

Vakblad voor ondernemende bouwers

maart 2016 - jaargang 27

# Aannemer

THEMA PRIVATE KWALITEITSBORING



Nieuw paar ogen op  
de bouwplaats

Leren werken met nieuw stelsel

# Een vinkje voor bouwkwaliteit

Kwaliteitsborger PlanGarant toetst het werk van Aannemingsbedrijf Lamers bij de bouw van negen woningen in Eindhoven. Doel: leren werken volgens het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging. "Voldoe je aan je verplichting richting je klant? Daar kijken we naar en dat bevestigen we."

Tekst: Paul Diersen Beeld: Johan Seip

Zettingen in het grondpakket. Ze gaan optreden, zoveel is zeker, maar gebeurt dat nu tijdens de ruwbouwfase of ook nog na oplevering? Het is voer voor discussie tussen aannemer en kwaliteitsborger. Beiden hebben hun twijfels over het advies van de constructeur van de aannemer. De zettingen zullen optreden tijdens de ruwbouwfase bij het aanbrengen van de belastingen, is er geconstateerd. De constructeur van PlanGarant wil graag nog meer zekerheid. Door middel van extra sonderingen en een berekening wordt aangetoond dat ze inderdaad zullen optreden tijdens de bouw en dus niet naderhand. "We wilden dit echt boven water krijgen", zegt kwaliteitsborger Erik Schot (PlanGarant). Het voorbeeld geeft volgens hem de scherpste aan van de kwaliteitsborger die meekijkt met de aannemer, vanaf januari 2018 de praktijk, zo is tot nog toe de planning. Zijn insteek: waar zitten de risico's van het bouwproject? Daar wordt op getoetst. "Dat zijn de aandachtspunten waar wij naar kijken. Rode kruisjes los je samen op en dan ga je door. Voldoe je uiteindelijk aan je verplichtingen richting je klanten? Daar gaat het om en dat is wat wij bevestigen."

## Pilot

Lamers moet nu al bouwen volgens het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging omdat de gemeente Eindhoven een pilotgemeente is. Vanuit waarborginstelling BouwGarant

kijkt de kwaliteitsborger mee met de bouw. Voor alle betrokken partijen is het een leerproces.

PlanGarant legt tijdens de bouw een dossier aan. Een digitale map. Met daarin om te beginnen de tekeningen en technische uitwerkingen. Op basis daarvan bepaalt de kwaliteitsborger de toezichtsmomenten die hij moet vastleggen. PlanGarant heeft binnen zijn toetsmethode (TIS) 28 momenten gedefinieerd, voor het project van Lamers zijn er negen relevant. Schot: "Het aantal verschilt per gebouw en het ligt ook aan de vraag van de klant. Dit project toetsen we puur op Bouwbesluit. We kijken dus niet of elk tegel-

tje recht zit, maar dat zou wel kunnen. Uiteindelijk geven we bij oplevering een verklaring af: dit is daadwerkelijk zo gebouwd. *As built.*"

## Ruwbouw

Hoe vaak is het extra paar ogen van de kwaliteitsborger nu gericht op zijn bouwproject? De momenten van toetsen zijn tot en met de ruwbouw grotendeels dezelfde als de keuringsmomenten van de gemeente, merkt Kees-Jan Lamers op. Hij somt op: een keuring voor het grondwerk, normaal gesproken ook het eerste moment dat er een ambtenaar komt. Voor de vezelbetonvloer die is toegepast als



Erik Schot (links) en aannemer Kees-Jan Lamers bij het bouwproject in Eindhoven.



## Serie private kwaliteitsborging

Hoe verandert het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging het bouwproces? Met die kernvraag als leidraad kijkt vakblad *Aannemer* mee bij een project van negen woningen van Aannemingsbedrijf Lamers, dat valt onder een experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet, dat vanuit BouwGarant met dit nieuwe stelsel wordt begeleid.

Dit is het derde artikel in een serie. De twee eerdere artikelen *Experiment met private kwaliteitsborging* en *Constructieberekening en EPC pas later indienen* zijn te vinden op [Aannemervak.nl](http://Aannemervak.nl).



beganegrandvloer voldeed een papieren berekening. Daarna zijn de wanden opgelijmd en is de breedplaatvloer gelegd, met een controle-momentje voor de wapening. “Ook dat is hetzelfde als bij een traditioneel proces. Dit is herhaald voor de tweede verdiepingsvloer. We hebben daarna met de borger nog een rondje gelopen toen we de staalconstructie hadden gezet. Dat was allemaal vol-doende.”

Alleen, zo ervaren Lamers en architect Tijs Karsmakers: de feedback vanuit de kwaliteitsborger is heel anders. “Je gaat makkelijker met elkaar in discussie”, zegt de aannemer. “De gemeente handhaaft en toetst alleen achteraf, nu is er de mogelijkheid om het vooraf over oplossingen te hebben.”

Karsmakers: “Zo’n discussie over zettingen zou je met de gemeente nooit hebben gehad, omdat dat soort feed-

back vanuit de gemeente niet komt. Hetzelfde geldt voor een puntje over contactgeluid. En dat is dus goed voor de kwaliteit die je wilt leveren. Bij de gemeente is het vaker ‘nee’ en nu vaker ‘ja, mits...’”

### Houten gevelbekleding

In de ontwerpen van Karsmakers zitten een aantal fraaie maar risicovolle details die Lamers zijn opgevallen en die hij bespreekt met de kwaliteitsborger. Lamers – die ook ontwikkelaar is van het plan – wilde voor zijn project een “frontje dat verkoopt”. Wat is gelukt overigens. Wederom somt hij op: “We hebben betonstenen die we doorstrijken, gekeimd metselwerk, deels houten gevels waar stalen frames doorheen komen, een knik in het dak die in de voorgevel ergens eindigt en waar je met vochtkeringen en verholen gootjes moet gaan wer-

ken, met kans op verstoppingen.” Allerlei zaken die aandacht vragen in de uitvoering en waar de aannemer aansprakelijk voor is richting zijn kopers. Een treffend voorbeeld is de voorbehandelde houten gevelbekleding. Daar bleek de leverancier geen garantie op te geven. “Want volgens voorschriften mag je houtwerk 30 cm boven peil pas beginnen”, zegt Lamers. “Dan krijg je dus een enorme plint. Dat wil niemand. De architect tekent tot onderdorpel, want dat is het mooiste. Kijk ook maar naar de referentieprojecten op de website van de leverancier. Dat houtwerk loopt allemaal door tot onderaan.”

Een dilemma voor de aannemer: switchen naar kunststof zou in strijd zijn met het verkoopbestek. Wat te doen? Toch op die 30 cm gaan zitten zodat je aan de eisen van de leverancier voldoet, maar met risico dat kopers wijzen naar de brochure? Of het gewoon maken, met het risico dat er indringing van vocht is aan de onderkant? De oplossing: vakwerk leveren en daar zelf garant voor staan. Lamers: “Ik heb het hier in de werkplaats allemaal liggen. Het wordt machinaal afgeschuind. We impregneren het, schilderen het twee keer en dan gaat het naar de bouw.”

### Praktische afwegingen

“Dit zijn praktische afwegingen die je moet maken”, zegt Schot. “Wat is nou het risico dat het fout gaat? Als je het op deze manier uitvoert, dan is dat risico er niet. Officieel heb je als aannemer geen garantie van de leverancier, maar je durft te zeggen tegen je kopers dat de nu gekozen uitvoering goed is en staat daar richting hen garant voor. Ik ben het daar mee eens en ga dus akkoord.”

*Lamers werkt al volgens het nieuwe stelsel omdat de gemeente Eindhoven een pilotgemeente is. Vanuit waarborginstelling BouwGarant kijkt de kwaliteitsborger mee met de bouw.*

## Blowerdoor (nu nog) ter lering en vermaak

Er ligt een EPC van 0,6 voor de negen woningen, zonder aanvullende eis op het gebied van luchtdichtheid. PlanGarant gaat al wel een keer een blowerdoortest doen. Wat daar uitkomt is puur ter lering en vermaak.

Schot: “We halen nu met de juiste afwerkingen de eindstreep, maar dan weten we al wel waar de rook er uitkomt.”

Lamers: “Ik heb hierom gevraagd, om toch al een keer te kijken hoe we dat moeten gaan doen. We zijn al wel overstapt op flexibele PUR, maar bij volgende projecten zullen we hier nog beter op moeten letten. We doen het bij buitengevelstucwerk overigens al langer, dus die ervaring hebben we al wel.”

Schot: “Op dit gebied zie je echt een omslag komen: hier komt de focus op te liggen. Iedereen moet dit doen en het wordt steekproefsgewijs gemeten. Je mag als aannemer straks niet meer bouwen als blijkt dat wat je bouwt niet voldoet.”