

De kwaliteit van vastgoed

Review Sertum kennissessies juni 2020

Gebaseerd op onder meer de komende Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Specifiek gericht op gevolgen voor technisch beheerders, vastgoed-, portefeuille- en assetmanagers die te maken gaan krijgen met private borging, de verbrede aansprakelijkheid van aannemers en het wettelijk verplichte opleverdossier. Ingegaan wordt op de vraag wat de kwaliteit van vastgoed bepaalt en in hoeverre de komende wetgeving hierin voorziet.



Bron: Melding en indieningsvereisten Wkb (Stuurgroep kwaliteitsborging)

Wat kunnen we verwachten?

Krijg je als beheerder te maken met een private borger, welke kwaliteit wordt geborgd en wat mag je als gebouwbeheerder verwachten van uitvoerende en opdrachtgevende partijen?

De minister heeft de markt iets meer lucht gegeven door de beoogde ingangsdatum van 1 januari 2021 voor de Wkb een jaar op te schorten. Deze zal gezamenlijk met de omgevingswet ingevoerd worden per 1 januari 2022. Vooruitlopend hierop stimuleren VNG en het ministerie gemeenten, opdrachtgevers en aannemers om ervaring op te doen in proefprojecten.

Wat beoogt de Wkb?

De overheid wil de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de bouw verleggen naar marktpartijen en de consument betere bescherming bieden.

De Wkb gaat hiervoor zorgen. Enerzijds door een nieuwe stelsel van kwaliteitsborging, en anderzijds door aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek die direct van invloed zijn op de voorbereiding en uitvoering van bouwprojecten. Het nieuwe stelsel gaat in eerste instantie alleen in voor bouwwerken in de laagste risicoklasse. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen en eenvoudige bedrijfspanden. De aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek gelden voor alle bouwwerken, ook voor niet vergunningsplichtige.

Onderhoudskundigen die niet te maken hebben met vergunningsplichtige werkzaamheden kunnen hun voordeel uit de Wkb halen door opdrachtgevers te behoeden voor onnodige kosten ingeval er sprake is van gebreken die geconstateerd worden na oplevering. Ook is er een verplichting voor aannemers om voorafgaand aan de oplevering een dossier aan de opdrachtgever te verstrekken waaruit blijkt dat aan de opdracht is voldaan. Ook moet het dossier gegevens en bescheiden bevatten die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

De kwaliteit van vastgoed

Voor welke kwaliteit zorgt de Wkb?

De Wkb heeft als basis het Bouwbesluit 2012. Dat betekent dat bijvoorbeeld relevante regelgeving op het gebied van toegankelijkheid zoals het VN Verdrag voor de rechten van personen met een handicap niet geborgd wordt door de Wkb. Dit ondanks de ratificatie van dit verdrag in 2016 door de Nederlandse overheid. Het Bouwbesluit dekt slechts een beperkt deel als het gaat over toegankelijkheid (zie hier ook de reviews van de sessies Wet- en regelgeving november 2019)

Casus

Nieuw in deze kennissessie was het online werken in kleinere groepjes. Dit was even wennen. Niet alleen vanwege de gebruikmaking van de online tool als ook vanwege het redelijk anoniem willekeurig in een groep geplaatst worden waar slechts ten dele rekening kan worden gehouden met ieders achtergrond.

Onderstaande casus is voorgelegd, met als opdracht om alle mogelijke criteria te benoemen die bepalend kunnen zijn als een opdrachtgever je als deskundige de vraag stelt om de kwaliteit van een aan te kopen vastgoedobject te bepalen.



Gemiddeld is dit de score uit drie sessies:



De kwaliteit van vastgoed

Vragen

Tijdens en na de sessie zijn er veel vragen gesteld over de reikwijdte en gevolgen van de wet.

De essentie van de Wkb kun je teruglezen in de bijlage, waarin het vergunningstraject en de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek nader zijn toegelicht. Mochten er nog vragen zijn, stel deze dan bij voorkeur in de besloten LinkedIn groep van Sertum Erkende Onderhoudskundigen, zodat iedereen hier zijn voordeel uit kan halen.

De Wkb komt overigens vanzelfsprekend op basis van de actualiteit aan de orde tijdens de update wet- en regelgeving in november as.

Suggesties, vragen en aanvullingen kunnen worden gemeld bij Sertum via mail of via onze LinkedIn groep.