

Stappenplan Wkb

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen



Voor je bedrijf in het algemeen:

Stap 1: Doe kennis op over de Wkb:

- Lees de informatie op www.bouwendnederland.nl/wkb en kijk de webinars terug.
- Bekijk de website van het Instituut voor Bouwkwiteit: www.stichtingibk.nl/bouwen
- Volg een training van BNL Academy: <https://www.bouwendnederland.nl/wet-kwaliteitsborging/hulp-bij-implementatie-wkb>
- Doe een proefproject. Hiervoor is een financiële bijdrage vanuit de overheid mogelijk, zie www.stichtingibk.nl/stipp

Stap 2: Maak een weloverwogen keuze of je zelf de borger wilt inschakelen, of dit aan de opdrachtgever over wilt laten. Als je zelf de partij wilt zijn die de borger inschakelt, selecteer instrument en borger:

- Bepaal welk door de TLOKB geregistreerd instrument (zie: <https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging>) het beste bij je past. Een indicatie hierbij geeft de instrumentenmatrix van een van de kwaliteitsborgers, (<https://www.zinkwaliteitsborging.nl/instrumenten-kwaliteitsborging/>), hoewel dit overzicht wellicht niet 100% volledig en accuraat is.
- Kies een borger die met dit instrument werkt. Deze staan in het register van de TLOKB: <https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging>.

Stap 3: Evalueer contracten met opdrachtgevers en onderaannemers:

- Ga na hoe afspraken over waarschuwingsplicht, aansprakelijkheid en opleverdossier zijn vastgelegd en pas deze eventueel aan. Maak hierbij gebruik van de modelcontracten van Bouwend Nederland: www.bouwendnederland.nl/modellen. Deze worden nog verder geactualiseerd.
- Denk ook aan de afspraken met de opdrachtgever over het eventueel inschakelen van de borger. Wie contracteert de borger? Wie levert het dossier bevoegd gezag aan? Welke informatie is nodig en wie verzamelt die?
- Maak afspraken met je onderaannemer over welke bewijzen hij moet verzamelen en hoe deze moeten worden aangeleverd.

Stap 4: Bouw je nieuwbouwwoningen voor consumenten? Neem de extra verplichtingen rondom nieuwbouwwoningen op in je bedrijfsproces:

- Zorg in de offerte voor informatie over welke zekerheid die je aan de opdrachtgever/koper biedt dat je de overeenkomst gaat nakomen en dat je aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken.
- Neem op in je bedrijfsproces dat je in de tweede maand na oplevering een brief aan de opdrachtgever stuurt over het 5% depot.

Stap 5: Bepaal de eventuele noodzaak om te investeren in ICT-systemen/software voor planning/registratie van keuringen en voor informatie-uitwisseling:

- Bepaal wat je nodig hebt. Gebruik hiervoor de Digiscan van Bouwend Nederland: <https://digiscanbouw.nl/>.
- Ga na welke functionaliteit de huidige software heeft en welke uitbreidingsmogelijkheden er zijn.
- Oriënteer je zo nodig op andere leveranciers. Maak hierbij gebruik van het overzicht van Bouwend Nederland: <https://www.bouwendnederland.nl/actueel/onderwerpen-a-z/digitalisering/hoe-digitaliseer-je-een-bouwproces>

Stap 6: Organiseer de interne kwaliteitsborging:

- Maak vaste lijsten van de onderdelen die moeten worden vastgelegd. Maak hierbij gebruik van de Wkb protocollen van ISSO: <https://open.isso.nl/zoeken?product=Protocol>
- Heb je een kwaliteitsmanagementsysteem? Pas je procesbeschrijving en procedures aan voor werken onder de Wkb.
- Informeer je medewerkers en geef ze instructies over de nieuwe werkwijze en/of nieuwe systemen.

Voor een specifiek project:

1. Achterhaal welke onderdelen van de Wkb voor het werk gelden:
 - a. Is de bouwmelding ingediend na 1 januari 2024 en vallen de werkzaamheden onder gevolgklasse 1? Dan krijg je te maken met een kwaliteitsborger (zie 2 en 3).
 - b. Is de aanneemovereenkomst gesloten na 1 januari 2024 en vallen de werkzaamheden onder de definitie van bouwwerk? Dan krijg je te maken met de extra bepalingen in het Burgerlijk Wetboek rondom waarschuwingsplicht, opleverdossier en aansprakelijkheid na oplevering (zie 4).
 - c. Is de aanneemovereenkomst gesloten na 1 januari 2024 en gaat het om de bouw van een of meerdere nieuwbouwwoningen? Dan gelden er nog extra bepalingen vanuit het Burgerlijk Wetboek rondom informatieplicht en 5%-depot (zie 5).
2. Als de bouwmelding is ingediend na 1 januari 2024, de werkzaamheden onder gevolgklasse 1 vallen en je als aannemer de kwaliteitsborger inschakelt:
 - a. Bepaal samen met borger welke informatie nodig is voor het voor het dossier bevoegd gezag.
 - b. Maak afspraken over wat, hoe en hoe vaak de borger toetst.
 - c. Maak afspraken over de manier van informatie-uitwisseling (ICT).
 - d. Inventariseer beschikbare bewijslast. Denk hierbij aan al beschikbare certificaten en erkenningen. Maak voor het vastleggen van de bewijzen gebruik van de protocollen die door ISSO zijn ontwikkeld voor 100 typen werkzaamheden. Deze zijn beschikbaar via je softwareleverancier.
 - e. Bepaal noodzakelijke aanvulling van bewijslast in overleg met de borger. Het borgingsplan is de basis.
 - f. Maak afspraken met je onderaannemer over welke bewijzen wanneer moeten worden aangeleverd.
 - g. Bereken de interne en externe kosten van kwaliteitsborging en neem deze op in de overeenkomst met de opdrachtgever.
3. Als de bouwmelding is ingediend na 1 januari 2024, de werkzaamheden onder gevolgklasse 1 vallen en als de opdrachtgever de kwaliteitsborger inschakelt:
 - a. Vraag aan de opdrachtgever met welke kwaliteitsborger en met welk instrument hij wil werken.
 - b. Vraag aan de opdrachtgever welke informatie hij nodig heeft voor het dossier bevoegd gezag en wat hij van jou als aannemer hierbij verwacht.
 - c. Inventariseer beschikbare bewijslast. Denk hierbij aan al beschikbare certificaten en erkenningen. Maak voor het vastleggen van de bewijzen gebruik van de protocollen die door ISSO zijn ontwikkeld voor 100 typen werkzaamheden. Deze zijn beschikbaar via je softwareleverancier.
 - d. Bepaal noodzakelijke aanvulling van bewijslast in overleg met de opdrachtgever. Het borgingsplan is de basis.
 - e. Maak afspraken met je onderaannemer over welke bewijzen wanneer moeten worden aangeleverd.
 - f. Bereken de interne kosten van kwaliteitsborging en neem deze op in de overeenkomst met de opdrachtgever.
4. Als de aanneemovereenkomst is gesloten na 1 januari 2024 en de werkzaamheden vallen onder de definitie van bouwwerk:
 - a. Let op dat je als je ergens voor wilt waarschuwen, dat je dat schriftelijk en ondubbelzinnig doet. Vermeld hierbij de mogelijke gevolgen als de waarschuwing niet wordt opgevolgd.
 - b. Maak in de aanneemovereenkomst met de opdrachtgever afspraken over welke informatie er wordt aangeleverd in het opleverdossier en wanneer de opdrachtgever dit opleverdossier krijgt. Maak hierbij gebruik van de modelcontracten van Bouwend Nederland: www.bouwendnederland.nl/modellen. Het is ook mogelijk om af te spreken dat er geen opleverdossier wordt verstrekt.
 - c. Als de opdrachtgever geen consument is, is het mogelijk om de verzwaarde aansprakelijkheid na oplevering uit te sluiten. Neem dit op in de aanneemovereenkomst.
5. Als de aanneemovereenkomst is gesloten na 1 januari 2024 en het betreft de bouw van een nieuwbouwwoning voor een consument:
 - a. Neem in de offerte informatie op over welke zekerheid die je aan de opdrachtgever/koper biedt dat je de overeenkomst gaat nakomen en dat je aansprakelijk kan worden gehouden voor gebreken.
 - b. Stuur in de tweede maand na oplevering een brief aan de opdrachtgever over het 5% depot.