

Aanzet voor de Aanbevelingen implementatie Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Advies inwerkingtreding Wkb

De Regiegroep Kwaliteitsborging rapporteert periodiek over de stand van zaken met betrekking tot de implementatie van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen. De voortgangsrapportage ontvangt u ter informatie bij dit memo.

De voortgang wordt gerapporteerd aan de hand van een zevental door de Regiegroep vastgestelde doelstellingen. Op basis van deze doelstellingen constateert de Regiegroep dat er op dit moment geen onoverkomelijke knelpunten zijn die inwerkingtreding van de Wkb per 1 juli 2022 in de weg staan. De voortgangsrapportage benoemt wel nog enkele specifieke aandachtspunten en vragen die de komende periode worden opgepakt. De wijze waarop de Regiegroep deze punten zal oppakken wordt hierna toegelicht.

Aandachtspunten en acties implementatie (tot aan inwerkingtreding)

Gefaseerde ingebruikname van woningen

De Wkb voorziet in een gereedmelding, inclusief dossier bevoegd gezag, bij afronding van alle werkzaamheden die onder de bouwmelding vallen. Daar waar sprake is van meerdere woningen binnen één bouwmelding worden deze regelmatig gefaseerd opgeleverd en in gebruik genomen. Het bevoegd gezag ontvangt geen informatie over de betreffende woningen zolang er bij de uitvoering van de kwaliteitsborging geen onoverkomelijke strijdigheden zijn ontstaan. Een deel van de gemeenten geeft aan dit als een probleem te ervaren.

Bij gefaseerde ingebruikname van woningen ontvangt de gemeente niet standaard informatie over de woningen. Aangezien de Wkb het bewijsvermoeden levert dan aan de regels wordt voldaan kan een gemeenten zonder signaal van de kwaliteitsborger in dat geval afzien van handhavend optreden in afwachting van de uiteindelijke gereedmelding. Is toch informatie gewenst, dan kan als daar aanleiding voor is op grond van de Wkb specifieke informatie voorafgaand aan de oplevering worden opgevraagd. Een gemeente kan er daarnaast voor kiezen om – op basis van beleid, eigen waarnemingen of signalen van derden – risicogericht toezicht te houden op de bouw. De Algemene wet bestuursrecht biedt daarbij de mogelijkheid om alle voor dit toezicht noodzakelijke informatie op te vragen. Het ministerie van BZK zal hierover een factsheet opstellen.

In aanvulling daarop is afgesproken dat kwaliteitsborgers en gemeenten in gesprek gaan over een praktische werkwijze om het bevoegd gezag te informeren over gefaseerde oplevering van woningen binnen een project. Om de gemeenten te ondersteunen bij het omgaan met gefaseerde ingebruikname van woningen zal BZK in samenwerking met VNG een praktijkrichtlijn opstellen. Voor inwerkingtreding zal het bovenstaande nader uitgewerkt worden.

Basisregistraties

De Omgevingswet (als gevolg van “de knip”) en de Wkb vragen om een andere werkwijze als het gaat om beschikbaarheid van informatie ten behoeve van de verschillende basisregistraties (BAG, CBS, etc.). De VNG onderzoekt samen met betrokken partijen – onder meer via zogenoemde werkplaatsen – welke gegevens nodig zijn om deze registraties te kunnen uitvoeren en op welke wijze deze informatie kan worden verkregen. Doel is om voor inwerkingtreding van de Omgevingswet te komen tot

een aangepaste werkwijze. In aanvulling hierop beveelt de Regiegroep aan om dit aspect mee te nemen in de evaluatie van Omgevingswet.

Informeren bouwconsument

De bouwconsument komt over het algemeen niet regelmatig in aanraking met het Wkb-proces maar zal wel hiervan wel op de hoogte moeten zijn. De voorlichting richting consumenten zal worden vormgegeven door het gezamenlijk creëren van informatiemateriaal voor die partijen waar een consument primair op zoek gaat naar informatie: de aannemer, de gemeente en de architect/ adviseur. BZK gaat een algemene voorlichtingsbrochure opstellen voor initiatiefnemers van een bouwactiviteit. In aanvulling hierop zal BZK in samenwerking met de VNG standaard voorlichtingsmateriaal opstellen. De Wkb sluit hiermee aan op de communicatie aanpak richting consumenten die ook door de Omgevingswet wordt gehanteerd.

Voldoende ervaring met de Wkb

Uit de monitoring en evaluatie van proefprojecten komen twee algemene aspecten naar voren.

Ten eerste blijkt dat proefprojecten nog niet altijd volgens de spelregels verlopen. Het is daarom van belang om in de breedte te blijven oefenen met zaken als *onvolledige meldingen, niet-herstelbare strijdigheden* en *het ontbreken van de verklaring*. De oproep van de Regiegroep aan alle partijen is dan ook om dit aspect beter op te pakken.

Het tweede punt is dat meer informatie gewenst is over de werking van het stelsel bij verbouw en kleine nieuwbouwprojecten. Alhoewel er – mede door inspanning vanuit de kant van de aannemers – sprake is van een toename, wordt met deze projecten nog beperkt geoefend. Dit punt heeft de aandacht van alle partijen en de Regiegroep wil alle partijen nogmaals oproepen om kleine bouwwerken te starten. Gemeenten zouden daarbij een aantal aanvragen van kleine projecten kunnen opstarten als proefproject, al dan niet parallel aan de reguliere vergunningverlening. Subsidie voor dergelijke projecten is voldoende beschikbaar.

Tot slot de notie dat het opstarten van proefprojecten een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en blijft van alle betrokken partijen.

Kosten kwaliteitsborging kleine bouwwerken

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen beoogt een hogere bouwkwaliteit tegen aanvaardbare kosten. Deelnemers aan proefprojecten geven voor overgrote deel aan dat de kwaliteit inderdaad toeneemt. Dit vraagt wel meer inspanning van de aannemer dan nu gevraagd wordt, met name als gevolg van registratie en dossieropbouw.

Om een goed beeld te krijgen van de kosten van kwaliteitsborging worden deze bij een aantal proefprojecten in kaart gebracht. In aanvulling daarop subsidieert BZK twee projecten die moeten leiden tot een efficiëntere en daarmee goedkopere kwaliteitsborging. Voor kleine, veelvoorkomende verbouwingen worden formats ontwikkeld voor registratie van de bouw door de aannemer. Dit geeft duidelijkheid wat bij welke verbouwing aan informatie nodig is, vereenvoudigd het werk voor de aannemer en beperkt de inzet van de kwaliteitsborger. Bij conceptuele bouw wordt onderzocht hoe het (repeterende) proces zo kan worden vastgelegd dat kan worden volstaan met een eenmalige beoordeling van standaardonderdelen en de feitelijke kwaliteitsborging zich richt op de specifieke lokale omstandigheden en de montage.

Aan de slag met aandachtspunten in proefprojecten

Uit de proefprojecten en Werkplaatsen van de VNG komt een aantal punten naar voren die de komende maanden (voor inwerkingtreding) moet worden opgepakt. Aan een drietal punten zal nadrukkelijk moeten worden gewerkt, op hoofdlijn zijn dit :

1. Het op de juiste wijze volgen van de spelregels en doorlopen van het proces van de Wkb
2. Het in de breedte verbeteren van de kennis benodigd voor de Wkb
3. Het op orde hebben van de informatievoorziening bij afronding van projecten, noodzakelijk voor de taakuitoefening door het bevoegd gezag.

Partijen werken – aan de hand van de verschillende inhoudelijke voorbeelden die door de Begeleidingsgroep proefprojecten zijn opgehaald – gezamenlijk aan een antwoord op deze en andere vragen. De antwoorden zullen de input vormen voor handreikingen, voorlichtingsmateriaal en ‘best practices’ voor gemeenten, aannemers, opdrachtgevers en kwaliteitsborgers.

De resultaten laten nadrukkelijk het belang zien om te blijven oefenen en projecten – ook als een project minder goed verloopt – tot het en met de gereedmelding af te ronden, wat dan ook als nadrukkelijke aanbeveling wordt opgenomen. De Regiegroep realiseert zich dat het leerproces zal doorlopen tot na inwerkingtreding van de wet en dat ondersteuning en inhoudelijke monitoring van projecten ook dan nog nodig blijft.

Overgangsrecht consumentendossier

BZK is voornemens om wettelijk te regelen dat voor overeenkomsten van aanneming van werk die zijn gesloten vóór inwerkingtreding van artikel 7:757a BW (consumentendossier) het huidige recht van toepassing blijft: er hoeft dan in die gevallen geen consumentendossier te worden over gelegd.

Eind dit jaar zal de minister de Kamers nader informeren over de wijze waarop zij het overgangsrecht wettelijk gaat regelen.

Aanbevelingen na inwerkingtreding

Monitoring van het stelsel

Zoals in de toelichting op de wet opgenomen en toegezegd aan de Tweede Kamer, wordt de Wkb gedurende de eerste drie jaar na inwerkingtreding gemonitord. De Regiegroep beveelt aan om de ontwikkeling van de kosten voor kwaliteitsborging, inclusief de leges nadrukkelijk hierin mee te nemen. Tevens wordt geadviseerd signalen over de aspecten deellevering en basisregistraties mee te nemen in de evaluatie.

Ondersteuning direct na inwerkingtreding

De implementatie is niet afgerond met de inwerkingtreding van de Wkb op 1 juli 2022. De Regiegroep beveelt dan ook aan om zorg te dragen voor praktische ondersteuning bij de werking van het stelsel, direct vanaf het moment van invoering. De Regiegroep denkt hierbij aan een brede helpdeskfunctie, ook beschikbaar voor initiatiefnemers en bouwers, afspraken over escalatie daar waar tegen problemen wordt aangelopen en een overlegstructuur waarbinnen snel en daadkrachtig werkafspraken kunnen worden gemaakt. De Regiegroep stelt voor om in het eerste kwartaal van 2022 met een voorstel hiertoe te komen.

Doorontwikkeling DSO-LV functionaliteiten

De Regiegroep constateert dat een aantal functionaliteiten die wenselijk worden geachte vanuit kwaliteitsborging niet aanwezig zijn in de DSO-LV. Zo wordt momenteel in de DSO-LV, naast de formele meldingen uit de Wkb, geen informatie-uitwisseling tussen partijen voorzien. Daarnaast biedt de DSO-LV geen mogelijkheid om meldingen onderling en aan vergunningen te koppelen. Vanuit gemeenten is ook gevraagd om een samenwerkingsruimte waarin dossier door meerdere partijen kunnen worden samengesteld.

Deze informatiestromen – die breder spelen dan alleen dan de Wkb – zijn momenteel niet ingericht in de DSO-LV. Alhoewel ze niet noodzakelijk zijn voor de implementatie, is het wel nadrukkelijk de wens deze functionaliteit op korte termijn te ontwikkelen. Vanuit de Regiegroep zullen deze verzoeken tot doorontwikkeling worden uitgewerkt en als aanbeveling worden ingebracht bij de DSO-LV via de bestaande processen.