

Wat betekent de verbeterde kwaliteit

In een serie artikelen brengt Nieman Kwaliteitsborging in kaart wat de aankomende Wet Kwaliteitsborging zal gaan betekenen voor de dagelijkse praktijk. De hele keten zal daarbij onder de loep worden genomen. In deze eerste aflevering belicht Jelle Veurman de opdrachtgever.



Jelle Veurman, Nieman Kwaliteitsborging

Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de bouwregelgeving bij de opdrachtgever. De gemeente voert bij de vergunningaanvraag geen bouwtechnische toets meer uit. Dat betekent dat de opdrachtgever zelf die verantwoordelijkheid draagt en ervoor dient te zorgen dat het bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Uiteraard doet hij dit niet alleen, hiervoor schakelt hij een externe kwaliteitsborging in. Het uiteindelijke doel is dat de opdrachtgever een opleverdossier aan de gemeente overhandigt, waarin de uiteindelijk gebouwde situatie is vastgelegd. Dit is het zogenaamde 'as built' dossier.

Via het afsluiten van contracten wordt de verantwoordelijkheid 'gedelegeerd' naar ontwerpende en uitvoerende partijen. De zekerheid die voorheen werd ontleend aan

de bouwvergunning en de gemeentelijke toets moet men nu dus zelf regisseren. De wet schrijft voor dat een private kwaliteitsborging deze rol vervult. Dat brengt veranderingen mee voor zowel de organisatie van de opdrachtgever zelf, als die van de ontwerper en de uitvoerende partijen die hij inschakelt. Dit houdt ook een verandering in van de houding van de respectievelijke bouwpartijen ten opzichte van elkaar, veranderingen in contractvormen, verzekeringen en aansprakelijkheden. En: hoe past deze externe private kwaliteitsborging in dit verhaal?

WIJZIGINGEN VOOR DE OPDRACHTGEVER

Met de komst van de Wet Kwaliteitsborging verandert er een aantal zaken in het voordeel van de opdrachtgever. Dit zijn met name:

- Het verschil in verantwoordelijkheidsverdeling tussen aannemer en opdrachtgever wordt evenwichtiger. Er komt een

tsborging voor de opdrachtgever?

onafhankelijke partij met vakinhoudelijke kennis naast de opdrachtgever te staan die toeziet op de juiste uitvoering.

- Het begrip 'zichtbaar gebrek' krijgt een andere definitie, waardoor de aannemer aansprakelijk wordt voor alle zichtbare gebreken, ook de gebreken die een opdrachtgever niet gemeld heeft bij oplevering. Hiervan kan niet ten nadele van de opdrachtgever afgeweken worden. De aansprakelijkheid beperkt zich niet tot bouwtechnische aspecten, maar heeft tevens betrekking op alle door de bouwconsument ervaren kwaliteitsaspecten. Wat hierbij ook verandert, is dat de aantoonplicht van een gebrek bij de aannemer komt te liggen. Die moet gaan bewijzen dat een klacht hem niet aan te rekenen is. Dit wordt zelfs in het burgerlijk wetboek aangepast.
- Het opschortrecht (beschikbaar stellen van de laatste 5% van de bouwsom na 3 maanden) wordt aangescherpt. In de huidige situatie komt de laatste post automatisch vrij na de wettelijke 3 maanden. In de nieuwe situatie zal de aannemer de opdrachtgever op de hoogte moeten stellen van de mogelijkheid tot opschorting, en moet de aannemer tijdig voor afloop van de onderhoudstermijn schriftelijk melden wanneer hij meent dat deze eindigt. Met deze schriftelijke stukken kan een notaris dan het laatste deel van de bouwsom overdragen, tenzij de opdrachtgever hiertegen bezwaar heeft gemaakt (hier zijn aanvullende eisen op van toepassing)
- De aannemer zal schriftelijk en ondubbelzinnig aan moeten geven of, en zo ja hoe, hij de risico's voor de opdrachtgever verzekert tijdens de bouw en na oplevering.

Wat er daarnaast voor de opdrachtgever verandert in de eigen aansprakelijkheid, is dat hij in de nieuwe situatie verantwoordelijk is voor het voldoen aan Bouwbesluit van het opgeleverde bouwwerk. Hij is het eerste aanspreekpunt voor het bevoegd gezag indien er vragen zijn na oplevering. Daarvoor zal de opdrachtgever bij de oplevering ook het 'as built'-dossier aan moeten leveren, met daarbij de eindverklaring van de dienstdoende kwaliteitsborger dat het gebouwde object naar zijn oordeel voldoet aan de gestelde eisen. In feite gaat het hier dus om alle informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om haar handhaving uit te kunnen oefenen.

CONTRACTVORMEN

In basis zal er qua contractvormen niet veel veranderen aan de kant van de aannemer. De nu bekende vormen blijven gewoon bruikbaar. Besef wel dat de wet vraagt om aantoonbaarheid van Bouwbesluit en contractueel vastgelegde zaken tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. De gekozen contractvorm kan hieraan meewerken, waardoor dit gemakkelijker wordt. Denk bijvoorbeeld aan de UAV-GC, waarbij de

aantoonplicht al vanaf de ontwerpfase centraal staat. Indien een aannemer dit aan kan bieden, is de stap naar het voldoen aan de Wet Kwaliteitsborging veel minder groot. De keuze voor een contractvorm beïnvloedt dus zijdelings het borgingstraject.

Wat nieuw is, is dat er een contract zal komen tussen de opdrachtgever en de kwaliteitsborger. Dergelijke contracten zijn er simpelweg nog niet. Wat als een kwaliteitsborger een fout maakt of een situatie onjuist beoordeelt? Wie is er dan aansprakelijk? Hoe zit het met eventuele extra kosten als een borgingstraject stagneert en de oplevering vertraagt? Als opdrachtgever is het verstandig om u hierin alvast te verdiepen.

DE POSITIE VAN DE KWALITEITSBORGER

De nieuwe speler in dit stelsel is de private kwaliteitsborger. De opdrachtgever moet in het nieuwe stelsel bij aanvraag van een vergunning een bij de risicoklasse passend borgingsinstrument uitkiezen. In een dergelijk instrument is beschreven hoe de kwaliteitsborging en bijbehorende controles (o.a. diepgang, frequentie) moeten worden uitgevoerd. Daarnaast moet een kwaliteitsborger worden gekozen die gemachtigd is om dit instrument toe te passen. De kwaliteitsborger zal door toepassing van het gekozen instrument toezien op het voldoen aan de minimum eisen vanuit het Bouwbesluit en aanvullende vereisten vanuit datzelfde instrument.

De kwaliteitsborger staat hiermee als het ware tussen opdrachtgever en de aannemer in als het gaat om de borging van de geleverde kwaliteit. De verantwoordelijkheid voor het geleverde werk ligt bij de aannemer. De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan wetgeving ligt bij de opdrachtgever. De kwaliteitsborger ziet toe op deze zaken op procesniveau en uitvoeringsniveau. Hiervoor dient hij onder andere in het beginstadium een risicoanalyse op te leveren zodat gericht geborgd kan worden op de voor het project risicovolle zaken. Gebaseerd op deze risico's zal de borger een aantal inspecties/audits uitvoeren en uiteindelijk het 'as built'-dossier controleren en de genoemde verklaring afgeven. Deze eindverklaring is van wezenlijk belang, zonder deze verklaring mag het bouwwerk niet in gebruik genomen worden. Kwaliteit is hiermee de verantwoordelijkheid van de gehele bouwketen. ■



JELLE VEURMAN IS KWALITEITSBORGER/
PROCESSPECIALIST BIJ NIEMAN KWALITEITS-
BORGING, ONDERDEEL VAN DE NIEMAN GROEP.

Dit artikel kunt u lezen op www.roofs.nl