

Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen

Congres Wkb

28 november 2023



Agenda

- Wie zijn wij
- Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen
- Implementatieproces
- Wkb Organisatie
- Proefprojecten
- Kosten
- Geleerde lessen
- Punt van Aandacht
- To Do
- Aanbevelingen



Wie zijn wij



Wie zijn wij

- Heijmans Woningbouw
 - Landelijk opererend
 - 6 vestigingen
 - 700 woningen gevolgklasse 1/jaar



Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen



Wk b

We bouwen nu ook binnen de regels van het
Bouwbesluit.

In plaats van toetsing vooraf d.m.v. vergunning,
toetsing achteraf in de as build situatie.



Wk b

Deze wet regelt niets meer en niets minder dan:

- Het bij oplevering aantoonbaar zijn dat het product voldoet aan het Bbl.
- Dit door middel van een administratief proces en de inzet van externe kwaliteitsborgers.

Implementatieproces



Implementatieproces

Stuurgroep

- Kwaliteitsmanagement
- Vastgoed
- Woningbouw

Analyse raakvlakken Wkb ontwikkel- en realisatieproces

Inzet Werkgroepen



Implementatieproces

Werkgroepen

- Contracten
 - AOK/Kwaliteitsborging/Onderaanneming
- Borgingsplan
- Digitaliseren Keuringsproces
- Juridische consequenties
- Dossiers
- Opleveren



Resultaten werkgroepen

Werkgroep – Technische omschrijving

- TO – Woonconcept
- TO – Traditionele bouw

Werkgroep – Dossiers

- Gebouwdossier
- Dossier bevoegd gezag
- Consumentendossier

Werkgroep – Opschortingsrecht

- Opschortingsrecht procedure

Werkgroep – Opleveren

- Opleverformulier herzien
- Digitaal opleveren

Werkgroep – Borgingsplan

- Projectplan
- Borgingsplan input:
 - Ontwerptoets
 - Risico analyse
 - Beheersmaatregelen
- Keuringsplan:
 - Planning
 - Template keuringsformulieren

Werkgroep – Digitaliseren Keuringsproces

- ED Controls

Werkgroep – Juridische consequenties

- Templates voor contracten met adviseurs, co-makers en onderaannemers
- Juridische toets op verkoopdocumentatie, TO, KAO en dossiers

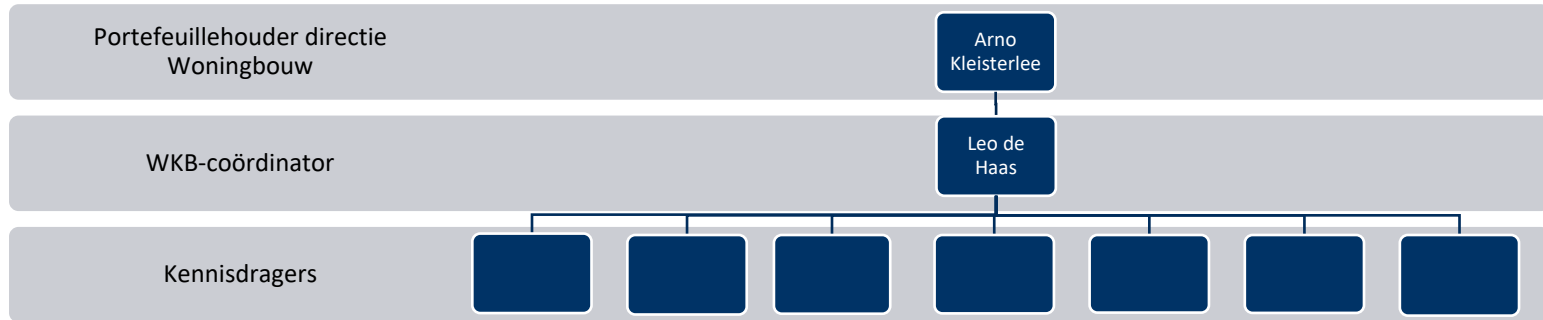
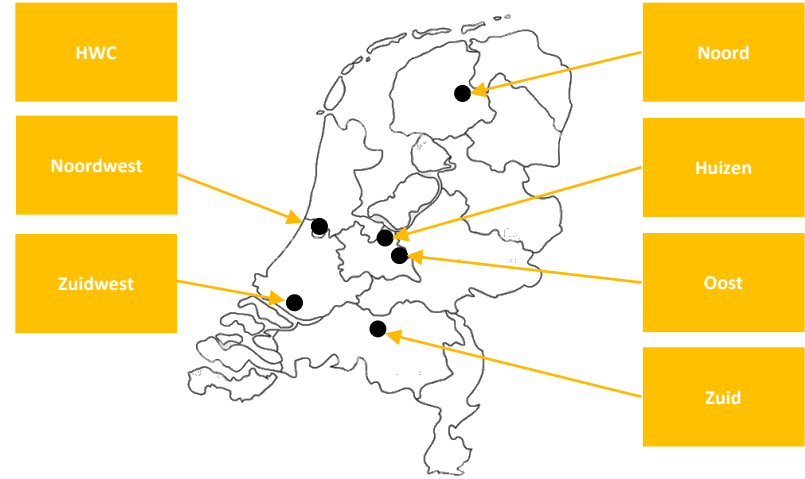




Wkb Organisatie

Wkb organisatie 2023

Woningbouw



Proefprojecten



Proefprojecten

Programma van Eisen

- Iedere regio 1 proefproject
- Geen verklaring “gerechtvaardigd vertrouwen” is “not done”
- Ondersteuning vanuit Kennisdragers

Overzicht Proefprojecten

Heijmans Wonen						
Betreft						
Datum						
Regio <H>	# woningen	Tool	Kwaliteitsborger	Instrument	Evaluatie	Verklaring Gereed
<u>Regio Noord</u>						
Drachten	22	Kik Tool	PlanGarant	KIK-KOMO		23-1-2023
<u>Regio Huizen</u>	16	Kik Tool	ZinkB	KIK-KOMO		
Huizen						
	24	Heijmans Tool	Plangarant	SWK	nee	23-9-2022
<u>Regio Oost</u>	42	Heijmans Tool	Oculus	SWK-VKB		
Amersfoort	40	Heijmans Tool	Oculus	SWK-VKB	ja	nee
<u>Regio Zuid</u>	50	Heijmans tool	Oculus	SWK-VKB		nee ?
Rosmalen						
	40	Heijmans tool	Oculus	SWK-VKB		
	56	Kik Tool	TUV	KIK-KOMO	ja	23-3-2023
<u>Regio Zuid-West</u>						
Rotterdam						
	16	Heijmans Tool	Plangarant	SWK-VKB		nog niet binnen
	22	Woningborg	Woningborg	Woningborg	ja	2-6-2022
	30	Kik Tool	ZinkB	KIK-KOMO	ja	14-11-2022
<u>Noord-West</u>						
Hoofddorp	54	Heijmans Tool?	BouwQ?			
	100					



Verklaring bij gereedmelding



VERKLARING BIJ GEREEDMELDING

Als bedoeld in artikel 3.86, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en bijlage ... van de Omgevingsregeling

Kwaliteitsborger



008/01

1, 3, 7, 9 *

- b. hij de kwaliteitsborging heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen;
- c. er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Aldus naar waarheid opgemaakt op 21-03-2023 te Son

Naam, functie en handtekening namens de kwaliteitsborger

Naam Harold Verhuljen
Functie Coordinator Bouwkwiteit

Handtekening



Verklaring Bouwbesluit

WVRF Besluit van: Bouwbesluit 2012, juli 2011.

geest instrument: KiK
Regenweerdigheid door: dhr. E. Schut

(bij beoordeelde objecten) in het kader van de Bouwbesluitaanpak
In opdracht van: Heijmans Woningbouw B.V.
In opdracht van: Heijmans Woningbouw B.V.
Eenheid (achttien, twaalf, zestien): Oostmaaslaan 71 in Rotterdam
V & omschrijving: 2021030 het bouwen van 22 woningen
Van oplevering: 23-01-2023
in: Heijmans Woningbouw B.V.

Werkart ondergetekende dat:
toezichting heeft van de instrumenten bedoeld in het instrument toe te passen
in kwaliteitsborging heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen
en zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de regels, bedoeld in de
hoofdstukken 2 tot en met 5 van het Bouwbesluit 2012.

Werkart: Geertland Bijl

(De van deze verklaring: 23-01-2023)

piet
Send in samenhang met het eindrapport beschouwd te worden.

PLAN GARANT
E-mail: info@plangarant.nl
Tel: 020 - 30 27 700
Rijksweg 10
1013 CA Amsterdam

WONINGBORG TOETSING EN TOEZICHT

Verklaring gereedmelding i.b.v. de vergunninghouder

Bouwwerk
Type en aantal: 22 grondgebonden rijwoningen
Adres: Weikstraat 21 - 57 Rotterdam

T.a.v. de opdrachtgever aan Woningborg
Naam: Heijmans Woningbouw Zuidwest
Adres: Oostmaaslaan 71 in Rotterdam

Kermerk vergunning: OMV.20.12.00478
Kermerk Woningborg: K-2021-04888-E001
Vergunninghouder: Stichting Havensteder

Kwaliteitsborger
Woningborg Toetsing en Toezicht B.V.

Verklaring:
Deze Verklaring gereedmelding geeft aan of er gerechtvaardigd vertrouwen is dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit. De verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk voldoen aan het Bouwbesluit blijft echter bij de Vergunninghouder liggen. Met het verstrekken van deze Verklaring verschuift deze aansprakelijkheid niet.

De Kwaliteitsborger verklaart dat, het voldoende aannemelijk is dat het Bouwwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, als geldend ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Overwegende dat:

- het bouwproject in overeenstemming met bovengenoemde vergunning is voltooid;
- het bouwproject is gelooft aan de door uitvoerende Woningborg deelnemer
- verstrekte tekeningen en berekeningen;
- er tijdens het bouwproces toezicht is geweest op de bouwplaats;
- op verzoek de toetsings- en toezichtrapportage kan worden verstrekt;
- de bouwende partij te allen tijde verantwoordelijk is voor de geleverde kwaliteit van het Bouwwerk;

Kosten



Kosten

Extern

Beïnvloeding door:

- Conceptueel - Traditioneel
 - Groot aantal - Klein aantal
 - Weinig types - Veel Types
 - Type Instrument
-
- Per woning 200 - 800



Kosten

Intern

Beïnvloeding door:

- Conceptueel – Traditioneel
 - Groot aantal – Klein aantal
 - Weinig types – Veel Types
 - Type Instrument
-
- Per woning 200 – 800





Kosten

Extern + Intern

- Per woning 400 - 1.600
- 0,5% nazorgkosten/woning 750
- Nazorgkosten verminderen niet in de proefprojecten

Geleerde lessen



Geleerde lessen

- Keuze instrument VKB
- Voorkomen miscommunicatie
 - Verschil van benadering Gemeentes
 - Verschil benadering Kwaliteitsborgers
 - Verschil benadering medewerkers Kwaliteitsborgers
 - Structureel (2-wekelijks) Communicatie KB/Bouwer essentieel
- Keuze tooling gemaakt
- Houd het eenvoudig
- Data communicatie vooraf afstemmen met KB

Punt van Aandacht

Punt van Aandacht

1. Oplevering en ingebruikname Woning
2. Oplevering en ingebruikname woningen in project met Casco Woningen
3. Oplevering en ingebruikname woningen in een grote serie

Gevolg van bovenstaand is dat bij oplevering van het project de “Verklaring gerechtvaardigd vertrouwen” niet beschikbaar is voor het “Bouwwerk“

Oplevering en ingebruikname Woning die voldoet

Verklaring Bouwbesluit

Hierbij verklaart ondergetekende dat:

1. Hij toestemming heeft van de instrumentaanbieder het instrument toe te passen
2. Hij de kwaliteitsborging heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen
3. Er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 2 tot en met 6 van het Bouwbesluit 2012

Oplevering en ingebruikname Casco Woning

Verklaring Bouwbesluit

Hierbij verklaart ondergetekende dat:

1. Hij toestemming heeft van de instrumentaanbieder het instrument toe te passen
2. Hij de kwaliteitsborging heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen
3. Er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 2 tot en met 6 van het Bouwbesluit 2012, behoudens onderstaande onderdelen
4. Dat deze strijdigheden de verklaring in de weg staan. De volgende voorbehouden worden gegeven: (de afdeling en betreffende artikelnummer uit het bouwbesluit zijn vermeld)
Afdeling Omschrijving Artikel 3.5 Wering van vocht 3.21 en 3.23 4.3 Badruimte 4.1

Oplevering Woning zonder “Verklaring”

- Hoe reageert de Kwaliteitsborger hier op?
Er volgt geen Verklaring...
- Hoe reageert het Bevoegd gezag hier op?
Handhaven al dan niet....
- Hoe reageert de Consument hier op?
Vasthouden 5% bankgarantie....
Waardevermindering Woning....

To Do

To Do

1. Onderzoek Certificering Woonproducten
 1. Heijmans WoonConcept
 2. Heijmans Horizon
2. Onderhouden onderliggende documenten
3. Ervaringen spiegelen naar gevolgklasse 2 & 3

Aanbevelingen



Aanbevelingen

- Zoek een instrument wat bij jouw organisatie past
- Maak het niet te complex
- Ga op tijd het gesprek met de Kwaliteitsborger aan
- Eenduidige regelgeving
- Maak “Verklaring gerechtvaardigd vertrouwen” in plaats van “Bouwwerk niveau”, op “Woning niveau” mogelijk

heijmans



Heijmans



HeijmansNV



Heijmansnl