

Verhoogde aansprakelijkheden bieden kansen voor verzekerbare energieprestatiegarantie



De in mei 2019 aangenomen Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verplicht de aannemer om de kwaliteit van het opgeleverde werk onomstotelijk aan te tonen aan de opdrachtgever. Met alle risico's en aansprakelijkheden van dien. Om u voor te bereiden op de Wkb, die naar verwachting in 2021 in werking treedt, hebben wij deze white paper opgesteld. Hierin leest u wat de Wkb voor u betekent. En ziet u hoe House Energy Optimum (HEO) helpt om uw risico's te minimaliseren en tegelijkertijd verzekerbare energieprestatiegarantie af te geven.



Excuspanelen kunnen risicopanelen worden

In de praktijk zien we dat er tijdens de uitvoeringsfase nog ontwerpwijzigingen plaatsvinden. Dit kan het gevolg zijn van nieuwe inzichten of van achteraf gekozen kopersopties. De Wkb verplicht dat een woning bij oplevering altijd aan het Bouwbesluit en aan de contractuele afspraken voldoet. Ook als een aanpassing aan de woning tijdens ontwerp of uitvoering ertoe leidt dat bijvoorbeeld de energieprestatie niet meer wordt behaald. De aannemer is dan verplicht om maatregelen te treffen waardoor deze wel wordt behaald. Binnen het huidige stelsel van de EPC wordt dit vaak opgelost door het plaatsen van een extra PV-paneel. Met de inwerkingtreding van BENG zal dit straks in veel gevallen niet meer toereikend zijn en loopt de aannemer het risico om geconfronteerd te worden met hoge herstelkosten. Dit betekent dat er meer nadruk komt te liggen op de integrale ontwerp kwaliteit, zodat aanpassingen tijdens het proces worden voorkomen of worden beperkt. HEO voorziet hierin.

Bas Moens, algemeen directeur Aan de Stegge Roosendaal op LinkedIn 23 oktober 2019:

"We moeten ons steeds meer 'wapenen'. Het kan niet anders of de aannemerij gaat de risico-opslag flink opplussen!"



1. Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is het nakomen van beloftes

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen heeft als doel de kwaliteit van bouwwerken te verbeteren en de positie van de eindgebruiker (de woonconsument) te versterken. Hierbij gaat het om het naleven van de wettelijke bouwvoorschriften (Bouwbesluit) en aanvullende contractuele kwaliteitsafspraken. Een onafhankelijke kwaliteitsborger controleert of de bouwplannen tijdens ontwerp en uitvoering voldoen aan de wettelijke kaders.

Voorbeeld nul-op-de-meter

Een voorbeeld van contractuele kwaliteitsafspraken is nul-op-de-meter (NOM). In tegenstelling tot de huidige EPC- en toekomstige BENG-eis staat er nergens in het Bouwbesluit dat er wettelijk moet worden voldaan aan NOM. NOM is dus een extra toegevoegde ambitie en daarmee een contractuele afspraak. Indien de woonconsument een NOM-woning is beloofd, dan moet de aannemer middels een opleverdossier aantonen dat deze contractuele prestatie ook wordt nagekomen. De aannemer is immers ook verantwoordelijk voor het naleven van de contractuele afspraken.

De onafhankelijke kwaliteitsborger kan namens de aannemer controleren of aan de contractuele afspraken wordt voldaan. In tegenstelling tot de naleving van de wettelijke eisen, is het niet verplicht om ook de contractuele afspraken door een onafhankelijke kwaliteitsborger te laten controleren. Dat neemt niet weg dat daarmee de aansprakelijkheid vervalt. Daarom is het verstandig om ook de contractuele afspraken door een onafhankelijk kwaliteitsborger te laten toetsen. In de verzekerde energieprestatiegarantie van HEO is dit meegenomen.

Kwaliteitsborging



2. Vergunningsproces Wet Kwaliteitsborging (Wkb)

In de huidige praktijk worden de meeste bouwplannen slechts éénmaal 'as-designed' door gemeente of omgevingsdienst getoetst op bestemmingsplan, welstand en Bouwbesluit. Na de vergunningsverlening en tijdens de realisatie vindt er doorgaans geen controle en handhaving meer plaats. Echter, de praktijk leert dat bouwplannen na de vergunningsverlening nog vaak worden aangepast, zonder deze opnieuw op kwaliteit en prestatie te toetsen. Regelmatig zien we dat bijvoorbeeld de drempelwaarde van EPC 0,4 door aanpassingen aan de woning wordt overschreden. Denk aan het toevoegen van een aanbouw of aan de keuze voor een ander installatiesysteem.

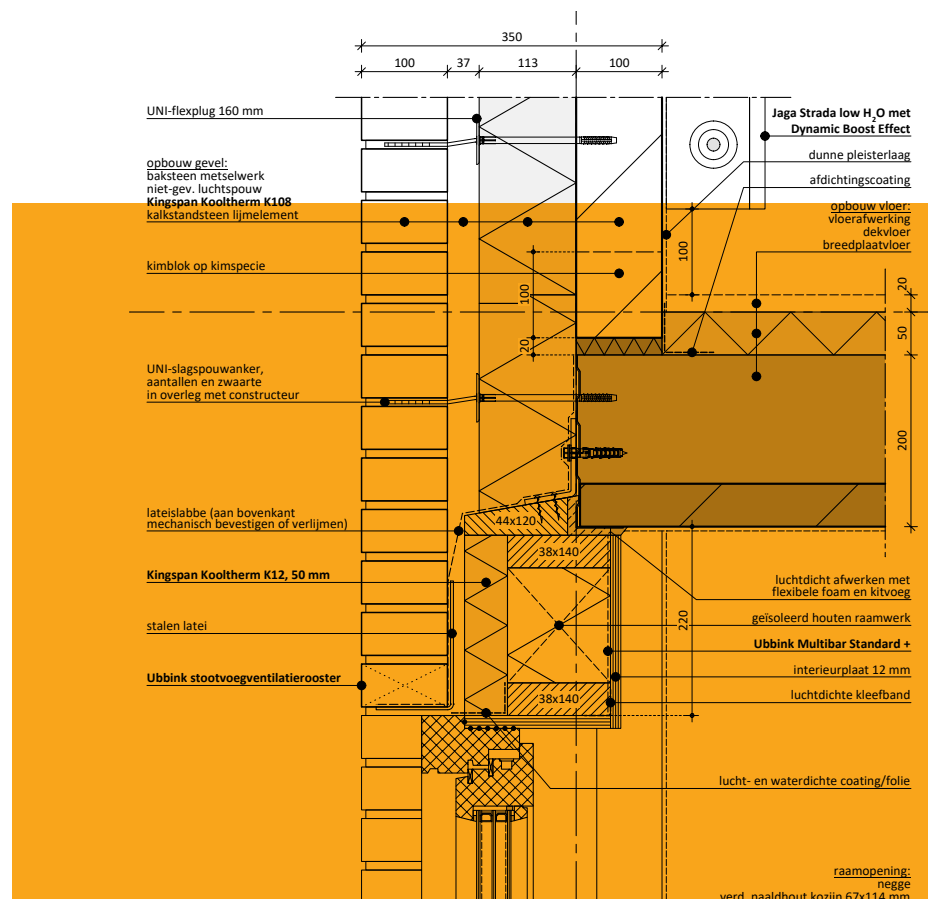
Het vergunningsproces zoals we dat nu kennen, wordt vanaf 2021 gewijzigd met de Wkb. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dan primair afgegeven aan de hand van de omgevingstoets. De vergunning wordt dus afgegeven op basis van de welstandscriteria en het bestemmingsplan. De bouwkundige toets komt bij de aanvraag te vervallen en wordt vervangen door een borgingsplan. De bouwkundige toets aan het Bouwbesluit wordt zodoende onderdeel van de Wkb. Technisch gezien verandert hierdoor niet zo heel veel in het proces an sich. Wat wel verandert, is de eis dat de woning bij oplevering aantoonbaar voldoet aan het Bouwbesluit en aan de contractuele afspraken. Dit betekent dat ook tijdens de bouw getoetst wordt en niet langer alleen 'as-designed', maar ook 'as-build' wordt beoordeeld.

Zo speelt HEO in op de Wkb en energieprestatiegarantie

Zoals eerder vermeld, voldoet een groot deel van de huidige nieuwbouwwoningen bij oplevering niet aan de wettelijke bouwbesluiteisen en/of aan de contractuele afspraken. Vaak komt dit door wijzigingen achteraf, zonder deze wijzigingen op prestaties te beoordelen. Er wordt tijdens de ontwerpfase onvoldoende gekeken naar de samenhang tussen bouwkundige, bouw fysische en installatietechnische maatregelen. In het licht van de Wkb leiden deze wijzigingen tot grote prestatierisico's voor de aannemer omdat er mogelijk tot dure herstelmaatregelen moet worden overgegaan.

Dit betekent dat er meer nadruk moet komen te liggen op de ontwerp kwaliteit, zodat aanpassingen tijdens het proces worden voorkomen of worden beperkt. HEO stemt tijdens het ontwerp- en bouwproces de bouwkundige, bouw fysische en installatietechnische maatregelen integraal op elkaar af. Daardoor waarborgt HEO de prestaties van de woning en is het mogelijk een verzekerbare prestatiegarantie af te sluiten.

Met HEO behoudt u de ontwikkel- en ontwerp vrijheid en heeft u tegelijkertijd de zekerheid dat uw woningen presteren zoals u belooft. Om de prestaties te borgen en de risico's te beheersen werkt HEO samen met de ervaren ingenieurs en adviseurs van Develop inc. en Visietech. Zij helpen u de prestaties van uw woningontwerp te optimaliseren en de bouwkundige, bouw fysische en installatietechnische tekeningen en berekeningen af te stemmen op uw ontwerp. De onafhankelijke kwaliteitsborgers van PlanGarant controleren vervolgens of er tijdens het ontwerp en de uitvoering wordt voldaan aan de wettelijke en contractuele eisen.





3. Borging en vastlegging

HEO werkt op basis van pre-engineering. Hiermee is 85 procent van de technische uitwerking al voorbereid. De ontwerp- en kwaliteitsaspecten zijn vastgelegd in een blauwdruk. De controle hierop is vastgelegd in een borgingsplan.

In het ontwikkel-, ontwerp- en bouwproces onderscheiden de volgende toetsingsmomenten:

1. Toetsing vooraf middels pre-engineering;
2. Risicoanalyse van schets- of voorlopig ontwerp;
3. Totale ontwerpbeurt op basis van uitvoeringsstukken (tekening en berekeningen);
4. Risicoanalyse voor aanneming en uitvoering;
5. Uitvoeringscontrole tijdens realisatie;
6. Oplevertoets.

Het borgingsplan, waarop HEO al is voorbereid, wordt straks een onderdeel van de indieningsvereisten voor de melding bouwactiviteit binnen de nieuwe omgevingswet (2021). Het borgingsplan is gebaseerd op onderstaande onderdelen en de samenhang met lokale voorschriften. Hieronder leggen wij uit hoe de borging en de vastlegging bij HEO is georganiseerd.

Risicoanalyse en ontwerpbeurt

Voordat HEO geïntegreerd wordt in uw bouwplan, maken wij vooraf een risicoanalyse op basis van het schets- of voorlopig ontwerp. Hierin bespreken wij onder andere de prestatierisico's die samenhangen met uw ontwerp en de kopersopties die u wilt gaan aanbieden. Immers, ook woningen met kopersopties moeten voldoen aan de wettelijke eisen en contractuele afspraken. De prestatierisico's van uw bouwplan inclusief kopersopties leggen wij vast in een ontwerp- en risicoanalyse-rapportage.

Met de uitkomsten van deze risicoanalyse helpen wij u met het optimaliseren van uw architectonische ontwerp. Vervolgens zorgt HEO ervoor dat uw ontwerp inclusief de kopersopties volledig wordt uitgeengineerd, zodat de prestaties zijn gegarandeerd en bij de juiste uitvoering ook verzekeraar zijn. Voordat de bouw wordt gestart laat HEO de uitvoeringsstukken controleren door de onafhankelijke kwaliteitsborgers van PlanGarant. De uitkomsten hiervan worden vastgelegd in een ontwerpdossier.

Uitvoeringsrisicoanalyse

Voordat het project door de aannemer wordt aangenomen en wordt uitgevoerd, maakt HEO samen met u een uitvoeringsrisicoanalyse. U weet hierdoor waar u tijdens de uitvoering aandacht aan moet besteden om geen onnodige risico's te lopen en herstelkosten te voorkomen. Dit legt HEO vast in een uitvoeringsrisicoanalyse-rapportage. HEO overlegt u een borgingsplan voor de uitvoering. Hiermee kan de aannemer aan HEO het verzoek doen om een energieprestatiegarantiecertificaat bij SWK aan te vragen.

SWK heeft de HEO-methode geaccepteerd. Het energieprestatiegarantiecertificaat wordt afgegeven nadat het project door de aannemer bij SWK is ingediend. Dat betekent onder andere dat kopers verzekerd zijn van een gegarandeerd energiezuinige woning. Kopers kunnen met behulp van het energieprestatiegarantiecertificaat bovendien een hogere of een gunstigere hypotheek krijgen.

Uitvoerings-opleverdossier

Ook tijdens de uitvoering laat HEO door de onafhankelijke kwaliteitsborgers van PlanGarant controleren of het bouwwerk volgens het ontwerp wordt uitgevoerd en ingeregeld. Dit leggen wij vast in een uitvoeringsdossier. Voor oplevering voeren wij bovendien nog een oplevertoets uit. Na diverse testen, zoals een blowerdoortest en ventilatiedebietmeting, legt HEO de prestaties van de woning vast in een opleverdossier. De verschillende dossiers en rapportages die tijdens het proces zijn verzameld, vormen samen met de uitvoeringstekeningen en -berekeningen het woningdossier.

Indien u gebruik maakt van de verzekerde energieprestatiegarantie, dan moeten de feitelijke prestaties van uw woning middels monitoring worden bewaakt. Blijkt uw woning desondanks minder goed te presteren dan beoogd, dan zal uit nader onderzoek moeten blijken waardoor de afwijking optreedt. Als de afwijking voortkomt uit een ontwerp-, uitvoerings- of productfout, dan is de koper verzekerd van herstel en/of schadeloosstelling.



4. Juridische consequenties van de Wkb

De Wkb voorziet in een aantal wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek (BW) waardoor de positie van de opdrachtgever moet verbeteren. Een van de grootste veranderingen is dat de aannemer na oplevering aansprakelijk wordt voor verborgen gebreken.

Huidige wetgeving

Nu nog ligt na de oplevering van het werk, het risico bij de opdrachtgever (artikel 7:758 lid 2 BW). In afwijking van deze algemene aansprakelijkheidsregel is het zo dat de aannemer vandaag de dag niet aansprakelijk is voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering had moeten ontdekken. Dit betekent dat de deskundigheid van de opdrachtgever doorslaggevend is voor het antwoord op de vraag of de opdrachtgever het gebrek bij de oplevering had moeten ontdekken. Als dat zo is, dan is de aannemer onder de huidige wetgeving niet of verminderd aansprakelijk, ook al heeft hij de uitvoeringsfout gemaakt. De bewijslast ligt echter bij de opdrachtgever.

Een gebrek is niet alleen een fysieke tekortkoming, zoals een kozijn dat niet past.

Het (toerekenbaar) niet nakomingen van de verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst kan ook een gebrek opleveren. Bijvoorbeeld wanneer de aannemer bouwt in afwijking van het Bouwbesluit, terwijl het voldoen aan het Bouwbesluit een verplichting is in de aannemingsovereenkomst.

Wat verandert er? Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken onder de Wkb

De Wkb voegt een nieuw lid 4 toe aan artikel 7:758 BW: de aannemer is aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Het risico en de bewijslast liggen bij de aannemer. Hij moet aantonen dat het gebrek er op het moment van oplevering niet was. De deskundigheid van de opdrachtgever is straks niet meer doorslaggevend.

De wetgever ziet het proces-verbaal van oplevering als bewijs van zichtbaarheid van een gebrek. Het nadeel is dat in de praktijk niet altijd alle zichtbare gebreken in het proces-verbaal worden opgenomen. Soms omdat ze zo zichtbaar zijn en het voor alle partijen overduidelijk is dat er sprake is van een gebrek.

Gebreken opnemen in proces-verbaal

Toch is het belangrijk om ook die gebreken op te nemen in het proces-verbaal. Anders is niet duidelijk of de opdrachtgever het gebrek niet heeft ontdekt of dat hij het gebrek stilzwijgend heeft geaccepteerd. Vermoedelijk leidt deze onduidelijkheid in de praktijk tot discussie: de opdrachtgever kan stellen dat hij een gebrek niet heeft gezien, waardoor de aannemer moet bewijzen dat het gebrek wél zichtbaar was of ná de oplevering is ontstaan.

Daarom loont het om de staat van het gebouw bij oplevering secuur vast te leggen. Bijvoorbeeld door middel van video-opnamen waarin in alle onderdelen van het werk duidelijk in beeld zijn gebracht. En om het aantal verborgen gebreken na oplevering te beperken, kan het helpen om opdrachtgevers het proces-verbaal van oplevering voor bepaalde onderdelen van het werk "voor akkoord" te laten ondertekenen.

5. Dossier bevoegd gezag en opleverdossier

Het dossier bevoegd gezag is bedoeld om het gebouw (de woning) in gebruik te mogen nemen. Minstens 10 dagen voor de ingebruikname van de woning moet het opleverdossier zijn ingediend bij het bevoegd gezag. In dit dossier zit de verklaring van de kwaliteitsborger met aanvullende informatie, waaronder plattegronden van de woning, zoals deze is gebouwd. Bovendien worden in het dossier bevoegd gezag de gegevens over de constructie en de energieprestatie vermeld.

Bij de oplevering van de woning moet in kader van de Wkb een opleverdossier worden overlegd dat een volledig inzicht verschaft in de nakoming van de overeenkomst. Hierin moet aantoonbaar worden gemaakt dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de contractuele overeenkomst.

HEO geeft opdrachtgevers, bouwers, het bevoegd gezag en bewoners nu al een volledig inzicht in de kwaliteit en prestaties van hun woning. Dit vormt een belangrijk deel van het opleverdossier en het dossier bevoegd gezag. Alleen de door de koper of huurder gekozen afwerkopties, zoals het sanitair, de keuken en de tegels, moeten nog worden toegevoegd.

6. Verzekerde energieprestatiegarantie

De energieprestatiegarantie (EPG) is een aanvullende verzekerde garantie op de reguliere SWK-garantieproducten. Deze aanvullende garantie wordt geboden op het gebouwgebonden energiegebruik voor verwarming, koeling, ventilatie en de bereiding van warm tapwater. Voor het huishoudelijke energiegebruik, waaronder de energieconsumptie van kooktoestellen, televisie, (spel)computer en wasmachine zijn energiebundels voorzien. De hoogte van deze bundel is afhankelijk van de grootte van de woning en de gezinssamenstelling. Het feitelijke energiegebruik van huishoudelijke apparatuur valt niet onder de garantie, aangezien dit grotendeels afhankelijk is van het gedrag van bewoners. In geval van nul-op-de-meter-woningen (NOM) is wel de minimale energieopwekking voor de huishoudelijke energiebundel verzekerd. Dit geeft bewoners de garantie dat er voldoende energie wordt opgewekt voor het huishoudelijk gebruik onder normale en gestandaardiseerde condities. Als blijkt dat de woning toch niet voldoende presteert, dan moeten aanvullende maatregelen worden getroffen of kan er sprake zijn van een schadevergoeding.

Naast de garantie op de energieprestatie, garandeert HEO ook de functionele prestatie van de woning. Dit betekent dat de bewoner verzekerd is van een goede binnenluchtkwaliteit en een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Samenvatting

De betekenis van de Wkb voor aannemers, architecten, ontwikkelaars, corporaties, kopers en huurders.



Aannemers

De aannemer is bij oplevering verantwoordelijk voor het voldoen aan de Bouwbesluiten, i.p.v. het naleven van de contractuele (prestatie)afspraken. Bovendien is de aannemer verantwoordelijk voor het herstellen van gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt. Tenzij de gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

Door het aannemen van het werk neemt de aannemer ook de ontwerprisico's van het project over. De risico's en aansprakelijkheden van de aannemer nemen fors toe in vergelijking met de huidige wetgeving. Om de risico's te beperken kan de aannemer gebruik maken van bouwsystemen en concepten die werken volgens een gecontroleerd borgingssysteem, zoals HEO.

Verder is het aan te bevelen dat aannemers de ontwerpstukken, waaronder het programma van eisen, de tekeningen en berekeningen, eerst laten toetsen door een onafhankelijke kwaliteitsborger. HEO werkt daarvoor met een uitvoeringsrisicoanalyse. Hiermee weet u óf, en zo ja, op welke onderdelen het ontwerp moet worden herzien en waar u tijdens de uitvoering aandacht aan moet besteden. U wilt immers geen onnodige risico's lopen en herstelkosten voorkomen.



Architecten en adviseurs

Hoewel de aannemer het werk (en daarmee ook de ontwerprisico's) aanneemt, wil dat niet zeggen dat de risico's voor de architect en adviseurs beperkt zijn. Ten eerste zullen aannemers kritischer zijn op het beoordelen van de ontwerpstukken. Ten tweede is het denkbaar dat er andere contracten gaan ontstaan tussen architect, opdrachtgever en aannemer. Contracten waarin aansprakelijkheden voor eventuele ontwerpfouten, die leiden tot bouwfouten, worden geregeld.

Voor de architect is het daarom raadzaam om de risico's van het ontwerp door een onafhankelijke kwaliteitsborger te laten toetsen middels een ontwerprisicoanalyse. Binnen HEO vindt deze borging plaats tijdens het schets-/voorlopig ontwerp en tijdens de overdracht van de bestek-/uitvoeringsstukken naar de aannemer.



Ontwikkelaars en corporaties

In de praktijk zijn bouwfouten en tegenvallende prestaties van woningen vaak te herleiden tot onduidelijk gespecificeerde prestatie-eisen in de uitvraag van ontwikkelaars en corporaties. Het is als (professionele) opdrachtgever belangrijk om (prestatie-)eisen expliciet vast te leggen in het programma van eisen. Indien u bijvoorbeeld kiest voor prestatie-eisen die boven het niveau van het Bouwbesluit liggen, dan moet u nauwkeurig aangegeven welke eisen u bijvoorbeeld stelt aan nul-op-de-meter en de milieuprestaties van gebouwen.

HEO helpt ontwikkelaars en corporaties om vooraf hun wensen aan te geven en hierin de juiste keuzes te maken. Nadien helpt HEO de architect en aannemer om de prestatie-eisen ook daadwerkelijk te realiseren.



Kopers en huurders

De kern van de Wkb is bescherming van de woonconsument. Zodanig dat de koper, huurder en verhuurder krijgt wat hem of haar is beloofd en (verborgen) gebreken worden hersteld. Kijken we naar de prestaties van de woning op langere termijn, dan heeft de koper en verhuurder ook een belangrijke rol als het gaat om het (laten) uitvoeren van prestatieonderhoud. Zeker als het gaat om verzekerde energieprestatiegarantie. In dat geval moet de koper en/of verhuurder gedurende de looptijd van de verzekering (10 jaar) aantonen dat de woning goed is onderhouden volgens de richtlijnen van de fabrikant van de installaties die in de woning zijn geplaatst. HEO maakt de onderhoudsplanung en storingen inzichtelijk met de woningassistent. Deze assistent geeft exact aan wanneer er onderhoud aan de woning moet worden gepleegd.

Woningassistent met monitoring

Om de (energie)prestaties en van de woning inzichtelijk te maken heeft HEO een woningassistent met monitoring ontwikkeld. Dit systeem is verplicht bij NOM, maar biedt ook bij EPC 0,4- of BENG-woningen volledig inzicht in de verbruikte energie, opgewekte energie, binnenluchtkwaliteit, onderhoudstatus en eventuele storingen. Zo weten bewoners en corporaties exact hoe hun HEO-woningen presteren.

