

## Kwaliteitsborging voor het bouwen

Op 13 mei 2015 heeft de Ministerraad op voorstel van minister Blok voor Wonen en Rijksdienst ingestemd met het wetsvoorstel 'Kwaliteitsborging voor het bouwen'.

### *Nieuw stelsel voor kwaliteitsborging*

Marktpartijen zijn in het nieuwe stelsel zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke eisen. Bij het afgeven van een vergunning voor het bouwen kijkt de gemeente niet meer naar bouwtechnische aspecten en voert geen controles meer uit tijdens de bouw. In plaats daarvan komt een nieuw systeem van kwaliteitsborging waarin marktpartijen zorgen dat aan de wettelijke eisen wordt voldaan. Onder bepaalde voorwaarden kan ook de aannemer of architect de kwaliteitsborger zijn. Een onafhankelijke publieke toelatingsorganisatie zal beoordelen of een methode voldoet. De gemeente controleert bij het afgeven van een vergunning voor het bouwen of wordt gewerkt met een toegelaten methode voor kwaliteitsbewaking, toegepast door een hiervoor gerechtigde kwaliteitsborger. Ook blijft de gemeente toetsen aan de lokale welstandseisen, het bestemmingsplan en de veiligheid voor de omgeving.

### *Sterkere positie opdrachtgevers*

Anders dan nu is de aannemer in het nieuwe systeem niet alleen aansprakelijk voor verborgen, maar ook voor zichtbare gebreken die bij een oplevering door de opdrachtgever opgemerkt hadden kunnen worden. Hierover zijn met particuliere opdrachtgevers geen afwijkende afspraken toegestaan. Aannemers krijgen verder de plicht om hun opdrachtgever te informeren of en hoe zij verzekerd zijn voor risico's bij een faillissement van het bedrijf en voor gebreken tijdens de bouw en daarna. Tenslotte verdwijnt het automatisme waarmee de notaris zonder tegenbericht het depotbedrag (de laatste 5% van de bouwsom) drie maanden na oplevering uitbetaalt aan de aannemer. Het wetsvoorstel regelt dat pas wordt betaald nadat de aannemer de opdrachtgever heeft gewezen op de mogelijkheid van zijn opschortingsrecht en de opdrachtgever niet heeft aangegeven hiervan gebruik te willen maken. Met deze maatregelen wordt de positie van de opdrachtgever sterker tegenover de aannemer.

### *Eerst nieuwbouw en seriematige verbouw*

Het is de bedoeling dat het wetsvoorstel vanaf 2016 stapsgewijs ingaat. Begonnen wordt met eenvoudige nieuwbouw en seriematige verbouw. De komende tijd zal worden gewerkt aan verdere uitwerking van het nieuwe systeem en zullen partijen worden gestimuleerd om al vast met kwaliteitsbewaking aan de slag te gaan. Zo wordt ervaring opgedaan. Later volgt uitbreiding van het systeem naar andere meer complexe bouwwerken. Diverse partijen zijn inmiddels gestart met pilotprojecten.

### **Grondgebonden woningen geborgd met Keurmerk Garantiewoning**

Al jaren garandeert het certificaat behorende bij het Keurmerk Garantiewoning dat een nieuwbouwwoning aan de eisen van het Bouwbesluit en aan goed en deugdelijk werk voldoet. Om die reden worden eengezinswoningen in Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis niet langer door de gemeente getoetst maar nemen de waarborginstellingen Bouwgarant, SWK en Woningborg deze taak over.

### **Zeeburgereiland: kwaliteit door samenwerking**

De Alliantie en Amsterdam hebben voor de bouw op Zeeburgereiland afspraken gemaakt over de invulling en de taakverdeling. De Alliantie draagt binnen deze afspraken zelf zorg voor het voldoen aan de voorschriften door toepassing van externe toetsing en toezicht. Voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend is deze getoetst en goedgekeurd. De vergunningen worden hierdoor sneller verleend en de doorlooptijd van initiatief tot oplevering wordt aanzienlijk korter, onder meer doordat de aanbesteding nu tegelijk met de vergunningaanvraag in gang gezet kan worden.

### **Erkenningsregeling kleinen bouwwerken (EKB)**

Op initiatief van de gemeente Deventer is een regeling ontwikkeld waarmee de kwaliteit van bouwwerken kan worden geborgd. Op basis van een risicoanalyse, waarbij gebruik is gemaakt van gemeentelijke toets- en toezichtprotocollen is bepaald welke voorschriften uit het Bouwbesluit van toepassing zijn voor de verschillende bouwwerken. De aannemer wordt gevraagd op die punten gegevens aan te leveren die worden gecontroleerd. Na akkoord kan met de bouw gestart worden, waarbij door de EKB wordt toegezien op juiste uitvoering.

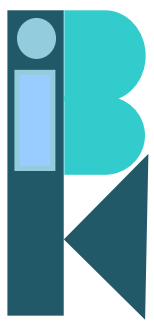
### **Plantoetsing en toezicht onder certificaat**

Al sinds 2002 wordt geëxperimenteerd met de gecertificeerde Bouwbesluittoets. In het kader van de Wet kwaliteitsborging wordt nu ook gecertificeerd toezicht toegevoegd aan de plantoetsing, zodat een uitspraak gedaan kan worden over zowel het bouwplan als de uitvoering. Op basis van een aantal pilotprojecten wil het Platform voorbereiding stelselherziening komen tot een goede integratie van beide hulpmiddelen.

### **Meer informatie?**

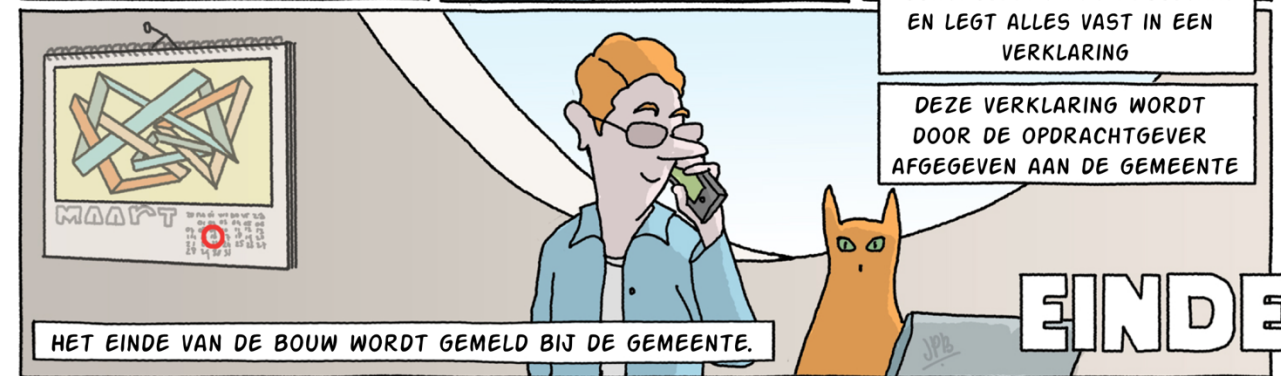
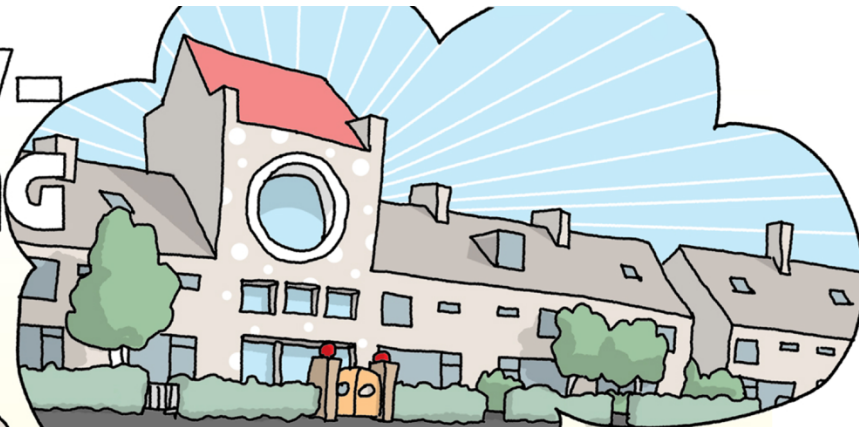
Op [www.instituutbouwkwiteit.nl](http://www.instituutbouwkwiteit.nl) vindt u meer informatie over het wetsvoorstel, pilotprojecten en andere initiatieven op het gebied van kwaliteitsborging. Ook vindt u via de website informatie indien u alvast wilt starten met Kwaliteitsborging in de bouw.





# DE BOUW- AANVRAAG

HOE WERKT DAT?



**EINDE**

HET EINDE VAN DE BOUW WORDT GEMELD BIJ DE GEMEENTE.