

Aannemer



Uitgekiend aanleveren
in de binnenstad

BouwGarant en aannemer doen ervaring op

Experiment met private kwaliteitsborging

De bouw stevent af op een stelsel van private kwaliteitsborging. Wat betekent dat voor bouwbedrijven? Aannemer volgt in een serie artikelen een experiment dat vanuit BouwGarant met dit nieuwe stelsel wordt uitgevoerd. Dit is deel 1, een introductie.

Tekst: Paul Diersen Beeld: Johan Seip, J. Lamers Aannemingsbedrijf en EIKplan architecten bna

In vijf gemeenten in Nederland is op 1 oktober een experiment gestart waarbij grondgebonden woningen die een keurmerk hebben van de Stichting Garantiewoning niet meer door de gemeente vooraf worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012, Goed- en deugdelijk werk en aan de eisen die gesteld worden aan het energielabel.

De bouw gaat in dit experiment zélf het bewijs leveren dat een woning daaraan voldoet, aan de hand van een gebouwdossier bij oplevering. Dat loopt vooruit op de toekomstige bouwpraktijk en is een van de twee belangrijke pijlers van een voorgestelde wetswijziging. Over de andere pijler, verhoogde aansprakelijkheid voor

aannemers, is nog volop discussie tussen politiek, brancheverenigingen en wie er nog meer iets van wil vinden, maar nut en noodzaak van die bevezene kwaliteit – ook wel ‘as built’ (zoals gebouwd) genoemd – wordt breed gedragen.

Keurmerk Stichting Garantiewoning

Impact zal het zeker hebben, verzekert manager Rob de Groot van BouwGarant, samen met Woningborg en SWK verstrekker van garanties onder het keurmerk van de Stichting Garantiewoning. Zeker voor de 1500 deelnemers aan BouwGarant, waaronder zich veel kleinere bouwbedrijven bevinden die op jaarbasis drie tot vijf

woningen bouwen en die tot vrij recentelijk nauwelijks te maken hadden met het keurmerk. “Mensen vroegen er niet om, de bank vroeg er niet naar”, vat De Groot kort samen. Als organisatie met een achtergrond in vooral de verbouw is BouwGarant medio 2013 het Keurmerk Garantiewoningen gaan verstrekken, omdat er uit de markt meer belangstelling voor kwam. “Sterker: bij een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) is een garantie met het keurmerk van de Stichting Garantiewoning sinds 1 januari 2013 vereist. Dat is voor veel kleine bedrijven een flinke dobber geweest. Ga maar na: als je dertig jaar woningen kunt bouwen met een eigen contract en je moet dan ineens gaan werken met een standaard koop-aannemingsovereenkomst met allerlei extra eisen, ook financieel, dan is dat niet niks.”

PlanGarant

De volgende stap voor BouwGarant-aannemers is het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging. BouwGarant heeft hiervoor de organisatie PlanGarant ingeschakeld, die aannemers gaat ondersteunen in het hele traject en de toetsing bij oplevering doet. Bij het experiment wordt gekeken naar hoe alles in zijn werk gaat en wat de verbeter- en leerpunten zijn. Nieuwbouwprojecten die onder het Keurmerk Garantiewoning worden gebouwd in de gemeenten Eindhoven, Rotterdam, Delft, Den Haag en Sint Anthonis vallen onder dit experiment.

Op naar private kwaliteitsborging: de bouw gaat zélf bewijzen dat een woning voldoet aan het Bouwbesluit 2012, Goed- en deugdelijk werk en aan de eisen die gesteld worden aan het energielabel.



Lange aanloop

Het 'dossier private kwaliteitsborging' kent een lange aanloop, schetst Eric Houtman van PlanGarant. Het doel is altijd deregulering geweest. Tot 1992 kende iedere gemeente in Nederland haar eigen bouwregels. De introductie van het Bouwbesluit in dat jaar heeft dat weliswaar gelijkgetrokken, maar van deregulering is in de loop der jaren niet echt sprake geweest. "Het heeft geleid tot geschoolde ambtenaren, maar architecten en bouwbedrijven waren er niet mee geholpen."

Vandaar dat onder meer werd gekeken naar hoe dergelijke zaken in het buitenland zijn geregeld. Daar is het vanzelfsprekender dat de markt dit regelt.

Aan het stelsel is en wordt gewerkt door de Stichting Bouwkwiteit. Erik Schot, nu van PlanGarant maar in het verleden werkzaam voor Woningborg: "Ik heb vanuit Woningborg op een bepaald moment aan het ministerie gevraagd of we experimenten met het stelsel konden doen. Dat kon, maar dan onder het Keurmerk Garantiewoning."

Vandaar dat nu diverse experimenten gaande zijn, ook vanuit de instituten Woningborg en SWK. Zo berichtte Nieman Raadgevende Ingenieurs onlangs over hun experiment met Dura Vermeer en Bouwfonds in Eindhoven, waar kwaliteit van nieuwbouwwoningen is geborgd aan de hand van een toetsings- en toezichtprotocol (BRL 5019 en BRL 5006). Een andere methode dan de TIS waarmee PlanGarant werkt. "Het is voorstelbaar dat beide systemen straks kunnen worden gebruikt. De minister moet daar nog over beslissen", aldus Erik Schot. Zo is er nog veel open. "De diverse experimenten worden dan ook gebruikt om er ervaringen en leerpunten uit te halen."

'Leermomenten, geen sloopmomenten'

Kees-Jan Lamers van J. Lamers Aannemingsbedrijf in Veldhoven is een van de deelnemers en geeft aan er leergierig in te stappen. "In eerste in-



De vergunningsaanvraag voor het project van J. Lamers Aannemingsbedrijf is de deur uit.

stantie was ik wat overrompeld door de brief van BouwGarant dat ons project onder dit experiment valt, maar dit loopt vooruit op komende wetgeving. Het komt op ons af, dus dan zit ik er liever aan de voorkant bij om ervan te leren. Mijn instelling is wel: ik wil leermomenten, geen sloopmomenten. Als iets niet goed gaat, dan moet dat duidelijk en op tijd worden aangegeven." Lamers gaat een project van negen woningen bouwen in Eindhoven. De woningen zijn bijna allemaal verkocht en de verwachte start bouw is in het eerste kwartaal van 2015.

Vergunningsaanvraag

De vergunning voor het project is de deur uit. Daar zit al een heel belangrijk verschil, zo zegt Erik Schot van PlanGarant. Voor de vergunningsaanvraag hoeft niet al een compleet uitgewerkt plan te worden aangeleverd. De aannemer of architect levert een esthetisch ontwerp aan dat wordt getoetst aan de eisen uit het bestemmingsplan plus die van welstand. De technische invulling – of de woning voldoet aan het Bouwbesluit – hoeft niet meer te worden aangeleverd bij de gemeente. De bouwer garandeert dat de woning zal voldoen aan het Bouwbesluit en bewijst dat later bij de oplevering.

Volgens Schot heeft deze aanpak veel voordelen. Voor het experiment is afgesproken dat er een snelle reactie komt op de vergunningsaanvraag ("binnen een week") en er korting wordt gegeven op leges. Maar de voordelen zitten juist ook in het proces, zegt hij. "Nu moet een aannemer al heel veel berekeningen opvoeren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daardoor zitten er allerlei kosten in het ontwerpproces die hij



Erik Schot van PlanGarant over het vergunningstraject: "De hele engineering kan nu later worden gedaan."

pas later kan opvoeren. Die hele engineering kan nu later worden gedaan."

TIS-systematiek

PlanGarant toetst projecten met behulp van de Technische Inspectie Service (TIS) systematiek. Die methode bestaat uit een toets op het ontwerp, technische controles, inspecties tijdens de uitvoering en een goedkeuringsverklaring na oplevering. 🏠



De te bouwen woningen in Eindhoven krijgen volgens de TIS-aanpak een toets op het ontwerp, technische controles, inspecties tijdens de uitvoering en een goedkeuringsverklaring na oplevering.