

## De eerste ervaringen met het Experiment grondgebonden woningen

### *Planaanmelding*

Begin 2015 werd het plan Lieverley bij SWK aangemeld door Era Contour. Het plan valt onder het Experiment Verbeterde Kwaliteitsborging in de gemeente Den Haag. Het SWK Instrument VKB wordt bij dit project toegepast.



### *Toetsing van het ontwerp*

VKB projecten worden niet preventief getoetst door de gemeenten die vallen onder het Experiment. SWK kiest er op dit moment voor om VKB projecten te laten beoordelen door een externe partij. Deze beoordeling heeft tot doel om de mate van borging van het Bouwbesluit vast te stellen in de aangeleverde documenten. De toetsing wordt uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie. Een positief toetsresultaat is op dit moment voor VKB projecten binnen SWK van belang om de opschortende werking van het plan op te heffen. Deze definitieve acceptatie geeft feitelijk het groene licht voor de start van de realisatie.

De beoordeling van het project Lieverley leverde in eerste instantie een goed beeld op waarbij echter nog wel risico's naar voren kwamen door het ontbreken van informatie. De conceptresultaten van de beoordeling zijn met de deelnemer besproken. In overleg zijn goede afspraken gemaakt over de nader te leveren informatie. De beoordeling van het project Lieverley is op basis van aanvullende informatie met een positief resultaat afgerond.



Dit was soms wel even wennen. Ogenschijnlijk lijkt er soms door SWK meer gevraagd te worden dan het geval is bij een regulier vergunningstraject. Toetsresultaten worden echter gebaseerd op feitelijk aangeleverde informatie. *Blauwe ogen zijn mooi maar bieden geen garantie dat iets voldoet.* Er wordt soms dus meer bewijslast gevraagd.

Hier ligt echter wel een verschil tussen hoe een private partij en gemeenten omgaan met de planbeoordeling. Een private partij kan niet zonder meer 'aannemen' dat iets goedkomt omdat het 'altijd' goed gaat. Een gemeente daarentegen toetst vaak meer globaal en stelt vervolgens voorwaarden in de vergunning.

### ***Kwaliteitsmanager***

Het 'VKB-instrument' van SWK is voor een groot deel gebaseerd op de eigen verantwoordelijkheid en kwaliteitsborging van de aangesloten deelnemers. Ongeacht hoe goed deze borging in de praktijk ook is, voorziet het huidige wetsvoorstel in het inbedden van onafhankelijkheid. De onafhankelijkheid wordt in een Amvb nader geregeld.

Binnen het experiment is SWK er een sterk voorstander van dat er een kwaliteitsmanager binnen de eigen organisatie wordt aangewezen. De kwaliteitsmanager is binnen VKB verantwoordelijk voor de gang van zaken met betrekking tot de kwaliteitsborging binnen het experiment en adviseert inzake het kwaliteitsbeleid.



Ook Era contour heeft voor VKB project een kwaliteitsmanager aangewezen. De kwaliteitsmanager is belast met de procesgang en bewaking van de kwaliteitsborging op de verschillende projecten. Daarnaast is de kwaliteitsmanager het primaire aanspreekpunt voor VKB gerelateerde communicatie met SWK. Deze sleutelrol zorgt er voor dat de communicatie gestroomlijnd wordt en dat de kwaliteitsborging in verschillende projecten op dezelfde wijze wordt ingevuld. De kwaliteitsmanager speelt daarmee vaak ook een belangrijke rol in de kennisuitwisseling binnen de organisatie.

### ***Kwaliteitsborging in de praktijk***

Na de definitieve planacceptatie voor het experiment op basis van een positieve planbeoordeling kan de deelnemer starten met de realisatiefase. Voorafgaand aan de realisatiefase vraagt SWK aan de deelnemers inzicht te geven in de planning en de wijze waarop de kwaliteitsborging tijdens de realisatiefase wordt ingevuld. In de meeste gevallen betekent dit dat er een gedegen keuringsplan dient te worden opgesteld. Belangrijk hierbij is dat er vooraf goed wordt nagedacht over de risico's in het project. In het project Lieverley heeft Era Contour hiervoor een aantal stappen bepaald:

### Stappenplan

PLAN	1. Inventariseren van de te keuren onderdelen	wat
	2. Vaststellen van risico en steekproefgrootte (frequentie)	waarom
	3. Vaststellen van keuringscriteria en -verantwoordelijke	waarop + wie
	4. Keuringsmomenten aangeven op contractplanning	wanneer
DO	Realisatie van het project / onderdeel	
CHECK	5. Keuringen (laten) uitvoeren en vastleggen van resultaat	
ACT	Eventuele afwijkingen (laten) oplossen	
	Controle op correcte / adequate oplossing (wordt voldaan aan klant eis)	

Per onderdeel van het project wordt beoordeeld wat, waarom, hoe en wanneer keuringen worden uitgevoerd. Het model bevat een minimale frequentie die eventueel wordt verhoogd op basis van aanwezige risico's. Het doorlopen van deze stappen per onderdeel werkte volgens de deelnemer heel verhelderend. Naast de eigen keuringen is ook heel goed gekeken in hoeverre de vaste partners hier ook een rol in kunnen of zelfs moeten spelen. Er werd niets als vanzelfsprekend beschouwd. Van een metselaar die zijn eigen werk controleert of dat van een collega tot het opvragen KOMO-attesten en praktijkkeuringen en het betrekken van de hoofdconstructeur bij constructieve wijzigingen. Era Contour heeft voor het vastleggen van keuringen een eigen applicatie ontwikkeld waarin de keuringen digitaal worden geregistreerd. Hierdoor is direct en realtime informatie beschikbaar en stranden keuringen niet in een papieren archief. De eerste resultaten met de applicatie op het project Lieverley zijn zeer positief.

Wat heeft Era bij Lieverley in het kort anders gedaan dan voorheen bij andere projecten?  
“Voorheen werden Preventiebezoeken uitgevoerd, waarin alleen de afwijkingen werden besproken met het uitvoeringsteam. Nu leg je ook de kwaliteit vast tijdens het proces, waardoor de kwaliteit geborgd is.”

#### ***De realisatiefase en de rol van de gemeente***

Conform de nieuwe Wet kwaliteitsborging voert de gemeente formeel geen preventieve planbeoordeling meer uit op de technische eisen (Bouwbesluit) en heeft zij geen actieve rol tijdens de realisatie. Alleen de aandachtsvelden welstand, ruimtelijke ordening, omgevingsveiligheid en milieu blijven onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Voor het experiment VKB zijn hierover tussen SWK, IBK (Instituut voor Bouwkwiteit) en de betrokken gemeenten afspraken gemaakt over taken, rollen en communicatie.



Al direct tijdens de funderingsfase werd echter duidelijk dat de gemeente zich behoorlijk actief opstelde. Zo werd er kritisch gekeken naar de ingediende documenten bij de vergunningsaanvraag en werden door een inspecteur van de gemeente diverse bezoeken op de bouwplaats uitgevoerd. Zowel SWK als de deelnemer werden hierdoor verrast. In nauw overleg tussen de deelnemer, SWK, IBK en de gemeente zijn aanvullende afspraken gemaakt ten aanzien van communicatie en het verstrekken van informatie. Met name het juist en tijdig informeren van alle betrokkenen waaronder de gemeente blijft ook bij VKB belangrijk.

### ***Keuringen en het gebouwdossier***

Gedurende de realisatie zijn in opdracht van SWK een aantal projectaudits uitgevoerd door een externe partij. Tijdens de audits is gekeken in hoeverre de processen met betrekking tot de kwaliteitsborging in de praktijk werden ingevuld. Daarnaast zijn de resultaten steekproefsgewijs beoordeeld door middel van een bouwkundige inspectie.

Aan het eind van de realisatie dient er een gebouwdossier te worden opgeleverd met as-built informatie. Op dit moment zijn er nog geen vastgestelde landelijke voorschriften of richtlijnen met betrekking tot de inhoud van het gebouwdossier. SWK heeft hiervoor een eerste notitie opgesteld voor het instrument VKB. Belangrijk hierbij is dat er niet gewacht wordt met het verzamelen van het gebouwdossier tot vlak voor de oplevering. In feite is het gebouwdossier veel meer een dynamisch document dat gedurende het project wordt gevuld. Belangrijkste aandachtspunt is dat de gegevens in het dossier gebaseerd zijn op de daadwerkelijk gerealiseerde situatie. Dit geldt bijvoorbeeld zowel voor constructieve wijzigingen maar ook voor bouwfysische berekeningen die beïnvloed worden door de combinatie van bepaalde kopersopties. Het gebouwdossier moet voldoende aannemelijk maken dat het project voldoet aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

Wat is het meest positieve punt van VKB zoals je dat ervaart bij Lieverley?

*“Vastlegging en registratie van de geleverde kwaliteit (HomeDNA). Kritisch zijn op de verwerkingsvoorschriften die de fabrikanten meeleveren aan hun producten. Met andere woorden een grotere bewustwording om uiteindelijk kwaliteit te leveren die voldoet aan wet- en regelgeving.”*

De ervaringen met het gebouwdossier zijn nog heel beperkt gezien de fasen van de VKB projecten. Wel leert de praktijk dat gemeenten zeer kritisch zijn met betrekking tot de ontvangen informatie. De ervaring met de volgende projecten is uiteraard van belang om de definitieve eisen aan het dossier vast te stellen. Maar ook hiervoor geldt: *“Blauwe ogen zijn mooi, maar bieden geen garantie”*.



Resumerend kan worden gesteld dat de eerste ervaringen met VKB als positief worden ervaren door zowel de deelnemer als SWK. Uiteraard is het ook nog wennen. Met name de verwachting in rollen en communicatie maar bijvoorbeeld ook de proportionele extra inspanning die nodig is voor het uitvoeren van keuringen en het verzamelen van bewijslast. Ook de gemeenten moeten nog wennen aan het idee dat ‘de markt’ het straks zelf gaat doen. De ontwikkelingen in de experimenten worden daarom nauwgezet en met enige terughoudendheid gevolgd. Gelukkig biedt het Experiment Verbeterde kwaliteitsborging ook ruimte om te leren en onszelf te verbeteren zodat we straks op alles zijn voorbereid als het zo ver is.

Wat kon beter/zijn aandachtspunten voor toekomstige projecten?

*“Meer betrokkenheid van de onderaannemers afdwingen. Dit gebeurt overigens al bij de overige VKB projecten binnen ERA Contour.”*