

Uitgebreid oefenen met nieuwe wetgeving: Pilotproject in 's-Hertogenbosch beproeft Wkb

Op een perceel aan de A2 bij 's-Hertogenbosch is de eerste kolom geplaatst voor de nieuwbouw van SNG Barratt. Het is echter niet zomaar een bouwproject: er wordt gewerkt volgens wetgeving rond kwaliteitsborging die pas per 2022 van kracht wordt. Een bijzonder proefproject waarbij alle betrokken partijen samen de werkbaarheid ervan onderzoeken.



Samen oefenen

Voor de bouw klopte het bedrijf aan bij Willy Naessens Industriebouw Nederland. De aannemer zag in dit project een mogelijkheid om te 'oefenen' met de Wkb, samen met de verantwoordelijke afdeling van de gemeente 's-Hertogenbosch en kwaliteitsborger Plangarant. „De nieuwe wetgeving is ingrijpend. Nu kijken waar mogelijk hiaten zitten om straks zonder problemen van start te kunnen”, zegt Bas Verbunt, Operationeel Manager bij Willy Naessens Industriebouw.

De inzet van de Wkb is kwaliteitsborging door een onafhankelijke partij waardoor de klant zeker weet dat deze een pand heeft dat voldoet aan alle wet- en regelgeving. „Het maakt kwaliteit bovendien meetbaar omdat we projecten met elkaar kunnen vergelijken. Vandaar dat het lovenswaardig is dat de bouwsector dit aanpakt om echt objectief aan de klant te kunnen laten zien wat kwaliteit is”, aldus Huib van de Vrie van Plangarant, de kwaliteitsborger in dit Bossche proefproject.

Opdrachtgever SNG Barratt Group is een Brits bedrijf en wereldwijd de grootste leverancier en producent van Jaguar-onderdelen, met name voor de vele klassiekers van het statige merk. „De afgelopen jaren hebben wij een enorme groei doorgemaakt, ook bij onze vestiging in Nederland van waaruit wij tevens de Duitse markt bedienen. Uitbreiding van magazijn en kantoor was sowieso nodig, maar Brexit maakt een groter jasje alleen maar noodzakelijker. We verviervoudigen onze kantoorruimte en verdubbelen het magazijnoppervlak”, zegt Marcus Geesink, General Manager NL & DE bij SNG Barratt.

Ingrijpende wijzigingen

De Wkb zorgt voor ingrijpende wijzigingen. Waar het hele vergunning- en controletraject nu nog door de gemeente wordt geleid, komt de regie om het bouwwerk conform het Bouwbesluit te bouwen straks bij een onafhankelijke kwaliteitsborger te liggen. Deze kwaliteitsborger werkt in opdracht van de initiatiefnemer. De aannemer krijgt onder de nieuwe wet bovendien een grotere verantwoordelijkheid om te bouwen conform het Bouwbesluit. Dit betekent dat deze hierop aanspreekbaar blijft, ook na de oplevering. Tenzij de kwaliteitsborger grove fouten heeft gemaakt. Dan is deze vanzelfsprekend aansprakelijk. „Het hele proces gaat veel meer administratie voor ons opleveren. Aan de andere kant zijn er grote voordelen te behalen wanneer de vergunning eenmaal is afgegeven en het werk kan beginnen. Met name planbaarheid en efficiëntie winnen terrein”, aldus Verbunt.

Alle afspraken die nodig zijn om een kwalitatief hoogwaardig eindresultaat op te leveren, worden contractueel vastgelegd tussen kwaliteitsborger en aannemer. „Hoewel wij ons werk als onafhankelijke partij uitvoeren in opdracht van de initiatiefnemer, mag er van alle partijen een inspanningsverplichting worden verwacht. Een proefproject zoals hier in 's-Hertogenbosch is daarom de ideale gelegenheid om te kijken hoe die onafhankelijkheid het beste kan worden gewaarborgd. Wij zijn geen adviseur voor de aannemer, maar pakken wel onze rol, zoals contractueel vastgelegd. De aannemer hoeft bijvoorbeeld niet te wachten tot een controleur tijd heeft: de aannemer kan onder de nieuwe werkwijze exact plannen”, verheldert Van de Vrie.

Bevoegd gezag

Voor een gemeente, of ander bevoegd gezag mocht het een provinciaal of landelijk bouwproject zijn, is het wettelijk om de toetsing en de controle op het Bouwbesluit uit handen te geven. „Wij blijven de omgevingsvergunning uitgeven en controleren,

maar de technische toetsing en controle op het Bouwbesluit wordt uitgevoerd door commerciële partijen. Dat houdt overigens niet in dat wij na het afgeven van de vergunning niet meer in beeld zijn. De gemeente (bevoegd gezag) blijft het aanspreekpunt wanneer er klachten zijn over overlast of wanneer er onenigheid is tussen kwaliteitsborger en aannemer”, vertelt Diane Nijbroek-Annegarn, Teamleider toezicht afdeling VTH (Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving) bij gemeente 's-Hertogenbosch.

Ook na oplevering van het bouwwerk zal aan het bevoegd gezag een compleet bouw dossier overlegd moeten worden waarin een verklaring zit van de kwaliteitsborger dat het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit. Dit gebeurt tien dagen voordat de sleutel wordt overhandigd. „Het wordt iets complexer”, zo constateert Nijbroek-Annegarn. „Het bouwwerk zal nog steeds conform vergunning gebouwd moeten worden, waarbij de insteek is dat de bouwkwaliteit erop vooruit gaat. Onder de Wkb zijn er meer partijen bij betrokken. Het gaat uiteindelijk echter maar om een ding: meer zekerheid voor de consument dat het bouwwerk voldoet aan de geldende bouwtechnische eisen. Dat moet goed worden georganiseerd en daarom is het goed dat wij een proefproject kunnen draaien in onze gemeente. Om de knelpunten er uit te halen voordat de nieuwe wet echt van start gaat.”

Regelmatig overleg

Vandaar dat alle betrokken partijen bij dit project regelmatig om tafel gaan om met elkaar te overleggen. „Dat houdt bijvoorbeeld in dat wij de gemeente uitnodigen om tijdens de belangrijke momenten te komen kijken hoe wij ons werk doen. Om elke twijfel weg te nemen, zodat we straks vol vertrouwen door kunnen en wij volop gebruik gaan maken van de mogelijkheden die Wkb ook biedt”, zegt Van de Vrie tot slot.