

Nieuwsbrief



Samen naar succes

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Zesde nieuwsbrief Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

In deze nieuwsbrief besteden we aandacht aan het consumentendossier. Maar eerst even de actualiteit. Minister Ollongren heeft de Kamers voorgesteld de invoering van de Omgevingswet en de Wkb vast te stellen op 1 januari 2022. Dat voorstel volgt op de eerdere mededeling dat invoering op 1 januari 2021 niet haalbaar is. Corona is vanzelfsprekend een factor, maar ook de automatisering bij de overheid is vertraagd. Bovendien blijft het aantal proefprojecten nog achter bij de verwachtingen. De AFNL zet zich in om daar vaart in te krijgen, maar het valt eerlijk gezegd nog niet mee om de betrokken partijen op één lijn te krijgen. Daarover in een volgende nieuwsbrief meer. Een besluit over de invoeringsdatum zal pas in het najaar worden genomen na een debat in het parlement.

Elke opdracht een consumentendossier

De proefprojecten gaan vooral over het stelsel van kwaliteitsborging. In dat spel spelen vooral de gemeenten en de kwaliteitsborgers een rol. Lang niet alle leden van de bij de AFNL aangesloten verenigingen hebben daar direct mee te maken. Bijvoorbeeld omdat ze niet zo vaak betrokken zijn bij vergunningplichtige werken of hun werkzaamheden geen directe relatie hebben met het Bouwbesluit. Het consumentendossier staat daar los van; in beginsel moet elk bedrijf aan zijn opdrachtgever voor elke opdracht bij de oplevering een dossier overhandigen.

Wie is hier de consument?

Er wordt veel gesproken en geschreven over hét consumentendossier, maar de Wkb kent die term eigenlijk niet. In de Wkb is wel op twee plaatsen sprake van een dossier. In de eerste plaats is dat het dossier dat voor de ingebruikneming aan de gemeente moet worden overhandigd. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de vergunninghouder. Wat met het consumentendossier wordt bedoeld is *het dossier dat wordt overhandigd aan de opdrachtgever van het tot stand gebrachte bouwwerk*. De verantwoordelijkheid voor dit dossier ligt bij de opdrachtnemer ongeacht of het gaat om een opdracht voor een particulier (een 'consument') of voor een professionele opdrachtgever zoals een woningcorporatie of bijvoorbeeld een hoofdaannemer.

Het begrip 'consumentendossier' kan je dus op het verkeerde been zetten. *Elke* opdrachtgever heeft in beginsel recht op een consumentendossier.

Artikel 757a

In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een **dossier** aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die **volledig inzicht** geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- a. **tekeningen en berekeningen** betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor **gebruik en onderhoud** van het bouwwerk.

NPR 8092 Consumentendossier

Omdat een consumentendossier onafhankelijk is van de vergunningplicht, maar is gekoppeld aan een overeenkomst van aanneming van werk, heeft die veel meer impact voor alle aannemers dan het stelsel van kwaliteitsborging. De tekst over het dossier in de Wkb is daarin bepalend. Het dossier bevat in ieder geval tekeningen en berekeningen en instructies voor onderhoud en gebruik. Die begrippen zijn nog enigszins concreet en hanteerbaar, maar de omschrijving 'volledig inzicht' is bijna onbegrensd. Dat is de reden dat de AFNL - en met ons veel andere brancheverenigingen - bij de minister heeft

Nieuwsbrief



Samen naar succes

gepleit om dit begrip nader te duiden. Hoewel dat niet gebruikelijk is heeft de minister daar gehoor aan gegeven in zoverre dat zij het normalisatie-instituut NEN heeft gevraagd een richtlijn hiervoor op te stellen.

Het resultaat van dat werk is de Nederlandse Praktijkrichtlijn NPR 8092 'Consumentendossier', die in oktober 2019 ter kritiek is gepubliceerd. Het is van belang te onderkennen dat de richtlijn niet wettelijk wordt voorgeschreven. Elke andere vorm of inhoud van een dossier is toegestaan zolang opdrachtgever en opdrachtnemer zich daarin kunnen vinden. Maar zoals het vaak gaat met richtlijnen en normen: spreek je niets af, dan mag de opdrachtgever verwachten dat de richtlijn, in dit geval dus de NPR 8092, hanteert.

Een NPR komt tot stand met een commissie waarin zo veel mogelijk de belanghebbenden zijn vertegenwoordigd. Dat betekent ook dat de belangen sterk uiteen kunnen lopen. Aan de ene kant van het spectrum zitten de consumentenorganisaties, die liefst 'alles' willen hebben, terwijl de aannemers (en installateurs) aan de andere kant regelmatig op de rem trappen omdat elke vraag leidt tot toename van de administratieve last.

Pilotproject

De NPR is een omvangrijk document geworden in de vorm van een checklist van gegevens van alle onderdelen van een werk. Belangrijker dan de lengte van de lijst is de vraag of het nog doenlijk is voor de aannemer en het uiteindelijk betaalbaar is voor de opdrachtgever. De tijd die de aannemer in de samenstelling van een dossier moet steken vertaalt zich immers direct in kosten, die ergens moeten worden betaald. De AFNL heeft er daarom in de commissie op aangedrongen de NPR te testen op haalbaarheid.

Daartoe zijn in de afgelopen weken tien verschillende recent opgeleverde projecten geselecteerd, waarvoor door de aannemers en een enkele installateur is nagegaan in hoeverre de gevraagde documenten beschikbaar zijn of beschikbaar hadden kunnen zijn. Drie NVBU-aannemers hebben hier op verzoek van de AFNL vrijwillig aan meegewerkt; twee met een nieuwbouwwoning en een met een flinke verbouwing/verduurzaming. De andere projecten zijn groter van omvang, zoals een seriematige woningbouwprojecten, twee appartementengebouwen, een seriematig verduurzamingsproject en een transformatie.

De resultaten van de AFNL-pilot zijn bekend en wijken op een aantal punten opvallend genoeg niet of nauwelijks af van de bevindingen bij de grotere projecten van grotere aannemers. Een min of meer verwachte conclusie is dat, hoewel de gegevens in de meeste gevallen wel te leveren zijn, het erg veel werk is. De schattingen van de betrokken aannemers lopen richting de veertig uur per project voor de beschouwde projecten. Daar is natuurlijk tegenin te brengen, dat er nog geen gewenning is, er nog geen geschikte tools beschikbaar zijn en de leveranciers hun gegevens ook nog niet pasklaar kunnen aanleveren. Desondanks achten wij dat als AFNL op dit moment een te grote en te dure administratieve last.

Een tweede belangrijke constatering uit de AFNL-pilot is dat de informatie, op basis waarvan de opdracht aan de aannemer wordt verstrekt, in veel gevallen buitengewoon mager is. In de politiek is wel eens geroepen dat je zo'n opdracht niet moet aannemen. Helaas is de huidige praktijk weerbarstiger. En die is niet van vandaag op morgen aangepast en is ook mede afhankelijk van de opdrachtgevers. Hoe minder informatie vooraf beschikbaar is, des te meer werk heeft de aannemer om tegen de oplevering een compleet dossier te kunnen samenstellen.

Een mogelijke oplossingsrichting is het aanpassen van de algemene voorwaarden op het punt waar het gaat om het verstrekken van informatie door de opdrachtgever over de opdracht. Dan kan de opdrachtgever het nog steeds aan de aannemer laten om de tekeningen en berekeningen te (laten) maken, maar dan is in elk geval duidelijk wie dat werk betaalt.

De AFNL pleit in de normcommissie voor een selectie van de meest relevante gegevens uit de huidige NPR, die op korte termijn wel haalbaar en betaalbaar is. Of dat binnen de commissie gaat lukken valt nog te bezien, maar het is de overtuiging van de AFNL dat de lijst zoals die er nu ligt in zijn volle omvang zodanig duur wordt dat er nauwelijks een opdrachtgever zal zijn die bereid is die prijs te betalen. En dan schiet het zijn doel voorbij.

Nieuwsbrief



Samen naar succes

Proefprojecten

Ten slotte nog even aandacht voor de proefprojecten. Hoewel de invoering van de wet is uitgesteld, blijven proefprojecten nodig om ervaringen op te doen. Voor bepaalde proefprojecten is het mogelijk een subsidie aan te vragen ter compensatie van de (extra) kosten van kwaliteitsborging tot maximaal 5.000 euro.

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.

Meer weten of een project zoeken: aandeslagmetkwaliteitsborging.nl
