



# VERBETERDE KWALITEITS BORGING



## NIEUWE WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

Wanneer de nieuwe Wet “kwaliteitsborging voor het bouwen” in werking treedt, verandert het huidige stelsel van kwaliteitsborging. De markt moet de eigen kwaliteit nog duidelijker aantonen. Tevens wordt de positie van de consument versterkt.

### WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE VERANDERINGEN?

De verantwoordelijkheid voor de aantoonbaarheid van de kwaliteit verschuift naar de professionele marktpartijen. De positie van het bevoegd gezag en de consument wijzigt.

- **VERBORGEN GEBREKEN:** De aannemer blijft na oplevering aansprakelijk, ook voor alle gebreken die niet in het proces-verbaal van oplevering staan.
- **OPSCHORTINGSRECHT:** De ondernemer moet twee maanden na oplevering de koper schriftelijk om vrijval van de laatste 5% vragen.
- **INFORMATIEPLICHT:** De aannemer moet de koper informatie verstrekken over een verzekeringsproduct behorend bij de woning.

### WAT WORDT ER VAN U VERWACHT?

Als ondernemer moet u door middel van de toepassing van een interne borgingssysteem de kwaliteit van een project bewaken en vastleggen in een gebouwdossier. Het SWK instrument VKB geeft u een duidelijke richtlijn en tools om dit te realiseren. De toegepaste borgingssysteem wordt gecontroleerd door een beoordelingsysteem (instrument) met behulp van een externe borger.

Voor het verlenen van de vergunning toetst het bevoegd gezag conform de nieuwe wet niet meer inhoudelijk op de bouwtechnische regelgeving maar wordt de volgende informatie gevraagd:

- In welke gevolklasse valt het bouwwerk conform de wet.
- Welk toegelaten instrument wordt toegepast in het betreffende project.

Bij oplevering dient de vergunninghouder over een ‘as-built’ gebouwdossier te beschikken waarin wordt aangetoond dat het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de vigerende bouw- en regelgeving. Tevens dient de vergunninghouder een verklaring gereedmelding te overhandigen aan het bevoegd gezag. De verklaring gereedmelding wordt in het SWK Instrument VKB afgegeven door de externe borger.

“SWK KAN U MET HET VKB INSTRUMENT ONTZORGEN.”



## KWALITEITSBORGING OP MAAT

### VKB INSTRUMENT

SWK zorgt als instrumentaanbieder ervoor dat het instrument toegelaten blijft. De externe kwaliteitsborger ziet er op toe dat het gebouw aan de bouwregelgeving en eventuele aanvullende kwaliteitseisen voldoet. De borgingswerkzaamheden van de externe borger worden afgestemd op die van het bedrijf als interne borger.

- SWK biedt u een toegelaten instrument dat zich aanpast aan de veranderende eisen van de Wet en de ondernemer de zekerheid en ondersteuning biedt bij de juiste kwaliteitsborging.
- SWK kiest voor een integrale kwaliteitsborging samen met de deelnemer en past het eigen SWK instrument VKB aan met een optimale verantwoordelijkheid voor de deelnemer zelf.

### UITGANGSPUNTEN VKB INSTRUMENT

- **LEAN:** Flexibel en complementair instrument.
- **ONTZORGEN:** Compleet pakket van diensten en informatieverstrekking voor de deelnemers in samenwerking met de partners.
- **ZEKERHEID:** Een toegelaten instrument met verschillende kwaliteitsniveaus en gevolklassen met aansluiting op de SWK Garantie- en waarborgregeling.



### ZEKERHEID OVER EEN GOED PROCESVERLOOP

- **ONTWERPFASE**  
Start kwaliteitsborging – risicoanalyse ontwerp en keuringsplan. Externe borger controleert het definitieve keuringsplan.
- **REALISATIEFASE**  
Uitvoering keuringen – meten, aantonen en registreren. Externe borger controleert de interne borgingssysteem.
- **OPLEVERFASE**  
Gebouwdossier – ‘as-built’ gegevens complementeren. Externe borger beoordeelt het gebouwdossier en geeft een gereedmeldings verklaring af.



### SAMEN WERKEN AAN BOUWKWALITEIT

De gerealiseerde kwaliteit dient duidelijk aantoonbaar te zijn bij oplevering van een project. Daarbij dient door alle partijen in zowel de ontwerp- als realisatiefase te worden samengewerkt om een gebouwdossier samen te stellen. De compleetheid en samenhang van dit dossier worden mede bepaald door toetsing en beoordeling door middel van een instrument. Het gebouwdossier vormt de basis voor de informatievastlegging en traceerbaarheid van de toegepaste constructies voor partijen die na oplevering verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud van het gebouw en/of de geldende regelgeving.



## SWK ONTZORGT

- SWK biedt u een instrument aan waarbij uw eigen kwaliteitsborging in combinatie met die van de externe borger resulteert in een kwaliteitsborging die voldoet aan de wettelijke eisen en de het kwaliteitsrisico voor uw onderneming beheersbaar maakt.
- SWK en de partners Oculus en Nieman hebben een begeleidingsprogramma ontwikkeld waarmee de bewustwording en gevolgen van de stelselwijziging binnen uw eigen organisatie verder kunnen worden verdiept.
- Door evaluatie van proefprojecten en een nulmeting van het kwaliteitssysteem biedt SWK, in samenwerking met de partners een duidelijk inzicht in de stappen om de interne borging van projecten te organiseren.



Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) verstrekt al bijna 40 jaar waarborgcertificaten aan kopers van woningen van bij SWK aangesloten ondernemers. Dit waarborgcertificaat beschermt de koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. In overleg met alle betrokken partijen in de bouwkolom, in het bijzonder de aangesloten bedrijven, wordt getracht de woningbouw kwalitatief verder te verbeteren.

Postbus 29160  
3001 GD, Rotterdam  
Westblaak 32  
3012 KM Rotterdam

010 - 411 16 74  
mail@swk.nl  
www.swk.nl

Een samenwerkingspartner van SWK is Oculus – al meer dan 50 jaar adviseur en bouwbegeleider. Met vaste regelmaat voert Oculus risico-beoordelingen uit op het bouwbesluit. Oculus signaleert en classificeert knelpunten in en tussen de verschillende stukken. Hiermee worden bouwfouten en mogelijke onduidelijkheden voor de vervolgfase zoveel mogelijk voorkomen.

**VESTIGING DELFT**  
Postbus 152  
2600 AD, Delft  
Rotterdamseweg 402G  
2629 HH Delft

015 - 251 52 51

**VESTIGING ZWOLLE**  
Postbus 1405  
8001 BK, Zwolle  
Thorbeckegracht 20  
8011 VM Zwolle

038 - 421 13 13  
info@obenv.nl  
www.obenv.nl/oculus

Ook Nieman Kwaliteitsborging – een onderdeel van Nieman Groep – is partner van SWK. Al bijna 30 jaar verzorgt Nieman Groep advies in de bouw. Kwaliteit, helder vanaf het begin, professioneel doorgevoerd in het ontwerp, geborgd gedurende het hele proces, aangetoond bij oplevering en blijvend zichtbaar in de gehele levenscyclus van het gebouw. Dat is waar Nieman voor staat.

**VESTIGING UTRECHT**  
Postbus 40217  
3504 AA, Utrecht  
Atoomweg 400  
3542 AB Utrecht

030 - 241 34 27

**VESTIGING ZWOLLE**  
Postbus 40147  
8004 DC, Zwolle  
Dr. Van Lookeren Campagneweg 16  
8025 BX Zwolle

038 - 467 00 30  
info@niemankwaliteitsborging.nl  
www.niemankwaliteitsborging.nl