

GEMEENTE ENSCHEDE

WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

KAMER FYSIEK
17 APRIL 2023
MANON VAN DORST



ENSCHADE

1

KENNISQUIZ WKB



2 WKB - WWW.ENSCHADE.NL

ENSCHADE

2

WAT IS/ZIJN DE DOEL/DOELEN VAN DE WKB?

- A. Verbeterde borging van de bouwkwaliteit
- B. Verbeterde positie van de consument
- C. Stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

3 WKB - WWW.ENSCHEDENL



3

WAT IS/ZIJN DE DOEL/DOELEN VAN DE WKB?

- A. Verbeterde borging van de bouwkwaliteit
- B. Verbeterde positie van de consument
- C. Stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering

Alle drie de antwoorden zijn juist.

4 WKB - WWW.ENSCHEDENL



4

**IS DE VOLGENDE BEWERING JUIST? DE WKB
HEEFT GEVOLGEN VOOR ALLE BOUWWERKEN**

- A Juist
- B Onjuist

5 WKB - WWW.ENSCHEDENL



5

**IS DE VOLGENDE BEWERING JUIST? DE WKB
HEEFT GEVOLGEN VOOR ALLE BOUWWERKEN**

- A Juist
- B Onjuist

6 WKB - WWW.ENSCHEDENL



6

GEFASEERDE INVOERING GEVOLGKLASSE 1

Betreft **alle**:

- Grondgebonden eengezinswoningen
- Industriefunctie en nevenfuncties daarvan
- Logiesverblijven niet in gebouw
- Kleine infrastructurele werken

Met **uitzondering** van:

- Melding of vergunning brandveilig gebruik
- Monumenten
- Milieuvergunning plichtig
- Gelijkwaardigheid constructie & brand

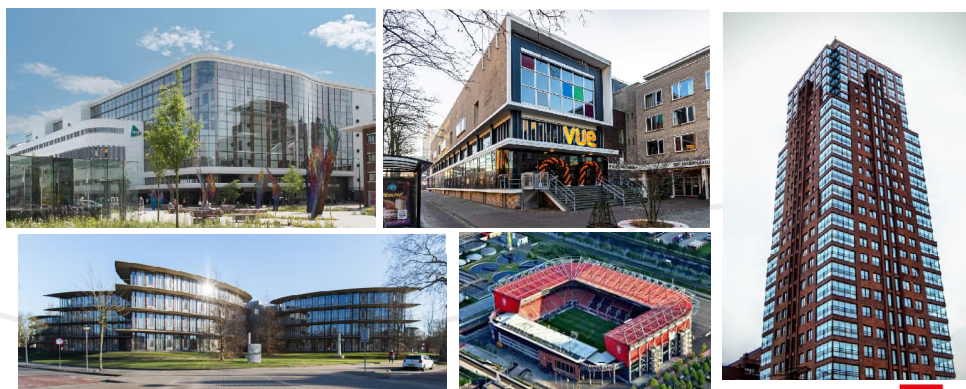
7 WKB - WWW.ENSCHEDENL



 **ENSCHEDENL**

7

GROTERE BOUWWERKEN > 2028 (AFHANKELIJK VAN EVALUATIE GK2 & GK3)



8 WKB - WWW.ENSCHEDENL

 **ENSCHEDENL**

8

EEN AANNEMER IS ONDER DE WKB AANSPRAKELIJK VOOR

- A. Verborgen gebreken
- B. Niet-verborgen gebreken
- C. Alle gebreken

9 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



9

EEN AANNEMER IS ONDER DE WKB AANSPRAKELIJK VOOR

- A. Verborgen gebreken
- B. Niet-verborgen gebreken
- C. Alle gebreken

10 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



10

EEN AANNEMER IS ONDER DE WKB AANSPRAKELIJK VOOR

- De aannemer krijgt meer verantwoordelijkheid (verandering Burgerlijk Wetboek).
- Aansprakelijk voor alle gebreken die na de oplevering worden ontdekt. Behalve als hij het vooraf niet kon weten, maar daarvoor moet hij wel bewijs aanleveren.
- De aannemer heeft een informatieplicht richting de opdrachtgever, hoe hij is verzekerd tegen bouwrisico's.
- Na oplevering moet de aannemer een brief sturen aan de opdrachtgever, waarin de opdrachtgever de gelegenheid heeft om klachten te melden.

11 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



11

WIE CONTROLEERT DE KWALITEITSBORGER?

- A. De toezichthouder van de gemeente
- B. Instrumentaanbieder
- C. Beide antwoorden zijn juist

12 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



12

WIE CONTROLEERT DE KWALITEITSBORGER?

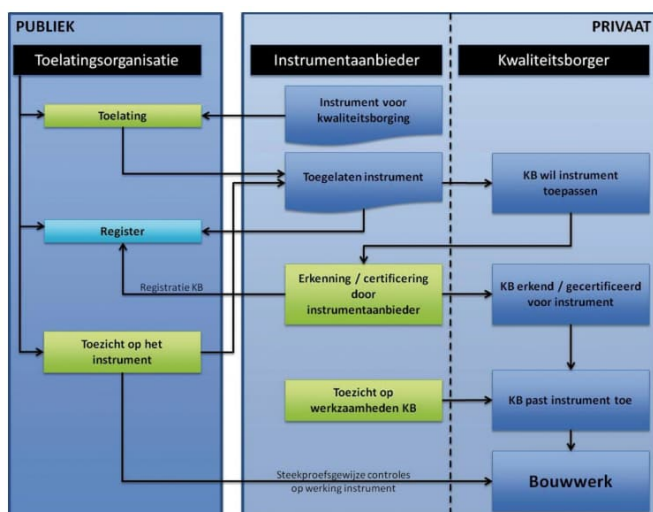
- A. De toezichthouder van de gemeente
- B. Instrumentaanbieder
- C. Beide antwoorden zijn juist

13 WKB - WWW.ENSCHEDENL



13

PARTIJEN BIJ TOELATING EN TOEPASSING INSTRUMENTEN VOOR KWALITEITSBORGING



14

WELK TOETS-ONDERDEEL ZAL NA INWERKING TREDEN VAN DE WKB, NIET MEER DOOR DE GEMEENTE WORDEN UITGEVOERD?

- A Bestemmingsplantoets
- B Toetsen aan de eisen van het welstand
- C Bouwbesluittoets (bouwtechnische deel)

15 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



15

WELK TOETS-ONDERDEEL ZAL NA INWERKING TREDEN VAN DE WKB, NIET MEER DOOR DE GEMEENTE WORDEN UITGEVOERD?

- A Bestemmingsplantoets
- B Toetsen aan de eisen van het welstand
- C Bouwbesluittoets (bouwtechnische deel)

16 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



16

WELK TOETS-ONDERDEEL ZAL NA INWERKING TREDEN VAN DE WKB, NIET MEER DOOR DE GEMEENTE WORDEN UITGEVOERD?

Bouwtechnische toetsing bevoegd gezag **vervalt** voor enkele hoofdstukken uit het Bouwbesluit voor 'bouwwerken gevolklasse 1'

Gemeente verleent vergunning en houdt toezicht op hoofdstukken uit het Bouwbesluit (straks Bbl) die niet onder Wkb vallen, zoals gevolklasse 2 en 3, ruimtelijke kwaliteit en omgevingsveiligheid

Daarvoor in de plaats:

- Onafhankelijke kwaliteitsborger;
- Toegelaten instrumenten (toets methoden);
- Conformiteitsverklaring bij gereedmelding;
- Dossier voor consument en gemeente.

17 WKB - WWW.ENSCHEDENL



17

SAMENGEVAT: WAT IS DE WKB?

Doel Wkb:

- Betere bouwkwaliteit;
- Verantwoordelijkheid duidelijker;
- Betere bescherming van de consument.

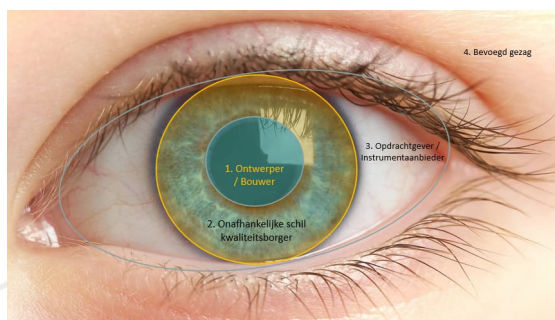
Privatisering van bouwtoezicht

Kwaliteitsborging in de bouw *(wijziging publiek recht)*

- Schrappen preventieve bouwkundige toets overheid;
- Vergunninghouders zorgen zelf voor (aantoonbare) kwaliteitsborging;
- Besluittoetsvrije bouwwerken.

De aannemer *(wijziging privaatsrecht)*

- ... is verantwoordelijk voor alle gebreken;
- ... informeert de opdrachtgever over verzekering / risico's;
- ... stelt de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte van vervallen laatste 5%.



18 WKB - WWW.ENSCHEDENL



18

ROL OPDRACHTGEVER

Blijft hetzelfde	Verandert
Geeft opdracht voor het te bouwen bouwwerk	Verantwoordelijk voor: ➤ Kiezen van juist instrument voor het borgen van kwaliteit ➤ Aanstellen van de private kwaliteitsborger
Opdracht vastleggen in aannemingsovereenkomst tussen opdrachtgever en aannemer	Inhoudelijk verantwoording afleggen aan gemeente dmv risicobeoordeling vooraf en dossier bevoegd gezag na afloop.
Verantwoordelijk voor: ➤ Aanvragen van de omgevingsvergunning bij de gemeente ➤ Aanstellen van de bouwer	Sterkere positie t.o.v. aannemers

19 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



19

ROL AANNEMER

Blijft hetzelfde	Verandert
Opdracht vastleggen in aannemingsovereenkomst tussen opdrachtgever en aannemer	Meer verantwoordelijkheid (verandering in Burgerlijk Wetboek) en aansprakelijk voor alle gebreken en heeft actieve informatieplicht.
Bouwen volgens het Bouwbesluit	Bewijzen dat de kwaliteit van het bouwwerk voldoet aan alle eisen die zijn gesteld vanuit het Bouwbesluit.
	Bij de oplevering overhandigt de aannemer het dossier bevoegd gezag aan de gemeente en het consumentendossier aan de opdrachtgever.
	Administratie goed vastleggen (ivm bewijslast, aantonen kwaliteit van het bouwwerk etc)

20 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



20

ROL KWALITEITSBORGER

Verandert

De kwaliteitsborger is een private partij die de kwaliteitsborging volgens de in het instrument voorgeschreven werkwijze uitvoert voor en tijdens de bouw en bij de oplevering

De kwaliteitsborger maakt vooraf een borgingsplan waarin hij maatregelen beschrijft om risico's te beperken en wat nodig is om het bouwwerk te laten voldoen aan het Bouwbesluit (Bbl).

Op basis van het borgingsplan controleert hij/zij tijdens de bouw. Hij zal ook gegevens over de kwaliteit van (onderdelen van) het werk opvragen

Hij of zij toetst zowel voor, tijdens als na de bouw of de werkzaamheden volgens het Bouwbesluit (Bbl) zijn uitgevoerd.

Na afronding van het bouwproject geeft de kwaliteitsborger verklaring en gereed melding af bij de gemeente (gerechtvaardigd vertrouwen).

21 WKB - WWW.ENSCHDEDE.NL



21

ROL GEMEENTE

Blijft hetzelfde	Verandert
Omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel blijft	Omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een bouwmelding. Hiervoor mogen geen leges worden geheven.
Na de gereedmelding blijft het bevoegd gezag verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving van de bouwtechnische voorschriften	Het toezicht op de bouwregels wordt overgenomen door de kwaliteitsborger.
Blijft verantwoordelijk voor toezicht op de ruimtelijke toetsing, omgevingsveiligheid en bestaande bouw.	Vooraf sturen door lokale risico's kenbaar te maken aan de kwaliteitsborger, zodat hier rekening mee wordt gehouden in het bouwplan.
Gemeente houdt handhavende bevoegdheden op basis van Awb	Op basis van de risicobeoordeling/borgingsplan kan de gemeente toezicht/handhaving inrichten
	Binnen 10 werkdagen moet de gemeente een officieel antwoord geven nav gereedmelding. Indien het akkoord is, mag het bouwwerk in gebruik nemen
	Bij geen gereed melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen

22

ZORGPUNTEN

Voorwaardenbestuursakkoord

Voorwaarden voor inwerkingtreding

Zorgpunten

- Relatie met versnellingsopgave wonen, vertraging bouwproces
- Onduidelijkheden in het stelsel (zoals deel - en casco opleveringen en gelijkwaardigheid)
- Werking DSO nog niet beproefd
- Onvoldoende beschikbare kwaliteitsborgers
- Mogelijk duurder voor de consument

Implementatieondersteuning

- Financiële compensatie waarschijnlijk niet toereikend voor gemeenten

Proefprojecten

- Te weinig proefprojecten, onvoldoende dekkend, te weinig diepgang, deelbare kennis, leerpunten nog onvoldoende duidelijk
- Kleinere (onder)aannemers zijn er niet klaar voor, capaciteitsproblemen

LANDELIJKE AMBASSADEURSNETWERK PROEFPROJECTEN TWENTE

- In totaal zijn er in Twente 34 proefprojecten aangemeld/gestart.
- In Twente hebben 12 van de 14 gemeenten integrale proefprojecten.
- In Twente zijn 5 van de 21 kwaliteitsborgers actief.
- 4 van de 6 instrumenten zijn beproefd.



HOE BEREIDEN WIJ ONS VOOR?

PROEFPROJECTEN ENSCHEDE

Beschrijving	Aantal	Instrument	Kwaliteitsborger	Geëvalueerd
Sociale huurwoningen	20	Vkb	Oculus	
Grondgebonden woningen	1	TIS	PlanGarant	
Bedrijfsgebouw	1	TIS	PlanGarant	✓
Eensgezinshui(s)(zen)	20	Wki	Woningborg	✓
Appartementen	12	Wki	Woningborg	
Grondgebonden woningen	8	TIS	PlanGarant	✓
Vrijstaandewoning	1	KiK	Bouwplantoetsers Nederland	
Nieuwbedrijfspan	1	KiK	Borg4	
Nieuwbouwwoningen	23	KiK	PlanGarant	

25 WKB - WWW.ENSCHEDENL



25



26

HOE BEREIDEN WIJ ONS VOOR?

- ✓ Blijven oefenen met proefprojecten en leerpunten meenemen

Implementatieplan Wkb—8 sporen

- ✓ Consequenties in beeld brengen van de financiële effecten (IPC)
- ✓ Aanpassen legesverordening
- ✓ Aanpassen uitvoerings- en handhavingsbeleid (BVTHbeleid incl. Wkb beleid)
- ✓ Aanpassen werkprocessen incl. ICT
- ✓ Medewerkersopleiden
- ✓ Communicatie (intern als extern)
- ✓ Monitoren, eventueel bijsturen

27 WKB - WWW.ENSCHEDENL



27

VRAGEN?



28 WKB - WWW.ENSCHEDENL



28