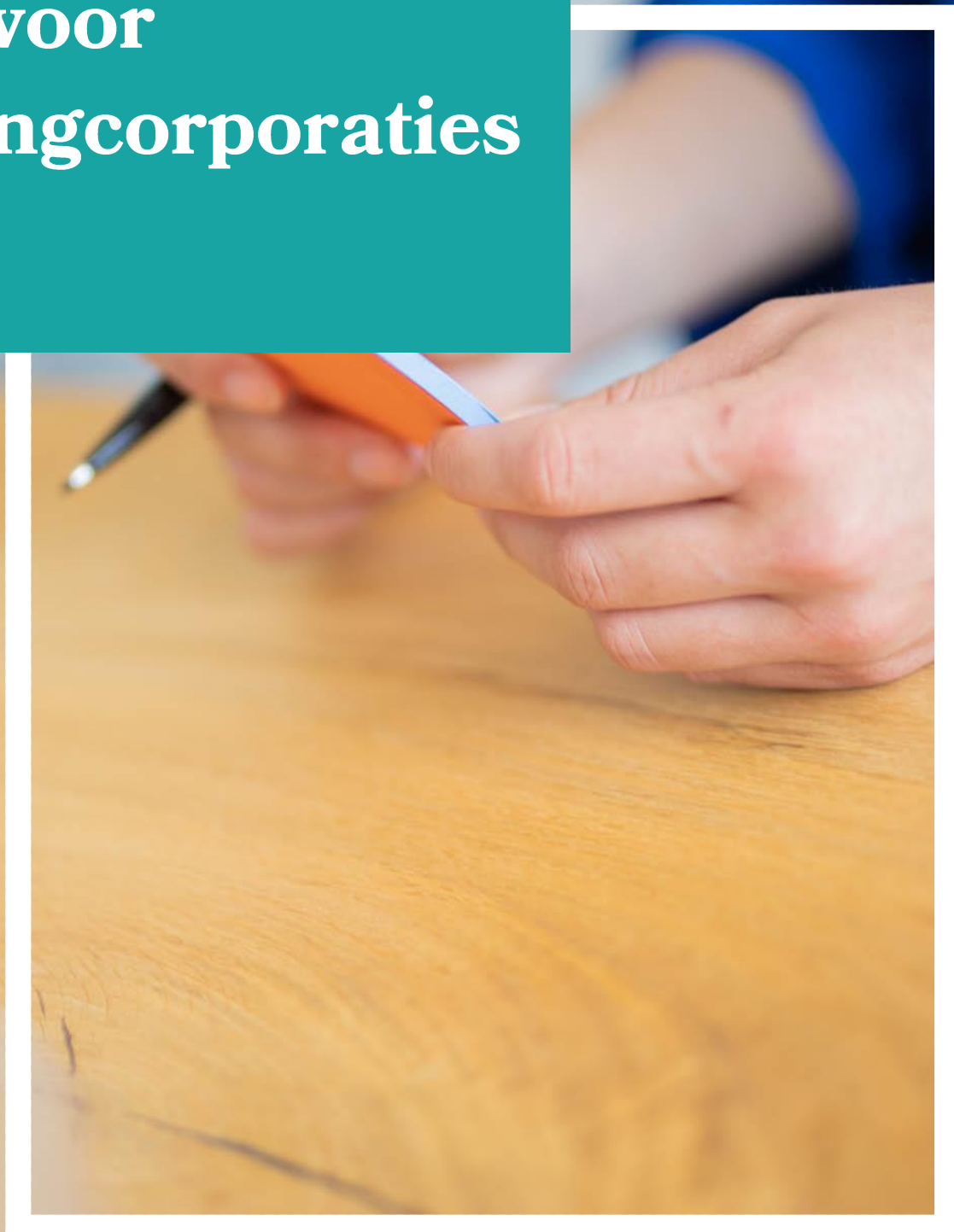


Whitepaper Wkb voor Woningcorporaties



Aanleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen

In juli 2023 gaat naar verwachting de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) in. De Wkb brengt, gekoppeld met de invoering van de Omgevingswet, een stelselwijziging met zich mee in de projecten. De wet brengt namelijk, naast een nieuw vergunningsproces, het stelsel van kwaliteitsborging en daarmee de komst van de private kwaliteitsborger als nieuwe partij. De wet heeft als hoofddoel de positie van de opdrachtgevers ten opzichte van de bouwende partijen te versterken, rolduidelijkheid in de projecten te creëren en de algehele (aantoonbaarheid van) kwaliteit van de opgeleverde bouwwerken te verhogen.

De praktijk laat zien dat:

- de Wkb een kans biedt als mogelijk vliegwiel voor de verdere professionalisering van de organisatie van de vastgoedafdeling en het projectverloop.
- de Wkb grote kansen biedt voor de professionalisering van de relatie (partnerships) tussen opdrachtgever en ketenpartners.
- de Wkb een stok achter de deur creëert voor de woningcorporatie om de afgesproken kwaliteit daadwerkelijk van de bouwers geleverd te krijgen.

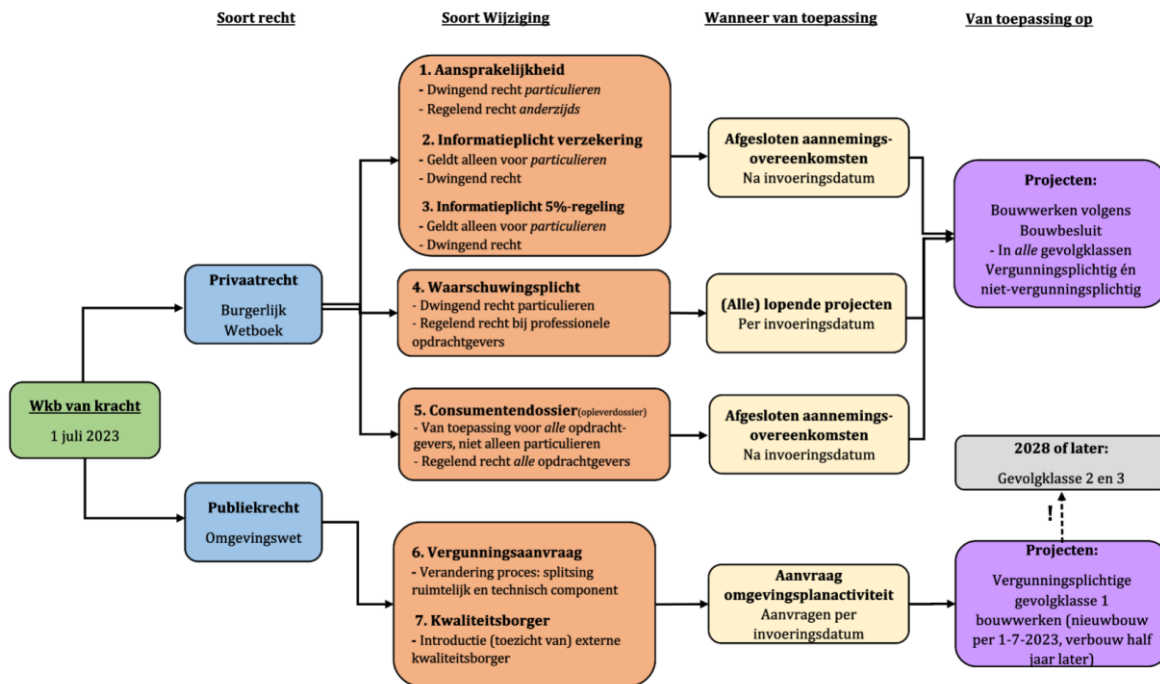
Verscherpte aandacht voor risicobeheersing en kwaliteitsbeheersing onder de Wkb draagt bij aan een verbeterde kwaliteit van bouwwerken die worden gebouwd conform wetgeving en contractuele afspraken. Dit zorgt in theorie voor meer efficiency en minder faalkosten. In deze vorm draagt de Wkb bij aan hoger liggende doelen van de woningcorporatie, namelijk om woningen van hoge kwaliteit beschikbaar te maken voor een betaalbare prijs voor de huurder. Mits de woningcorporatie tijdig schakelt en passende keuzes maakt in haar voorbereiding, zoals over de mate van regie als opdrachtgever in het projectverloop en de rolverdeling ten opzichte van ketenpartners onder de Wkb.

De Wkb brengt ook een aantal potentiële uitdagingen met zich mee. De wet verlangt meer aandacht en/of andere afstemming met de ketenpartners en de nieuw geïntroduceerde kwaliteitsborger, bijvoorbeeld in verband met controles tijdens de uitvoering en afspraken over aansprakelijkheid met de bouwende en ontwerpende partijen. Tevens brengt de Wkb vanuit de dossiervorming voor de woningcorporatie een nieuwe informatiestroom mee, wat impact heeft op het vastgoeddatabeheer of juist een kans biedt om het databeheer naar een hoger niveau te tillen. De Wkb brengt nieuwe systemen voor het creëren van de nodige aantoonbaarheid met zich mee, wat betekent dat ook hiervoor afstemming plaats dient te vinden met de kwaliteitsborger en ketenpartners.

Na het lezen van deze Whitepaper bent u als woningcorporatie (1) geïnformeerd over de relevante Wkb-wijzigingen, (2) heeft u een beeld van de concrete impact op de organisatie en projecten van de woningcorporaties en (3) heeft u inzicht in welke stappen u als woningcorporatie kunt zetten om u op de wetswijzigingen voor te bereiden.

De Wkb en de belangrijkste wijzigingen per 1 juli 2023

Onderstaand schema geeft in één oogopslag een overzicht van de deelwijzigingen die impact hebben op de woningcorporatie. De wijzigingen met betrekking tot (4) de informatieplicht-verzekering en (5) de informatieplicht 5%-regeling (zie onderstaand schema) zullen in deze whitepaper buiten beschouwing worden gelaten, omdat deze geen impact hebben op de professionele opdrachtgever.



Publiekrecht

Het eerste gedeelte van de Wkb, welke gekoppeld is aan de Omgevingswet (wijziging 6 en 7), valt onder het publiekrecht. Het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging en het nieuwe vergunningsproces wordt gefaseerd ingevoerd, beginnend met Gevolgklasse 1 (de laagste risicoklasse bouwwerken, zie voor de volledige lijst het Ontwerpbesluit Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen^[1]). De aanpassingen in het publiekrecht gelden enkel voor meldingsplichtige bouwactiviteiten (nieuwbouw en verbouw/renovatie) van de woningcorporatie in Gevolgklasse 1:

- Grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, kantoor aan huis)
- Verbouwing waarvoor geen melding of vergunning brandveilig nodig is

En dus in eerste instantie niet voor de nieuwbouw en renovatie van appartementencomplexen in Gevolgklasse 2. Drie jaar na de invoering wordt de wet geëvalueerd, waarna wordt besloten of ook de hogere Gevolgklassen onder de Wkb gaan vallen. De mate van impact voor het publiekrechtelijke deel van de Wkb is dus afhankelijk van de opbouw van het woningportfolio van de woningcorporatie (wat tevens een mooie eerste stap is in de voorbereiding!). **Let op!** De privaatrechtelijke wijzigingen zijn wél van toepassing voor jouw bouwwerken in gevolgklasse 2 (lees: appartementencomplexen).

[1] <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/besluiten/2021/02/22/ontwerpbesluit-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen>

Deelwijziging 1: Vergunningsproces

Binnen het nieuwe publieke stelsel wordt het vergunningsproces anders ingericht. Momenteel is er sprake van één vergunningsmoment tijdens de projecten, de aanvraag van de omgevingsvergunning. Na invoering van de Wkb wordt er een onderscheid gemaakt tussen een ruimtelijk deel en een technisch deel voor de vergunningsaanvraag bij de gemeente:



- Het eerste deel betreft de *aanvraag omgevingsplanactiviteit (OPA)*, deze moet uiterlijk 8 weken voor start bouw aangevraagd worden door of namens de vergunninghouder bij het OLO van de gemeente. De gemeente controleert deze aanvraag enkel op ruimtelijke aspecten als omgevingsveiligheid, bestemmingsplan en welstand, hier zijn de bouwtechnische aspecten niet meer in opgenomen.
- Het tweede deel betreft de *melding bouwactiviteit*, deze moet uiterlijk 4 weken voor start bouw worden gedaan. In deze melding, welke gezien kan worden als de formele aanmelding van een bouwproject, staat de keuze voor het instrument en de kwaliteitsborger (later nader toegelicht) beschreven. Daarnaast wordt het borgingsplan (later nader toegelicht) ingeleverd, welke vooraf is vastgesteld door de kwaliteitsborger en bouwer. Hiermee wordt de bouwtechnische toets teruggebracht naar de markt. De gemeente controleert enkel of de melding volledig is gedaan; de bouwtechnische toets door de gemeente komt hierbij te vervallen.
 - Belangrijk is dat er hiermee voor werken onder de Wkb een stap wordt gemaakt van een (technische) vergunningsplicht naar een meldplicht, waar geen leges over geheven mogen worden vanuit de gemeente voor werken onder de Wkb in Gevolgklasse 1.

Wat betekent dit in de praktijk voor de woningcorporaties?

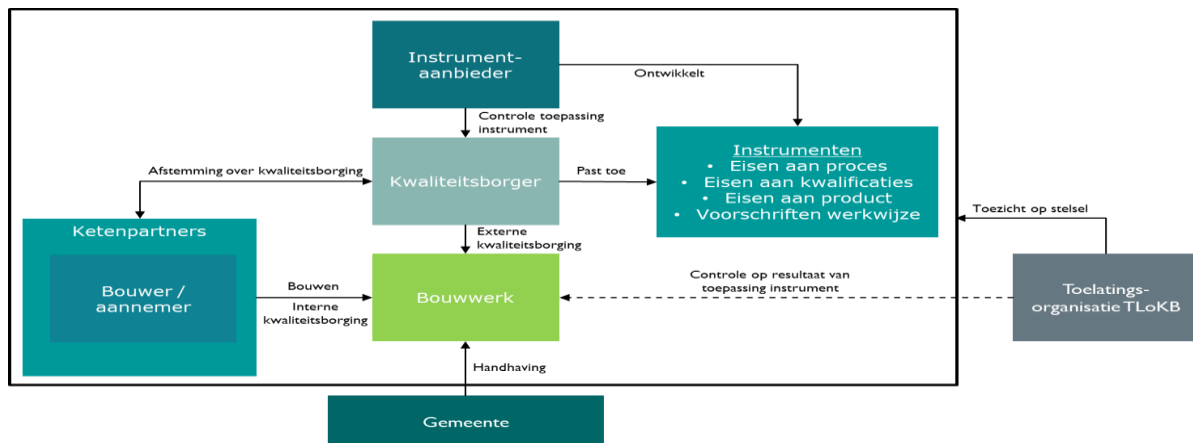
- Tijdens de projecten is er sprake van twee momenten waarop aan een vergunningsactie richting de gemeente voldaan moet worden. Namelijk de aanvraag omgevingsplantactiviteit uiterlijk 8 weken voor start bouw, en de melding bouwactiviteit uiterlijk 4 weken voor start bouw.
- Deze wijziging vereist dat er in de contractfase afspraken moeten worden gemaakt met de architect of bouwer wie de omgevingsplanactiviteit en melding bouwactiviteit aanvraagt en wanneer en aan wie welke informatie aangeleverd moet worden om te voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen met betrekking tot deze meldingenactiviteiten.
- Het nieuwe vergunningsstelsel brengt mogelijke snelheidsvoordelen met zich mee, omdat de gemeente wegblijft van de inhoudelijke toets van het bouwplan.
- Het is aan te raden dat met de gemeente beleidsmatig het gesprek wordt gevoerd over leges in verband met de anders mogelijke kostenverhoging voor de huurder.
- In het kader van project- en vastgoeddatabasebeheer betekent deze wijziging dat er op nieuwe momenten nieuwe data (of in andere samenstelling) vanuit de ketenpartners met de woningcorporatie gedeeld zullen worden.

Tips voor de voorbereiding

- Zorg ervoor dat je goed op de hoogte bent van wat er in jouw gemeente gevraagd wordt voor de twee aanvragen in het Omgevingsloket.
- Bepaal voor jezelf als woningcorporatie in welke mate je deze acties wilt uitbesteden aan je ketenpartners, of dat je deze zelf wilt uitvoeren.
- Neem de splitsing in de vergunningsprocedure mee in de werkprocessen van de woningcorporatie. Maak hiervoor bijvoorbeeld per contractvorm voor jezelf inzichtelijk op welk moment je met welke partijen procesafspraken moet maken en of je bijvoorbeeld een afschrift wilt ontvangen.

Stelsel van Kwaliteitsborging

Binnen de projecten wordt een privaat stelsel van kwaliteitsborging geïntroduceerd. Aan de hand van onderstaande afbeelding wordt de kern van de werking van dit nieuwe stelsel toegelicht.



- Het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging introduceert een nieuwe partij, de onafhankelijke private *kwaliteitsborger*. In gezamenlijkheid met de bouwer/ketenpartners borgt deze partij planmatig en risicogestuurd bouwwerken op HF 2-6 van het Bouwbesluit.
- In gezamenlijkheid met de bouwer/ketenpartners wordt een *borgingsplan* vastgesteld. Dit plan laat zien hoe de risico's van het project beheerst worden voor de totstandkoming van een bouwwerk, dat voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
- Tijdens de bouw wordt in de verschillende projectfasen *aantoonbaarheid* gecreëerd door de kwaliteitsborger en bouwer met betrekking tot het voldoen aan de vooraf vastgestelde risicobeheersing.
- Om uiteindelijk een *Dossier Bevoegd Gezag* (zie ook figuur 2) op te stellen, die aan de gemeente tien werkdagen voor ingebruikname (gereedmelding) wordt overhandigd door de kwaliteitsborger. Hieruit blijkt dat er goed uitvoering is gegeven aan het borgingsplan en bevat een goedkeuring van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk voldoet aan HF 2-6 Bouwbesluit.
- Verschillende kwaliteitsborgers werken op verschillende manieren, deze werkwijze wordt een *instrument voor kwaliteitsborging* genoemd. Wel allemaal met uiteindelijk hetzelfde doel, het opleveren van een Dossier Bevoegd Gezag die de goedkeuring van de kwaliteitsborger bevat.
- De toezichthoudende rol (vanuit Bouw- en Woningtoezicht) van de gemeente wordt hiermee beduidend kleiner voor projecten in Gevolgklasse 1. Als Bevoegd Gezag behoudt de gemeente wel focus op handhaving gedurende de bouw. In de situatie dat er een incident of afwijking tijdens een bouwproject wordt gemeld, heeft de gemeente het recht te handhaven.

Wat betekent dit dan in de praktijk voor de woningcorporaties?

- In de initiatieffase moeten afspraken worden gemaakt met de bouwer/architect over wie de kwaliteitsborger contracteert.
- Als woningcorporatie moet de afweging gemaakt worden of de (voorkeur voor de) keuze voor de kwaliteitsborger en het toegepaste instrument wordt voorgeschreven of dat de keuze (en contractering) bij de ketenpartners wordt gelaten.
- Bij de contractering moeten er procesafspraken worden gemaakt met de projectleiding. Bij de start van de uitvoering moet er tevens afstemming plaatsvinden over de taakverdeling van de kwaliteitsborger, ketenpartners en opzichters voor gedurende de uitvoering.
- Er moeten afspraken gemaakt worden met de ketenpartners en kwaliteitsborger over de wijze van onderling informeren en het delen van afschriften van het Dossier Bevoegd Gezag.

Tips voor de voorbereiding

- Woningcorporaties moeten een beeld en voorkeur ontwikkelen bij de verschillende kwaliteitsborgers en instrumenten.
- Woningcorporaties doen er goed aan een positie in te nemen ten aanzien van de invulling van de werkzaamheden van de eigen opzichter, ten opzichte van de kwaliteitsborger. Toetst de eigen opzichter ook nog op bouwtechnische aspecten of enkel op aanvullende (contractuele) eisen?
- Er zijn verschillende softwareoplossingen (waar de kwaliteitsborgers ook mee werken) om de vastlegging vanuit de opzichters digitaal mee te faciliteren. Dit draagt bij aan een efficiënte vastlegging. Belangrijk hierbij is: Ben je volgend of sturend ten aanzien van de keuze van de bouwer?

Privaatrecht

Het tweede gedeelte van de Wkb valt onder het privaatrecht. Deze wijzigingen in het privaatrecht gelden voor álle bouwwerken in álle gevolgklassen. En dus naast de grondgebonden woningen en renovaties in Gevolgklasse 1 onder het publiekrechtelijke deel óók voor de appartementencomplexen.

Verruimde aansprakelijkheid bouwer/bouwbedrijf

Na invoering van de Wkb verandert de aansprakelijkheid van de bouwer ten gunste van de opdrachtgever.

A. Principeverandering

Waar de bouwer nu twintig jaar aansprakelijk is voor verborgen gebreken ná oplevering, wordt na invoering van de Wkb de bouwer in de basis ook aansprakelijk voor de niet-verborgen gebreken. Tenzij de gebreken niet aan de bouwer zijn toe te rekenen - de verantwoordelijkheid en bewijslast hiervoor ligt bij de bouwer zelf.

Wat betekent dit dan in de praktijk voor de woningcorporaties?

- Een woningcorporatie is erbij gebaat duidelijke afspraken te maken over de aansprakelijkheid, omdat er regelend recht van toepassing is.
- De verruimde aansprakelijkheid zal hiermee onderdeel worden van de contractvorming tijdens de projecten.
- Daarnaast zal het betekenen dat de woningcorporatie een grotere stok achter de deur gaat hebben om de afgesproken kwaliteit ook daadwerkelijk geleverd te krijgen.

Let op! de Wkb verandert niet de wettelijke of contractuele termijnen voor aansprakelijkheid.

Tips voor de voorbereiding

- Borg de verruimde aansprakelijkheid van de bouwer goed in jouw verschillende contractvormen (gebruik hiervoor bijvoorbeeld de Aedes modelcontracten).
- Maak duidelijke contractuele afspraken over wat er wordt verstaan onder 'goede' kwaliteit, neem hier ook bijvoorbeeld de eisen van goed en deugdelijk werk in mee.
- Maak duidelijke afspraken voor escalatie met de bouwer bij incidenten na oplevering, mede met inachtneming van de juridische overlap van de herstelverplichting van de woningcorporatie als verhuurder.

Waarschuwingsplicht

Momenteel is er reeds sprake van een waarschuwingsplicht voor de bouwer in relatie tot het constateren van situaties die ertoe leiden dat er niet kan worden voldaan aan de gestelde regelgeving. Straks worden de eisen met betrekking tot de waarschuwingsplicht (in relatie tot het kunnen voldoen aan het Bouwbesluit) van de bouwer verscherpt, óók in projecten opgestart voor de invoeringsdatum. Vanuit de bouwers wordt deskundigheid verwacht in relatie tot het herkennen en signaleren van kennelijke fouten. Na invoering worden daarnaast extra eisen gesteld aan de manier van waarschuwen:

- De bouwers moeten dit tijdig schriftelijk en ondubbelzinnig doen.
- Bouwers moeten concreet duiden wat de mogelijke gevolgen zijn van de onjuistheid voor het kunnen uitvoeren van bijvoorbeeld een bepaalde wens.

Wat betekent dit in de praktijk voor de woningcorporaties?

- Bouwers zullen nu meer expliciet gaan waarschuwen, ook als reactie op hun eigen verruimde aansprakelijkheid.

Tip voor de voorbereiding

- Maak de waarschuwingsplicht bijvoorbeeld een vast onderdeel van de bouwvergadering óf spreek met elkaar een waarschuwingsdossier af, waarin de verschillende meldingen worden gebundeld.

Consumentendossier

Momenteel meldt de bouwer bij de opdrachtgever dat het bouwwerk gereed is voor oplevering. Elke bouwer geeft eigen invulling aan die oplevering, sommigen bieden een opleverdossier aan met bijvoorbeeld gebruikershandleidingen. Naast het Dossier Bevoegd Gezag (Publiekrecht) wordt van de bouwer straks ook verwacht om een Consumentendossier op te bouwen. Hier is een overgangsregeling van toepassing,, deze verplichting geldt dus pas voor projecten met een afgesloten aannemingsovereenkomst per 01-01-2023.

Het Consumentendossier is bedacht om de opdrachtgever een beter inzicht te geven in het opgeleverde bouwwerk. Het consumentendossier (waar regelend recht op van toepassing is) bevat gegevens en documenten die volledig inzicht geven of de bouwer de overeenkomst met de opdrachtgever nakomt, aangevuld met informatie die relevant is voor beheer en onderhoud. Het bevat in ieder geval: tekeningen en berekeningen omtrent het gemaakte bouwwerk en de bijbehorende installaties, een beschrijving van de gebruikte materialen en installaties, de gebruiksfuncties van het bouwwerk. De exacte inhoud van het Consumentendossier kan contractueel vastgelegd worden tussen opdrachtgever en bouwer.

Wat betekent dit in de praktijk voor de woningcorporaties?

- Bedenk en bepaal goed of het huidige opleverdossier wat je ontvangt, voldoet aan jouw wensen of dat je kansen ziet voor relevante aanvullingen in het kader van jouw vastgoedbeheer.
- Er komt een nieuwe/aangevulde data-/informatiestroom vanuit de projecten naar de woningcorporatie.

Tip voor de voorbereiding

- Creëer contractuele uitgangspunten over de inhoud en vorm van het Consumentendossier aan het begin van het project.
- Maak afspraken met de bouwer over hoe afschriften van het Consumentendossier vanuit de projecten gedeeld worden met de woningcorporatie.
- Overweeg om juridische onduidelijkheid te voorkomen om het Opleverdossier in de contracten te hernoemen naar Consumentendossier.

Hoe kan mijn woningcorporatie Wkb-proof worden?

Het Wkb-proof maken van de woningcorporatie vraagt om een zorgvuldige en planmatige aanpak. Een vraag die veel leeft bij woningcorporaties is welke stappen morgen concreet gezet kunnen worden. Hieronder geven we daarom onze vijf belangrijkste tips voor een voorbereiding op een succesvolle Wkb-implementatie:

1. Wijs een interne verantwoordelijke/kartrekker aan voor de implementatie van de Wkb.
2. Voer een nulmeting uit voor de implementatie van de Wkb, waarbij je de huidige situatie én toekomstige situatie beschrijft.
 - a. Denk bijvoorbeeld aan het inzichtelijk maken van de bouwwerkportfolio, aangezien een portfolio met veel Gevolgklasse 1 bouwwerken meer impact ervaart dan een portfolio met minder Gevolgklasse 1 bouwwerken.
3. Besteed bij de implementatie, buiten de wijzigingen op papier, voldoende aandacht aan de impact op de mens/collega's en neem hen voldoende mee in wat er met de Wkb op de organisatie afkomt en wat de impact gaat zijn op hun rol.
4. Zoek de gezamenlijkheid op met de ketenpartners – een goede oplossing is een gezamenlijk gedragen oplossing.
5. Start met een proefproject en voer deze uit aan de hand van de tips in deze Whitepaper.

BdB Groep en de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen

Het Wkb-team van BdB Bouw heeft inmiddels veel (praktijk)ervaring opgedaan door verschillende partijen in de bouwketen te helpen met het implementeren van de Wkb. Afhankelijk van de behoefte van de woningcorporatie wisselen wij graag ervaringen en ideeën uit, maar we helpen ook graag bij het treffen van voorbereidingen of het volledig implementeren van de Wkb binnen de woningcorporatie.

Waar kunt u dan precies aan denken? Alles wat wij doen voor onze klanten is maatwerk. Onderstaand een aantal voorbeelden:

- 1) Uitvoering van een Wkb-check (nulmeting).
- 2) Creëren van bewustwording door het geven van een presentatie of introductietraining.
- 3) Begeleiding bij het maken van keuzes hoe je als woningcorporatie de Wkb wilt implementeren en welke positie je daarbij wilt innemen als professioneel opdrachtgever.
- 4) Aanscherpen van interne procesafspraken en procesafspraken met ketenpartners (per contractvorm).
- 5) Informeren en opleiden van collega's in hun aangescherpte rol onder de Wkb (bijvoorbeeld door een leuke Wkb-game!).
- 6) Begeleiden van proefprojecten.

BdB Bouw en de Wkb

Informatie en contact

Heb je vragen naar aanleiding van dit artikel, wil je graag met ons sparren of heb je andere hulpvragen? Wij komen graag in contact om jouw woningcorporatie op concrete en praktische wijze verder te helpen.

Voor meer informatie over de gevolgen van de Wkb voor woningcorporaties, neem gerust contact op met het Wkb-team van BdB Bouw.



Rutger Wilschut

r.wilschut@bdbgroep.nl
+31 6 826 340 88



Gertjan Wessels

g.wessels@bdbgroep.nl
+31 6 224 084 13



Adriaan van 't Land

a.vantland@bdbgroep.nl
+31 6 204 274 72