

1.
Aanleiding Wet
kwaliteitsborging voor
het bouwen

1. Aanleiding Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

De Wkb kent een lange voorgeschiedenis. Vanaf 2002 denkt de overheid aan kwaliteitsborging door de bouw zelf en een verlichting van de toezichthoudende taak van gemeenten. Daarmee wil de overheid ook de bouwkwaliteit verbeteren. De bouwkwaliteit van gebouwen² schiet al jaren te kort, met soms ernstige constructieve veiligheidsrisico's tot gevolg. Denk bijvoorbeeld aan de ingestorte parkeergarage in Eindhoven, de gedeeltelijke instorting van het AZ- stadion en de instorting van de Maastrichtse balkons.

Ook wil de overheid de positie van de bouwconsument, zoals de Wkb de opdrachtgever omschrijft, verbeteren en faalkosten in de bouw verminderen.

Bouwkwaliteit volgens de Wkb

Volgens de Wkb betekent *bouwkwaliteit* dat een bouwwerk voldoet aan de verwachting van de opdrachtgever of *bouwconsument*. De Wkb maakt een onderscheid tussen *technische bouwkwaliteit* en *bouwkwaliteit voor de bouwconsument*.

Verschil technische bouwkwaliteit en bouwkwaliteit voor de bouwconsument

Bouwkwaliteit kun je zien als een technisch en functioneel begrip. Een bouwwerk moet tenminste voldoen aan de bouwtechnische

vereisten in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de opvolger van het Bouwbesluit 2012 en aan andere technische vereisten. De bouwconsument ziet bouwkwiteit anders.

Consumentenopdrachtgevers geven niet om het Bbl. Ze lezen de tekeningen niet, behalve om te zien of de indeling van het huis naar wens is. De technische en functionele prestaties van hun bouwwerk zien zij als vanzelfsprekend. Hun huis moet mooi en comfortabel zijn, zonder gebreken. De aannemer moet meedenken, ontzorgen en flexibel zijn bij het honoreren van woonwensen.

De gemiddelde bouwconsument is geen expert als het gaat om bouwen en het bouwproces. Hij vertrouwt op de aannemer om hem te vertellen en te laten zien wat hij nodig heeft en wat hij kan verwachten. Volgens de wetgever wordt hij hierin te vaak teleurgesteld.

Oorzaken tegenvallende bouwkwiteit

De periode na WO II

In de periode na WO II lag de nadruk meer op het bouwen van voldoende woningen dan op kwaliteit³.

Een steeds ingewikkelder en versnipperd bouwproces

Daarnaast is het bouwproces steeds ingewikkelder geworden en meer versnipperd geraakt. Technisch kan steeds meer.

Geen hoofdverantwoordelijke voor het bouwproces

Bij het bouwproces zijn steeds meer verschillende partijen betrokken. De hoofdaannemer is niet verantwoordelijk voor het geheel. Andere partijen voelen zich niet verantwoordelijk voor het geheel. Iedere partij maakt zijn eigen contract. Het bouwproces is vaak gebrekkig en onsamenhangend.

Willen consumentenopdrachtgevers de bij de bouw betrokken partijen aanspreken op gebreken, dan is dat vaak lastig omdat partijen naar elkaar wijzen en het niet duidelijk is wie ze waarop kunnen aanspreken. Hierdoor komt de bouw volgens de wetgever te gemakkelijk weg met gebreken en bouwfouten en daardoor met het leveren van te weinig bouwkwaliteit.

Faalkosten voor de bouw

Het gebrek aan overzicht en samenhang in het bouwproces, de onduidelijkheid over wie wat doet en wie waarvoor verantwoordelijk is, zorgt voor forse faalkosten.

Faalkosten zijn alle kosten die de bouw onnodig maakt bij het bouwen en die samenhangen met een inefficiënt productieproces, het niet voldoen aan afgesproken kwaliteitseisen en het moeten vervangen of herstellen van zaken. Deskundigen schatten de faalkosten in de bouw op zeker 10% van de omzet. Op een sectoromzet van ruim 100 miljard euro betekent dat een kostenpost van 10 miljard euro⁴.

Beperkte kennis en capaciteit gemeenten

Gemeenten toetsen en controleren bouwkwaliteit steeds minder. De gemeentelijke toets is inmiddels beperkt tot de preventieve bouwplantoets en toezicht. Dat is ongewenst, omdat gemeenten hierdoor onvoldoende zicht hebben op de bouwkwaliteit tot en met de oplevering. Ook is het bouwtoezicht de afgelopen jaren stevig afgenomen.