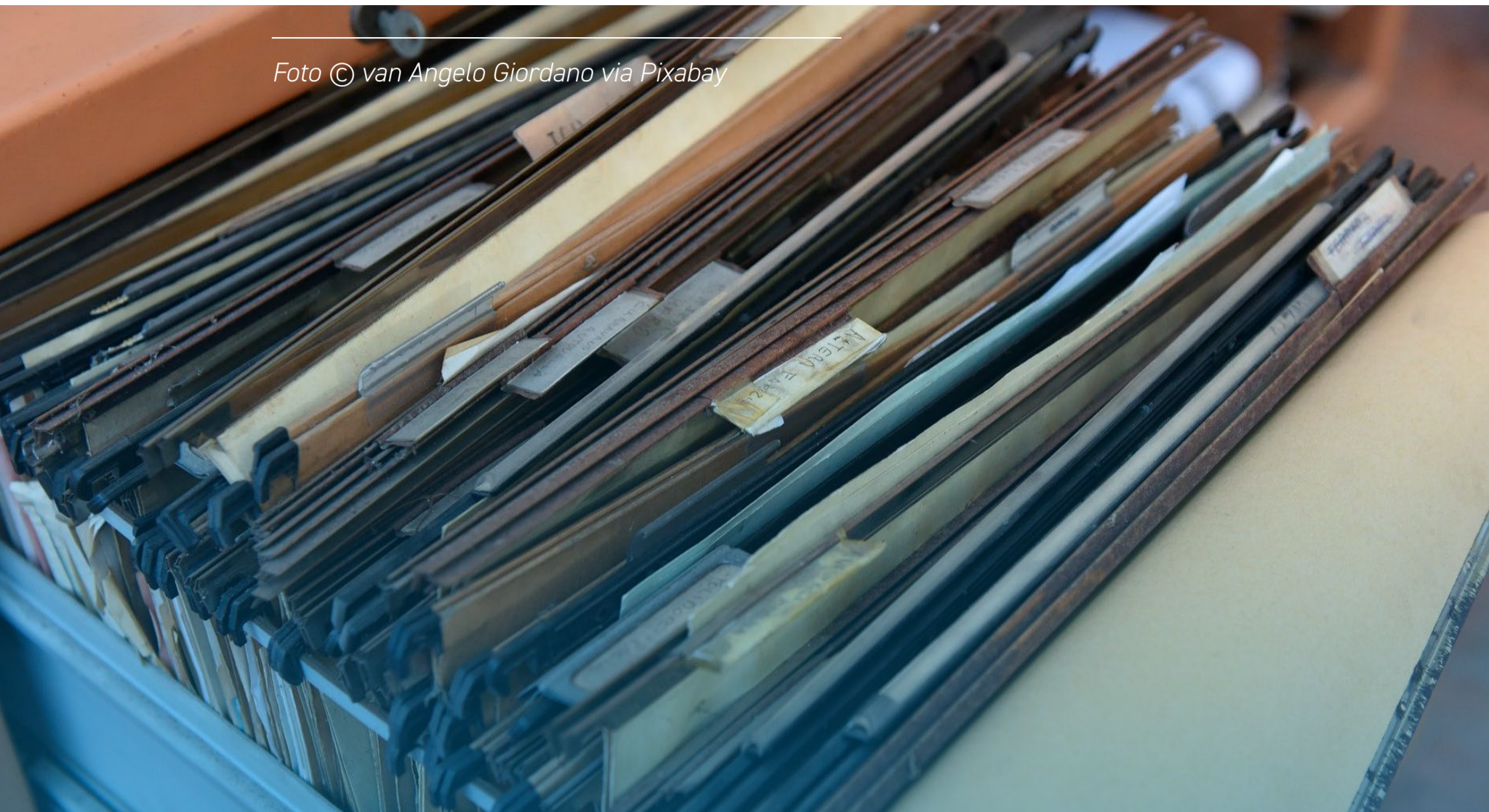
Aanbeveling is dan ook om contractueel goed vast te leggen wat er wordt verwacht van het dossier, zeker als het dossier ook de juiste informatie moet bevatten ten aanzien van beheer en onderhoud en gebruik (de exploitatieperiode).

Het is van belang daarbij in het oog te houden dat het artikel van regelend recht is. Partijen mogen dus van deze bepaling afwijken. Dat betekent dat zij overeen mogen komen dat geen dossier wordt geleverd, of dat een dossier met een andere inhoud wordt geleverd. Maar als contractueel niets wordt overeengekomen moet je in ieder geval voldoen aan de 'bedoeling' van de wet.

Inmiddels is een praktijkrichtlijn gepubliceerd als handreiking voor de inhoud van het consumentendossier, de NPR 8092. Mede door input van de NEPROM is hierbij nagedacht over vorm en inhoud van een dossier voor opdrachtgevers. De richtlijn is nog in ontwikkeling en zal naar verwachting de komende periode worden geactualiseerd aan de hand van praktijkervaring. Voor opdrachtgevers biedt het wellicht een mooie handreiking om na te denken wat zij zelf zien als inhoud van het dossier dat ze aan het einde van een project overhandigd willen krijgen, zodat ze dit vooraf contractueel kunnen vastleggen.



Foto © van Angelo Giordano via Pixabay



Er ligt een toezegging van de normcommissie dat de NPR 8092 medio 2021 wordt afgerond. De huidige beschikbare versie betreft dan ook nog een 'kritiekversie'. Bij het vaststellen van de definitieve versie zal gebruik worden gemaakt van expertise en reacties van marktpartijen.

Zoals ook eerder aangegeven moet hierbij in ogenschouw worden genomen dat de wijziging met betrekking tot het opleverdossier niet onder het overgangsrecht valt. Na invoering van de Wkb zal dit dus onverkort voor alle projecten, niet alleen voor gevolgklasse 1, van toepassing zijn. Het is daarom van belang om hierover tijdig goede (contractuele) afspraken te maken.



## De relatie tussen opdrachtgever en kwaliteitsborger

De relatie tussen de opdrachtgever en de kwaliteitsborger is straks een nieuwe verhouding. Het eerste wat men zich daarbij moet afvragen is of die relatie er wel is? **Met andere woorden wie schakelt de kwaliteitsborger in?**

Zoals eerder is uitgelegd is het inschakelen van een kwaliteitsborger straks alleen verplicht voor eenvoudige bouwwerken in gevolgklasse 1. De Wkb schrijft vervolgens niet voor wie de kwaliteitsborger contracteert. De Wkb geeft alleen aan dat bij de melding voor de bouwactiviteit bekend moet zijn met welk instrument gewerkt wordt en wie de kwaliteitsborger is. Beiden komen straks in een openbaar register zodat het voor de gemeente ook controleerbaar is of er een erkende kwaliteitsborger aan het werk gaat.

*De keuze wie de kwaliteitsborger contracteert kan sterk verschillen per partij.*

Immers een institutionele belegger of pure projectontwikkelaar heeft wellicht een ander belang bij de rol van de kwaliteitsborger dan een ontwikkelende bouwer. Is de rol van de kwaliteitsborger daarbij primair gericht op de beoordeling van de (minimale) wettelijke eisen uit het Bouwbesluit óf moet de kwaliteitsborger ook de belangen behartigen vanuit het contractueel perspectief waaronder bovenwettelijke eisen, programma van eisen en dergelijke?



Veel partijen worstelen met de keuze voor de kwaliteitsborger. Onder andere omdat de werkwijzen van de instrumenten moeilijk te doorgronden zijn en er geen goed overzicht van is. Instrumenten zijn 'onder de motorkap' dan ook lastig vergelijkbaar. Het helpt hierbij om voor jezelf op een rij te zetten op basis van welke criteria je een keuze zou willen maken. Bijvoorbeeld op basis van de volgende argumenten:

- **Past het instrument bij mijn werkwijze en proces?**
  - Houdt het instrument rekening met mijn kwaliteitssysteem, is het schaalbaar?
  - Wordt de werkwijze van de aannemer beoordeeld ook als deze nog niet in beeld is?
  - Levert het instrument projectoverstijgende managementinformatie?
  - Houdt het instrument rekening met de scope en omvang van mijn project?
  - Is het geschikt voor alle type bouwwerken?
- **Past de kwaliteitsborger bij mijn organisatie?**
  - Is de omvang en capaciteit toereikend?
  - Flexibiliteit: wordt gewerkt met vaste teams of inleenkrachten?
  - Wat is het werkgebied/geografische reikwijdte?
- **Kwaliteit en kosten**
  - Wat is het (kennis)niveau van de organisatie?
  - Is de aanpak risicogestuurd en efficiënt?
  - Is het prijsniveau concurrerend?
- **Gebruiksgemak**
  - Is er een online omgeving/gebruik van software?

**Kortom:** veel argumenten waarbij nog niet op alle vragen een pasklaar antwoord kan worden gegeven. Simpelweg omdat er nog beperkte ervaring in de markt is en instrumenten geen objectieve vergelijking of bijsluiter kennen.



Naast de bovengenoemde argumenten voor de keuze van de instrumenten is bij de ontwikkeling van de Wkb en de eisen aan instrumenten ook de onafhankelijkheid een belangrijk onderwerp geweest van het debat. De zorgen over misstanden, onder andere gekleurd door ervaring uit andere sectoren, hebben ervoor gezorgd dat de kwaliteitsborger onafhankelijk moet zijn. In het 'ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen' is hierover opgenomen:

### **Artikel 1.47 Onafhankelijkheid kwaliteitsborger**

---

*Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat de kwaliteitsborging uitsluitend uitgevoerd wordt door een kwaliteitsborger die niet organisatorisch, financieel of juridisch betrokken is bij het betreffende bouwproject, tenzij deze betrokkenheid uitsluitend voortvloeit uit de overeenkomst tot het uitvoeren van de kwaliteitsborging.*

De onafhankelijkheid wordt geborgd in de eisen die instrumenten stellen aan de kwaliteitsborgers. Kwaliteitsborgers zullen vanuit hun certificering met modelovereenkomsten werken waarin deze onafhankelijkheid is opgenomen.

Naast deze en de overige eisen aan de instrumenten en kwaliteitsborgers gaat de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) toezien op de werking van het stelsel. Die moet ervoor zorgen dat uitwassen in principe niet voorkomen.

### **De relatie tussen opdrachtgever en gemeente**

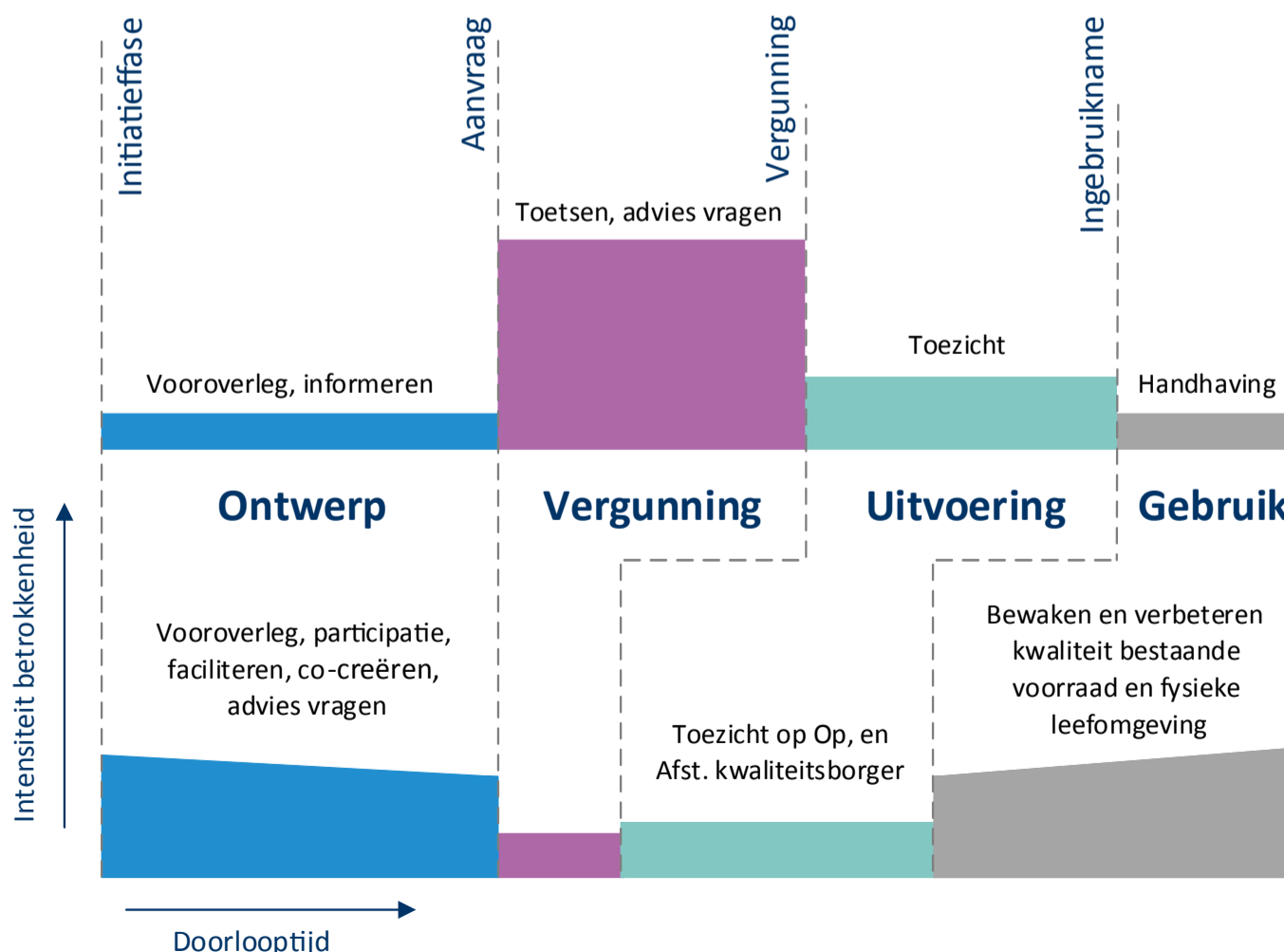
De Wkb regelt dat het toezicht op de technische kwaliteit van het gebouwde komt te liggen bij private kwaliteitsborgers. Voor projecten in gevolgklassen 2 en 3 zal er nog sprake zijn van een 'reguliere' vergunningsprocedure en bouwtoezicht door het bevoegd gezag. Weliswaar wel volgens de veranderingen onder de Omgevingswet.



Onder de Wkb blijft de verantwoordelijkheid voor handhaving van de vergunde situatie in alle gevallen wel bij de gemeenten (Bouw- en woningtoezicht). Het stelsel biedt hiervoor een aantal mogelijkheden aan gemeenten en stelt daarnaast eisen aan instrumenten en kwaliteitsborgers. Zo moeten grote incidenten en (blijvende) afwijkingen ten opzichte van de bouwregelgeving verplicht worden gemeld aan de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag krijgt daarbij de mogelijkheid om informatie, toedracht en onderbouwing te ontvangen om op een adequate wijze haar handhavende taak uit te kunnen oefenen.

Dat de rol van Bouw- en woningtoezicht gaat veranderen is inmiddels wel duidelijk. Voorheen was de rol met name gericht op een sterke betrokkenheid vanaf vergunningaanvraag tot oplevering (de realisatiefase). Onder de Wkb zal deze verschuiven naar een meer participerende rol voorafgaand aan de realisatie en na oplevering een bewakende rol van de kwaliteit van de bestaande voorraad en fysieke leefomgeving.

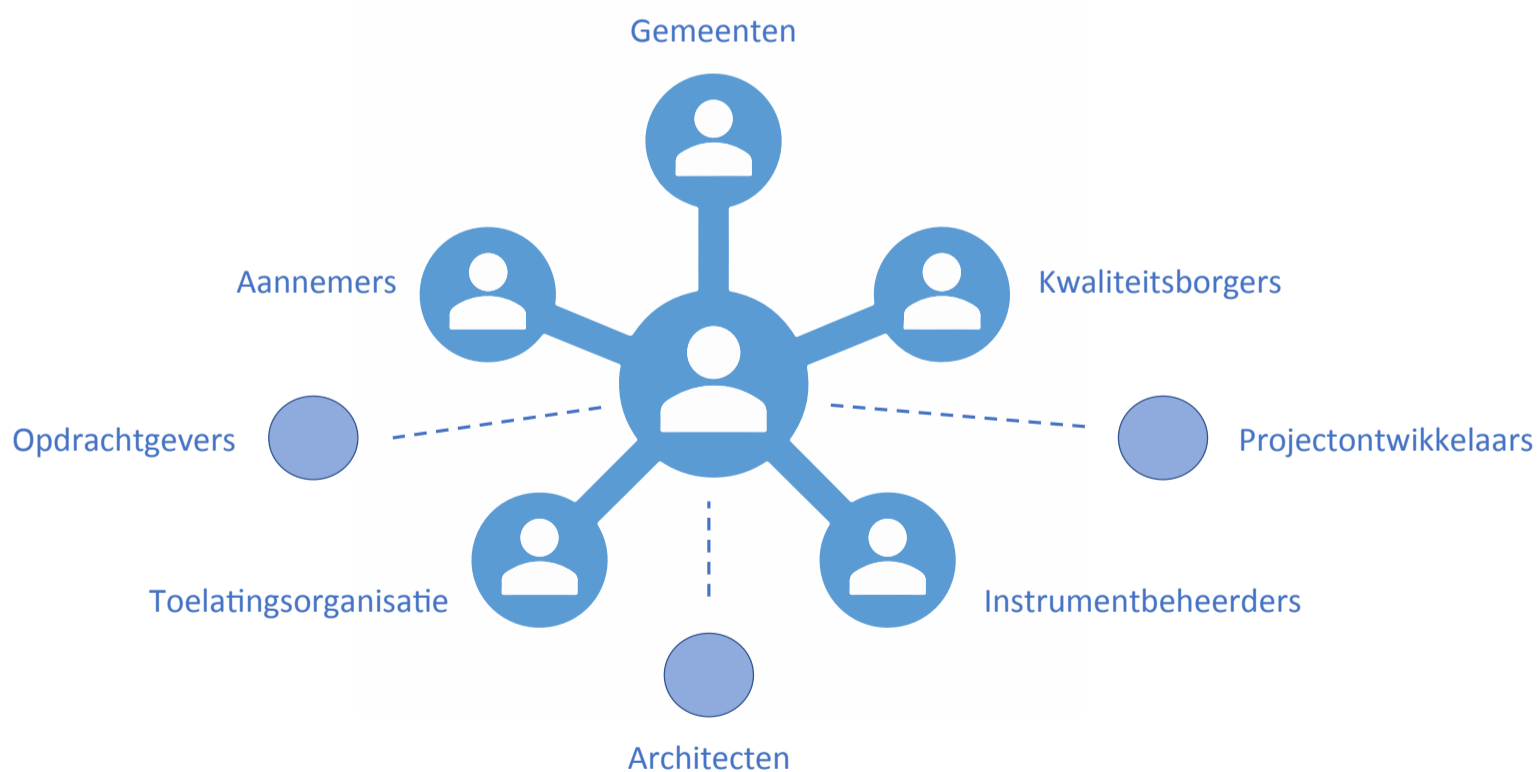
### Vereniging Bouw- en Woningtoezicht illustreert deze betrokkenheid als volgt:



Advies is dus om onder de Wkb wellicht nog wel meer dan voorheen vroegtijdig in gesprek te gaan met de gemeente. Juist vanwege de kennis en ervaring van lokale voorschriften, fysieke leefomgeving en lokale omstandigheden. VNG heeft informatie rondom de Wkb voor gemeenten gecentraliseerd via toolboxes op haar website die ook voor andere partijen interessante achtergrondinformatie bevat.<sup>7</sup>

Dat ook de gemeente zal moeten wennen aan haar nieuwe rol ligt voor de hand. Vanuit het ministerie en de regiegroep is dan ook nadrukkelijk de oproep om bij proefprojecten te participeren met alle belanghebbenden waaronder de gemeenten. Om de start van nieuwe proefprojecten te versnellen is in 2020 gestart worden met zogenoemde Ambassadeursnetwerken kwaliteitsborging (ANWKB). De doelstelling is de participatie en kennisdeling binnen gemeenten te stimuleren.

Hierbij fungeren een aantal gemeenten als koploper met daaromheen een netwerk van gemeenten waaraan alle stakeholders kunnen deelnemen en profiteren van opgedane kennis en ervaring.



Primaire stakeholders ANWKB



Aanvullende stakeholders ANWKB

7) VNG Toolboxes Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen





Eén van de aandachtspunten bij de veranderende rol van de gemeente is dat ze moeten leren loslaten en vertrouwen op het private stelsel. Dit sluit ook aan bij de werkwijze en doelstelling van de Wkb dat het accent komt te liggen op de asbuilt situatie bij oplevering en niet de papieren situatie bij de aanvraag van de vergunning. Dit benadrukt het belang van een goed systeem van kwaliteitsborging waarbij de kwaliteitsborger aan het einde van het project een verklaring kan afgeven. De gemeente ziet bij oplevering toe op de aanlevering van het dossier bevoegd gezag waar de verklaring van de borger deel van uitmaakt.

Indirect wordt hiermee het belang van het beheersen van de onzekerheden direct duidelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan planwijzigingen ten opzichte van de omgevingsactiviteit of noodzakelijke wijzigingen tijdens het realisatietraject. **In het slechtste geval kan een kwaliteitsborger geen sluitende verklaring afgeven waardoor de ingebruikname mogelijk in gevaar komt.**

De discussie ten aanzien van de betaalbaarheid van het stelsel waaronder de leges aan de gemeente en de kosten voor de private kwaliteitsborger loopt nog volop en is ook onderdeel van afspraken bij proefprojecten. Gemeenten zijn op dit moment vaak wel bereid tot compensatie maar dekken de investering van een private kwaliteitsborger lang niet altijd volledig af. De verwachting is ook dat bij grote seriematige woningbouw de investering sneller opweegt ten opzichte van eventuele legesreductie dan bij kleinschalige of individuele bouwwerken.



## TOT SLOT

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen zal zonder twijfel veel impact gaan hebben op de bouwkolom. Praktijkervaring van de afgelopen jaren wijst dit ook uit. Het brengt ingrijpende wijzigingen met zich mee in zowel publiekrechtelijke trajecten als privaatrechtelijke verhoudingen. De impact zal echter per organisatie sterk verschillen. Vrijwel alle partijen staan achter het doel van de wet. De uitwerking levert echter ondanks het zeer lange en over het algemeen zorgvuldige proces nog steeds veel discussie op. Vanuit de soms zeer uiteenlopende belangen ook wel begrijpelijk. Verandering levert nou eenmaal in zekere mate weerstand op.

Is de impact op de professionele opdrachtgever dan ook zo groot? Ook hier zullen de meningen en straks de ervaringen uiteenlopen. NEPROM vertegenwoordigt zoals gezegd een grote diversiteit aan professionele opdrachtgevers die uiteenlopende rollen hebben



binnen bouwprojecten. Professionele (grote) partijen die al enige tijd aan het proefdraaien zijn of al de nodige ervaring hebben met principes vanuit geïntegreerde contracten lopen daarin voor. Kleinschalige organisaties of partijen die tot nu toe een afwachtende houding hebben aangenomen moeten nog wel flinke stappen zetten. Over de zorgen die deze partijen hebben over onder andere de betaalbaarheid van het stelsel zijn al meermaals signalen afgegeven door de branchevertegenwoordigers zoals de NEPROM.

Ook specifieke onderwerpen die voor de branche soms heel gangbaar zijn maar die nog niet 1-op-1 passen op de werkwijze onder de Wkb moeten nog leiden tot praktische oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan het leveren van woningen met casco opties waarbij op voorhand vaststaat dat bij oplevering op een aantal aspecten niet wordt voldaan aan de vigerende bouwvoorschriften. Ook een gefaseerde oplevering waarbij de kwaliteitsborger nog geen sluitende verklaring kan afgeven voor het hele bouwplan is een aandachtspunt. Er bestaat immers geen 'deelverklaring' onder de Wkb. Juist deze aspecten worden op dit moment meegenomen in pilotprojecten om na te denken hoe hier in de praktijk mee om moet worden gegaan.

Wat in ieder geval vaststaat is dat alle partijen er mee te maken krijgen. Zeker in de implementatie- en opstartfase zal dit extra inspanning vergen in termen van tijd en geld. Het beoogde vooruitzicht is een betere planning en doorlooptijd als betrokken partijen goed op elkaar ingespeeld raken. De 'betaalbaarheid' van deze stelselwijziging zal zich dan op termijn moeten vertalen in minder faalkosten en/of een verlaging van de leges. De praktijk zal moeten uitwijzen of deze ontwikkeling ook daadwerkelijk zichtbaar wordt. De NEPROM blijft hierover graag in contact met haar leden om deze signalen te krijgen en de verschillende belangen zo goed mogelijk te blijven behartigen.



**Tot slot nog enkele tips met betrekking tot de implementatie van de Wkb voor de professionele opdrachtgever op basis van praktijkervaring van onder andere leden van de NEPROM:**

### **1. ONDERSCHAT HET NIET!**

De impact van de Wkb zal per organisatie verschillen. Echter onderschat het niet en realiseer dat (grote) veranderingen tijd kosten.

### **2. PRAKTIJKERVARING**

De Wkb bevat veel procedurele en juridische wijzigingen. De eerste stap is de impact te doorgronden. Echter het opdoen van praktijkervaring is essentieel voor het veranderen van processen en werkwijzen en het creëren van draagvlak en de juiste mindset.

### **3. PROCESAANPAK BOVEN PROJECTAANPAK**

De Wkb en kwaliteitsmanagement in algemene zin moet project overschrijdend worden beschouwd. Breng het proces in kaart en maak inzichtelijk op welke aspecten de Wkb invloed heeft. Vertaal de praktijkervaring naar procedures en werkwijzen. Maak onderscheid tussen projectoverstijgende kosten voor de veranderingen binnen de organisatie om praktijkervaring (financieel) haalbaar te maken.

### **4. DOE HET SAMEN**

De insteek zou moeten zijn om gezamenlijk met betrokken partijen ervaring op te doen waaronder opdrachtgevers, opdrachtnemers, kwaliteitsborgers en gemeenten. Houd oog voor elkaars, soms tegenstrijdige, belangen. Laat u bijstaan door partijen zoals adviseurs met ervaring.



## 5. BEPAAL WELKE WERKWIJZE GOED BIJ U PAST

Breng voor uzelf de verschillende werkwijzen tussen de instrumenten in kaart. Welke werkwijze en welke kwaliteitsborger(s) passen bij uw organisatie. Maak dit ook vroegtijdig bespreekbaar met de aannemer.

## 6. BEPAAL WAAR DE KWALITEITSLAT LIGT

Een goed ontwerp wordt niet altijd goed uitgevoerd maar met een slecht ontwerp is het (bijna) onmogelijk een goede kwaliteit te realiseren. Bepaal het ambitieniveau en vertaal dit naar concrete meetbare en controleerbare uitgangspunten zoals een programma van eisen, vraagspecificatie of ontwerpuitgangspunten. Houd bestaande PvE's en uitgangspunten tegen het licht en neem waar mogelijk extra robuustheid mee zodat bij oplevering bijna als vanzelfsprekend wordt voldaan.

Wij hopen dat wij met deze whitepaper een bijdrage kunnen leveren aan de kennisdeling binnen de organisaties van professionele opdrachtgevers en de voorbereiding op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.



# VERWIJZINGEN

Hieronder treft u enkele handige verwijzingen aan naar achterliggende (bron)informatie. Wij hebben getracht hierbij de belangrijkste verwijzingen op te nemen van actuele achtergrond of verdiepende informatie. Deels zijn deze verwijzingen al in de context van de whitepaper opgenomen.

## **Rijksoverheid - Stand van zaken Wet Kwaliteitsborging** [↗](#)

Informatiepagina Rijksoverheid met betrekking tot de stand van zaken rondom de Wkb met verwijzingen naar relevante publicaties en documenten ten aanzien van het wetgevingstraject.

## **Eerste Kamer - Wetsvoorstel** [↗](#)

Informatiepagina Eerste Kamer der Staten Generaal met betrekking tot de stand van zaken van het wetgevingstraject met onderliggende wetteksten, e.d.

## **Stichting IBK - Kwaliteitsborging voor het bouwen** [↗](#)

Website Stichting Instituut voor Bouwkwaliteit. Omvangrijke bron ten aanzien van actuele publicaties, overzicht (voorlopige) instrumenten en (voorlopige) kwaliteitsborgers.

## **Stichting IBK - Gevolgklasse 1** [↗](#)

Uitleg over de definitie van gevolgklasse 1 (met betrekking tot het publiekrechtelijke deel van de Wkb).

## **Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw** [↗](#)

Website Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB), het zelfstandig bestuursorgaan verantwoordelijk voor toelating instrumenten en het stelseltoezicht.



### **NEPROM - Dossier kwaliteitsborging** [↗](#)

Website NEPROM met betrekking tot het dossier 'kwaliteitsborging'.

### **Rijksoverheid - Omgevingswet** [↗](#)

Informatiepagina Rijksoverheid met betrekking tot de stand van zaken rondom de Omgevingswet.

### **Aan de slag met de Omgevingswet** [↗](#)

Website met betrekking tot het interbestuurlijke samenwerkingsverband van gemeenten (VNG), provincies (IPO), waterschappen (UvW) en het Rijk. Het programma ondersteunt overheden, maatschappelijke partners, bedrijven, initiatiefnemers en belanghebbenden om te kunnen werken met de Omgevingswet.

### **VNG - Toolboxen** [↗](#)

Informatiepagina Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) met toolboxen rondom het thema Wkb. Ook zeer interessant en relevant voor andere partijen.



**Deze whitepaper is samengesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs in opdracht van NEPROM voor de leden van de NEPROM als professionele opdrachtgevers.**



### **ing. E. (Emile) Jansen**

Senior adviseur Kwaliteitsmanagement

06 - 834 907 63

[e.jansen@nieman.nl](mailto:e.jansen@nieman.nl)

#### **Over Emile, de auteur van deze whitepaper**

Emile werkt als senior adviseur aan een breed scala van trajecten met betrekking tot kwaliteitsmanagement in de bouw. Met meer dan 15 jaar ervaring op gebied van kwaliteitsborging, proces- en contractmanagement en de Wet Kwaliteitsborging adviseert hij, samen met een enthousiast team van collega's, organisaties en partijen over de inrichting en praktische toepassing van kwaliteitsmanagement. Daarnaast verzorgt hij trainingen, masterclasses en presentaties en vertegenwoordigt hij de adviesbranche (NLingenieurs en de BNA) in de regiegroep voor de Wet Kwaliteitsborging.





## OVER NEPROM

De NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) streeft naar een betere samenwerking tussen overheid en ontwikkelaars bij de totstandkoming van vastgoedprojecten.

## KWALITEITSMANAGEMENT BIJ NIEMAN RAADGEVENDE INGENIEURS

Nieman adviseert en begeleidt diverse partijen bij de voorbereiding op de Wkb. Dit doen wij onder andere door kennisdeling en het begeleiden van leerprojecten. Ervaren kwaliteitsmanagers adviseren en ondersteunen organisaties en teams bij het opzetten, uitvoeren en verbeteren van kwaliteitsprocessen.

Naast onze rol als adviseur in het ontwerptraject zijn wij in staat om de 'vertaling' te maken naar praktische bouwkwaliteit tijdens de realisatie en oplevering. Juist op deze verbinding tussen 'binnen' en 'buiten' speelt kwaliteitsmanagement een centrale rol. Daarbij hanteert Nieman een pragmatische doelgerichte én risicogestuurde aanpak.

[www.NIEMAN.nl/specialismen/kwaliteitsmanagement/](http://www.NIEMAN.nl/specialismen/kwaliteitsmanagement/)

# NEPROM



**NIEMAN**<sup>®</sup>  
DE RAADGEVENDE INGENIEURS