



Kwaliteit in de bouw kent verschillende benaderingen. Mijn benadering ontleen ik aan de jarenlange **ervaring** die ik heb opgedaan vanuit de sturende, uitvoerende en ontwerpende disciplines in bouw en onderhoud.

Er is gedurende geruime tijd een **trend** gaande waarbij aannemers vraaggestuurd acteren en meer verantwoordelijkheid nemen. De **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen** waar het nieuwe stelsel van toezicht uit voortkomt zal dit gaan versterken. De implementatie hiervan heeft geleid tot **onzekerheden** bij opdrachtgevers, aannemers en adviseurs, maar ook bij de gemeente als bevoegd gezag. Over de gevolgen is in de aanloop van de wet vooral veel gespeculeerd maar we ervaren het pas nadat de Wkb in werking is getreden.

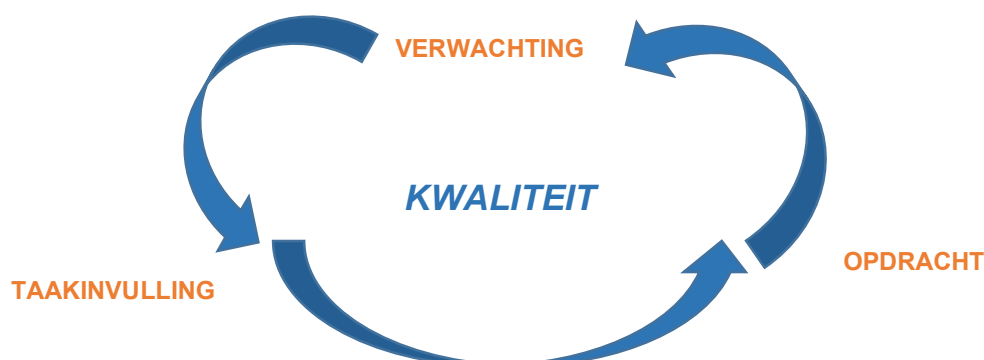
De weerslag van de wet zal naar verwachting vooral merkbaar zijn in de vergunningsfase, de dossiervorming richting **oplevering** en de nazorg.

De algemene **verwachting** is dat bouwen aanvullende competenties gaan vragen bij de bouwers. De wijze waarop bouwers en opdrachtgevers met elkaar omgaan legt mijn persoonlijke **focus** verder dan alleen het voldoen aan verplichtingen bij oplevering. Ik ben er van overtuigd dat we in 2030 veel beter weten wat we met kwaliteit bedoelen dan nu het geval is.

Ik volg de actuele **ontwikkelingen** en wil samen met de partijen die vooruit willen kijken de **kansen** benutten.

Kwaliteit

Er is een verschil in kwaliteit zoals deze omschreven is volgens de wet en kwaliteit zoals de opdrachtgever deze beleeft. De wet is vooral gericht op beheersing van risico's en het voldoen aan de bouwtechnische regelgeving. De kwaliteitsbeleving van de opdrachtgever is voor mij de meest relevante peiler waarop bouwkwaliteit gewaardeerd kan worden. Deze waardering is niet statisch, maar staan onder invloed van verwachtingen, afspraken en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven. Traditoneel is er slechts aandacht voor de relatie tussen de opdracht en de taakinvoering.



Ervaring

De wijze van bouwbegeleiding is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Bij veel projecten in de woning- en utiliteitsbouw heb ik ervaring opgedaan in het managen van de diverse belangen en verwachtingen. Dit vanuit de verschillen in contractuele benadering, zienswijze, belangen en de verwachtingen over en weer. Kwaliteit van bouwen is sterk afhankelijk van de wijze waarop de competenties van de mensen die het moeten waarmaken op elkaar zijn afgestemd, en het managen van verwachtingen.

Trend

De trend waarbij opdrachtgevers de verantwoordelijkheid voor kwaliteitsborging verleggen naar de uitvoerende bouw is niet alleen ingegeven door de komst van de *Wet kwaliteitsborging voor het bouwen*. Opdrachtgevers vragen naar **risicogestuurde oplossingen*** en uitvoerende bedrijven zijn steeds meer van bewust de risico's namens de opdrachtgever te beheersen. Door de uitvoerende bouw wordt het verschil gemaakt met vraaggerichte innovatieve oplossingen en langlopende onderhoudsgaranties. Deze beweging staat feitelijk los van de Wet kwaliteitsborging.

**In vergelijkbare projecten heb ik de in de afgelopen decenia de begeleidingsintensiteit door de opdrachtgever meer dan zien halveren en de procesbeheersing door de aannemer zien toenemen. Overigens niet allemaal even succesvol, met als dieptepunt de instorting van de parkeergarage in Eindhoven in 2017.*

Onzekerheden

De positie van de eindgebruiker (consument/opdrachtgever) komt steeds meer centraal te staan. Oplossingen die sec gestuurd zijn op kostenreductie kunnen spanningen gaan opleveren, als aan opgelegde kwaliteitseisen niet kan worden voldaan door tekort aan vakmanschap. Ook zijn er nog veel onzekerheden over de preciese uitwerking van de nieuwe wetgeving. Volgens juristen (IBR) zijn taken en verantwoordelijkheden van de verschillende actoren in het bouwproces niet altijd duidelijk omschreven, en kunnen discussie ontstaan omdat de term 'gebrek' juridisch tot niet wenselijke discussies kan leiden (commentaren Wet Kwaliteitsborging, IBR 1-10-2016). Bouwmotief wil opdrachtgevers en opdrachtnemers behoeden voor onnodige juridisering.

Kosten

De onzekerheden en de komende veranderingen in wet en- regelgeving brengen verschillen van inzicht en uiteenlopende interpretaties met zich mee. Gemeenten zullen op een andere wijze gaan waarnemen, beoordelen en interveniëren. Dit heeft gevolgen voor bekostiging van de gereduceerde rol die de gemeenten hebben in het bouwtoezicht. Mogelijke legesreductie van meer dan 40% maar ook minder dan 20% werden in 2016 al genoemd door gemeenten. Ook de kosten van de private kwaliteitsborging worden steeds beter voorspelbaar, ook op de langere termijn als er de nodige jurisprudentie is.

Oplevering

De aannemer is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Na de oplevering dient de opdrachtgever door de aannemer expliciet worden gewezen op de mogelijkheid van zijn opschortingsrecht. De laatste termijn die door de opdrachtgever verschuldigd is te betalen komt niet vanzelfsprekend vrij na drie maanden, de opdrachtgever kan dit opschorten als de aannemer nog niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan.



Verwachting

Nieuwe professionals gaan zich aandienen, gericht op informatisering, digitalisering, conceptontwikkeling, procesbeheersing en op langdurige klantrelaties. Ook zal een professionele wijze van bouwdocumentatie leiden tot inzicht en efficiency verbetering. De veranderingen van de laatste jaren zijn een opmaat voor de komende periode waarin meerjarig onderhoud, services en prestatiegaranties onlosmakelijk verbonden zijn aan nieuwbouw.

Focus

Mijn focus ligt verder dan de oplevering. Het bouwproces lijkt ondergeschikt aan het resultaat. Met de oplevering als meetpunt ligt de effort in het voldoen aan de vraag voor de laagste mogelijke prijs. Maar een gebouw dat zonder opleverpunten met alle complimenten en aandacht voor de klant wordt opgeleverd is feitelijk niet in orde als later blijkt dat de energiehuishouding, onderhoudsverwachting en het gebruik niet voldoen aan de verwachtingen. Het verwachtingspatroon wijzigt niet alleen tijdens het bouwproces, maar ook daarna. De oplevering is slechts een moment van juridische betekenis.

Ontwikkelingen

Thans is de bouw aan verandering onderhevig. Meer aandacht voor de klant, minder bemoeienis van de overheid. De innovatieve bouwbedrijven hebben hun beleid gericht op procesverbetering en innovatie, om op andere criteria dan alleen prijs geselecteerd te worden. Ik stimuleer graag de verandering in de bouw, en wil de kansen die er komen voor passende, nieuwe vormen van dienstverlening benutten. Een professionele bouwdocumentatie en aandacht voor het stimuleren van vakmanschap en conceptueel bouwen zullen de aandacht vragen.

Kansen

De kosten die door opdrachtgevers worden gemaakt voor procesbeheersing kunnen worden gereduceerd als de aannemerij innoveert. In eerst instantie zullen aannemers opdrachtgevers wijzen op extra kosten vanwege de verplichtingen die de Wet kwaliteitsborging met zich meebrengt. Op termijn levert dit zowel voor opdrachtgevers als opdrachtnemers voordeel op.

Contact

Ik werk zelfstandig onder de naam Bouwmotief. Samen een aantal gelijkgestemden helpen we onder de naam [BouwKwaliteit Plus](#) aannemers in hun weg om Wkb proof te worden en opdrachtgevers die deze bedrijven willen herkennen en selecteren. Mijn ervaring in de bouw pas ik graag toe in een ambitieuze omgeving waar innovatie vooruitgang betekent.

Marcel Ponjée
info@bouwmotief.nl
06 14004458