

Zevende nieuwsbrief Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Deze nieuwsbrief heeft even op zich laten wachten. Dat betekent niet dat er in de tussentijd niets is gebeurd. In deze nieuwsbrief geven we een korte schets van de gebeurtenissen van de afgelopen periode. Daarnaast kunnen we melden dat de eerste AFNL-proefprojecten van start zijn gegaan. Ook daarover kunt u in deze nieuwsbrief lezen.

Stand van zaken wetgeving

De minister heeft in november van vorig jaar de vragen beantwoord die vanuit de Kamers waren gesteld naar aanleiding van het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen, dat in het voorjaar van 2020 was gepubliceerd. De meeste vragen waren gebaseerd op een brief die de VNG mede namens de leden, de Vereniging Bouw en Woningtoezicht Nederland (VBWTN), de veiligheidsregio's verzameld in Brandweer NL en de gezamenlijke omgevingsdiensten Nederland verenigd in Omgevingsdienst Nederland van 12 mei 2020 naar de Kamerleden had gestuurd. Deze partijen uitten in die brief hun zorgen over de uitvoerbaarheid van de Wkb voor het bevoegd gezag.

Het was de minister duidelijk dat ze de vragen niet zou kunnen beantwoorden zonder dat ze water bij de wijn zou doen richting de VNG. Dat was meteen de reden dat de beantwoording wat langer duurde dan voorzien. De minister sloot een nieuw akkoord met de gemeenten over aanpassingen in het Ontwerpbesluit voordat ze de Kamervragen beantwoordde. Daarin is 1 januari 2022 opgenomen als invoeringsdatum van de Omgevingswet en daarin de Wkb.

De Tweede Kamer nam de beantwoording voor kennisgeving aan, maar de Eerste Kamer houdt nog wat reserve. De Eerste Kamer wil nog een aantal deskundigen raadplegen en de tekst van het aangepaste Ontwerpbesluit bekijken alvorens tot een oordeel te komen. Dit is overigens een zeer ongebruikelijke werkwijze in de Eerste Kamer. De minister heeft geen invloed op de agenda van de Kamers en dus zit ze in de wachtkamer. Zodra er groen licht is vanuit de Eerste Kamer zal ook het Besluit worden voorgelegd aan de Raad van State. Dat is de laatste formele stap om het Besluit vast te kunnen stellen.

Intussen is het kabinet gevallen. De beide Kamercommissie hebben het invoeringsbesluit voor de Omgevingswet niet controversieel verklaard. In eerste instantie stemde D66 op 3 februari 2021 in de Tweede Kamer onbedoeld voor een motie om het invoeringsbesluit alsnog controversieel te verklaren, maar op 9 februari 2021 is dat rechtgezet. Dat betekent dat de stemming over het invoeringsbesluit en de daarin opgenomen datum van 1 januari 2022 gewoon door kan gaan.

Stand van zaken Consumentendossier

De Nationale Praktijkrichtlijn NPR 8092 Consumentendossier nadert de afronding. NEN verwacht het definitieve document binnenkort te publiceren. Het resultaat stemt niet alle partijen tevreden. Terwijl AFNL en Bouwend Nederland eensgezind zijn in hun commentaar dat het nog steeds een grote administratieve last is, zouden consumentenorganisaties liefst nog meer zaken zien toegevoegd. In dat opzicht is het een 'polder' document geworden. Of het in die vorm ook ingezet zal worden moet de toekomst uitwijzen. Het consumentendossier blijft immers 'regelend recht', dat wil zeggen dat partijen kunnen overeenkomen hoe en of een dossier wordt ingericht.

Intussen trekken AFNL en Bouwend Nederland samen op om te verkennen of we een digitale tool kunnen ontwikkelen, die het samenstellen van een consumentendossier vooral voor de MKB-aannemer zo eenvoudig mogelijk maakt. We hopen daarvoor ook de steun van de overheid te krijgen. Overigens is de vorm van een consumentendossier vrij. Er wordt soms gesuggereerd dat een

consumentendossier digitaal moet zijn, maar de Wkb schrijft dat niet voor. Dat het die richting uit zal gaan is misschien niet onlogisch uit oogpunt van efficiency, maar verplicht is het zeker niet.

Overgangsrecht consumentendossier

Voor het consumentendossier voorziet de Wkb niet in een overgangsrecht. Dat betekent dat projecten die weliswaar starten 2021, maar worden opgeleverd in 2022 zouden moeten worden opgeleverd met een consumentendossier (tenzij anders overeengekomen). Met name bij projecten met een langere uitvoeringstijd zijn de bouwbedrijven daar niet op voorbereid en hebben ze de kosten ervan niet in hun offerte kunnen opnemen.

Daarom is onderzocht of het consumentendossier niet alsnog onder een overgangsrecht kan worden gebracht. Het blijkt echter juridisch niet haalbaar. Er wordt nu nader onderzocht of het op een andere manier, bijvoorbeeld met een convenant, kan worden geregeld.

Voor ons als aannemers is nu het volgende van belang; vooralsnog is het verstandig ervan uit te gaan dat een consumentendossier moet worden geleverd en in elk geval bij de opdrachtgever bespreekbaar te maken wat hij mag verwachten van het te leveren consumentendossier.

Stand van zaken proefprojecten

Het aantal proefprojecten lijkt na een lange en stroeve aanloop nu gestaag toe te nemen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'integrale' proefprojecten, waarbij ook de gemeente betrokken is in het kader van vergunningverlening, en overige projecten. In die laatste categorie vallen bijvoorbeeld alle initiatieven waarbij alleen kwaliteitsborger en aannemer samenwerken. Alle projecten zijn natuurlijk waardevol als het gaat om het leren werken onder de Wkb.

Gevolgklasse	Aantal	Integraal					Zij-instromer	Aannemer - KB
		Woning	Bedrijfshal	Infra	Overig	samen		
		60%	25%	15%				
Gevolgklasse 1	164	55	93%	5%	0%	2%	10	99
		51		3	0	1		
Gevolgklasse 2	61						13	48
Totaal	225	55					23	147

Stand van zaken proefprojecten 18-2-2021 (bron: Regiegroep kwaliteitsborging)

De AFNL is zelf een project gestart om ten minste twintig proefprojecten te organiseren met bedrijven die bij een van de lidverenigingen zijn aangesloten. Inmiddels zijn vier projecten gestart en zitten er twee in een vergevorderd stadium in de pipeline. Het gaat een vergunningplichtige verbouwing, vier vrijstaande woningen en een project van acht geschakelde woningen in de gemeenten Emmen, Coevorden, Heerenveen, Tynaarlo, De Wolden en Weststellingwerf. Bij de vier lopende projecten zijn drie verschillende kwaliteitsborgers en drie van de nu vijf goedgekeurde verschillende instrumenten betrokken.

Eerder zijn vier instrumenten goedgekeurd om te worden ingezet bij proefprojecten, te weten KiK-KOMO, Technical Inspection Service (TIS), Woningborg Kwaliteitsborgingsinstrument (WKI) en Verbeterde Kwaliteitsborging (VKB). Inmiddels is er een vijfde instrument: Instrument kwaliteitsborging KGW (De GarantieWaarborg). Van dit nieuwe instrument is op dit moment nog niets naders bekend over de werkwijze.

Tot nu toe hebben de proefprojecten nog geen knelpunten opgeleverd. Er zijn wel belangrijke punten van aandacht. De meeste aannemers gaan er tamelijk blanco in en ervaren het nieuwe traject als intensief. De kwaliteitsborger vraagt duidelijk meer van de aannemer dan hij gewend was bij het

toezicht door de gemeente. Naar mate de aannemer beter weet wat hem te wachten staat zal dat allicht wat soepeler verlopen. Het is een leerproces voor zowel de aannemer als de kwaliteitsborger. We zien ook dat de hoofdaannemer nu nog alles zelf regelt. Zijn bouwpartners (gespecialiseerde aannemers, installateurs en leveranciers) worden nog weinig betrokken bij de kwaliteitsborging. Het meer delegeren van de registraties zal de administratieve last voor de hoofdaannemer ook wat verlichten.

Een belangrijk punt van aandacht vormen de kosten van de kwaliteitsborger. De gemiddelde tarieven voor een vrijstaande woning liggen nu tussen de 6.000 en 7.000 euro. Dat is op het niveau van de leges. Die kosten moeten in de komende tijd nog flink omlaag om de kwaliteitsborging betaalbaar te houden. Veel kwaliteitsborgers bieden overigens regelmatig meer aan dan strikt genomen nodig is binnen de Wkb.

De kosten zijn vooral bij de proefprojecten een obstakel, omdat de kosten vaak niet (meer) kunnen worden doorbelast aan de klant. De overeenkomst is meestal al voordien gesloten. Bovendien voorzien de legesverordeningen van gemeenten niet in proefprojecten. Niettemin lukt het nog steeds om in de proefprojecten die we binnen het AFNL-project doen de kosten van de kwaliteitsborger geheel of nagenoeg geheel te dekken uit bijdragen van gemeenten en uit het AFNL-project. Ere wie ere toekomt: enkele gemeenten met Emmen voorop vergoeden de kosten van de kwaliteitsborger volledig.

Ambassadeursnetwerken

Op initiatief van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is gestart met zogenaamde ambassadeursnetwerken. Dat zijn gemeenten (ambassadeurs) die samen met een aantal omliggende gemeenten een netwerk vormen met als doel samen ten minste tien proefprojecten tot stand te brengen. Er is voorzien in 18 van zulke netwerken.



Sommige netwerken zijn al een paar maanden bezig en anderen starten net op. Het netwerk rond Emmen is koploper met inmiddels 13 proefprojecten. De grote steden, waarvan Rotterdam en Den Haag ook ambassadeursgemeenten zijn blijven daar nog flink bij achter. De netwerken organiseren (online-) bijeenkomsten waaraan belangstellenden kunnen deelnemen. Zie de website van de AFNL voor de data. Voor de tien proefprojecten binnen zo'n ambassadeursnetwerk is 5.000 euro subsidie voor de kosten van de kwaliteitsborger beschikbaar.

Gespecialiseerde aannemers

Binnen de doelstellingen van het AFNL-project is nadrukkelijk ook ruimte voor proefprojecten met gespecialiseerde aannemers en GWW/infra-aannemers voorzien. Hoewel er vanuit enkele brancheverenigingen serieuze belangstelling is, is het nog niet gelukt een proefproject van de grond te krijgen. Het ligt ook wat gecompliceerder omdat de medewerking van de hoofdaannemer nodig is om er een echt proefproject van te maken. Voor de GWW- en Infrasector is het lastig, omdat het aantal projecten binnen gevolgklasse 1 beperkt is tot voornamelijk fiets- en voetgangersbruggen en het vergunningtraject vaak al achter de rug is op het moment dat het werk wordt aanbesteed. We hebben al meermaals een beroep gedaan op gemeenten, die vaak zelf de opdrachtgever zijn, om het initiatief te nemen. Inmiddels is ook afgesproken dat dergelijke projecten ook wanneer de vergunning a is verleend nog in aanmerking kunnen komen als proefproject.

Heeft u een mogelijk proefproject of bent u geïnteresseerd om aan een proefproject deel te nemen, laat dat dan de AFNL weten via uw brancheorganisatie of rechtstreeks via info@aannemersfederatie.nl.