



Uw partner voor
integrale kwaliteitsborging

Toekomstgericht

Met de inwerkingtreding van de wet Kwaliteitsborging voor het bouwen veranderen de wettelijke eisen en aansprakelijkheid voor u.



De belangrijkste wijzigingen:

- ✓ Het publieke stelsel wijzigt in een gecombineerd publiek-privaatstelsel
- ✓ Verplichte inschakeling van een private kwaliteitsborger door de bouwer/vergunninghouder
- ✓ Verplichte verklaring van de kwaliteitsborger op het gerealiseerde bouwwerk as built (*in plaats van as planned*)
- ✓ Informatieplicht aan de consument of en zo ja hoe de bouwer verzekerd/geborgd is
- ✓ De definitie van het verborgen gebrek wordt aangepast in het voordeel van de consument waardoor de bouwer sneller aansprakelijk gesteld kan worden



Woningborg Kwaliteitsborging Instrument (WKI)

Voorbereiden op de voorgenomen wetswijziging kan met Woningborg Toetsing en Toezicht door middel van het WKI.

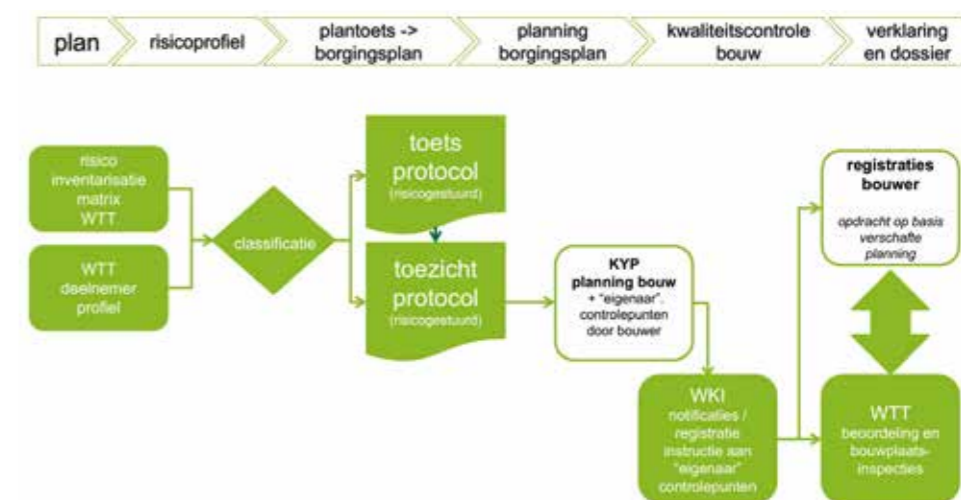
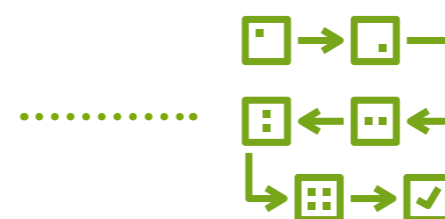


De voordelen van het WKI

- ✔ Kwaliteit wordt onafhankelijk vastgesteld. Het gerealiseerde product voldoet op basis van vooraf gedefinieerde controlepunten zoals:
 - Bouwbesluit
 - Criteria goed en deugdelijk werk
 - Aanvullende klantwensen
- ✔ Structuur en continuïteit in de beoordeling van uw bouw-kwaliteit. Door het toepassen van risicogestuurde checklists en duidelijke verankering in de planning staan belangrijke zaken automatisch op de agenda
- ✔ Voorkom faalkosten: toetsing en toezicht op die momenten dat herstel nog mogelijk is
- ✔ Geen dubbel werk in kwaliteitsborging en/of toezicht
- ✔ Heldere en bruikbare managementrapportage (*voortgang en werkvoorraad*)
- ✔ Duidelijke kwaliteitsrapportage (*as built dossier*)
- ✔ Instapklare programmatuur waarmee u alle kwaliteitgerelateerde werkzaamheden, dus ook eigen checklists, combineert
- ✔ Onze kennis en ervaring
- ✔ Betere grip op kwaliteit werkzaamheden uitgevoerd door onderaannemers
- ✔ Kwaliteitsbewustzijn door het vastleggen van onderdelen

Gedegen voorbereiding

Sinds 2015 zijn we in voorbereiding op de wet Kwaliteitsborging voor het bouwen. Ervaringen van vele pilots op basis van meer dan 2.500 woningen hebben geresulteerd in een *plug and play* kwaliteitsborgingssysteem.





De registraties van u als ondernemer controleren we binnen één werkdag

Hoe het werkt

We starten met het toetsen van uw aangeleverde stukken op basis van de risico's en toetsen het plan op onze eisen en eventuele aanvullende criteria.

Vervolgens stellen we een toezichtplan op. Daarin staat welke punten tijdens de bouw gecheckt worden en in welke referentiewoningen. Als ondernemer legt u daarna de data van deze controles vast aan de hand van uw bouwplanning in KYP Project. Nu dat afgerond is, kan de bouw echt beginnen!

U als bouwondernemer doet aan de hand van het toezichtplan registraties in CHEPP die door Woningborg Toetsing en Toezicht beoordeeld worden.

Onze bouwkundig inspecteur komt ook een aantal keer op de bouwlocatie om zaken te beoordelen. De registraties van u als ondernemer controleren we binnen één werkdag. Mocht een onderdeel niet voldoen, dan heeft u nog de mogelijkheid dit te herstellen. U voorkomt hiermee flinke faalkosten.

Zijn alle punten in het toezichtplan goedgekeurd, dan ontvangt u hiervan de verklaring.

Totaaloplossing

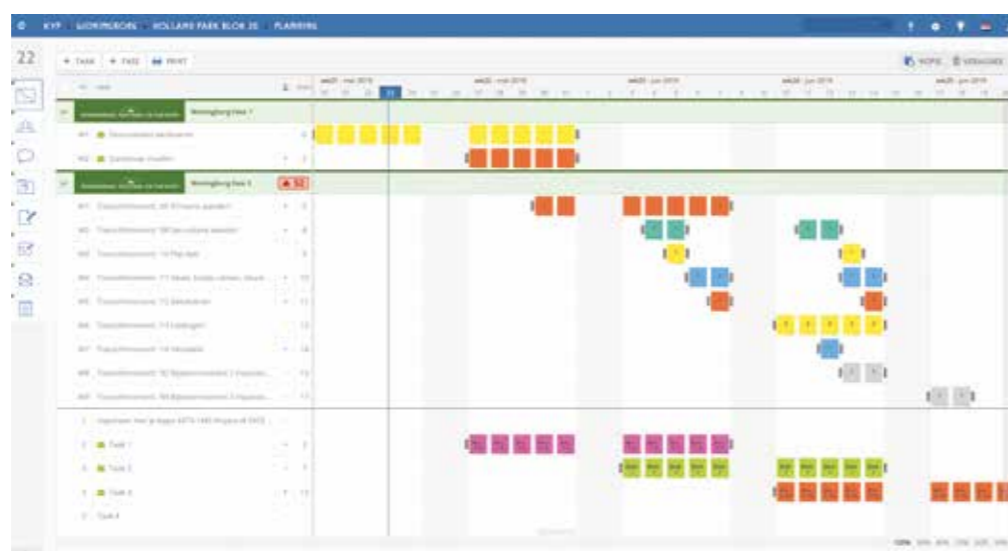
Plannen, kwaliteit borgen en het doen van registraties. Dit is wat het WKI u biedt. Wilt u uw eigen risicomanagement of bouwkundige opnames beter ontsluiten en structureren en/of uw planning digitaliseren? Dat kan met dezelfde toolset. Het WKI maakt gebruik van de functionaliteiten van KYP Project en CHEPP van Go2Sure.



Planning

Binnen het WKI heeft u standaard toegang tot de volgende functionaliteiten van KYP Project:

- ✓ Plannen van de registratie- en bijwoonmomenten WKI
- ✓ Actueel houden van de planning



Met KYP Project staan projectmanager, collega's en projectpartners digitaal met elkaar in verbinding via één en dezelfde oplossing, dit maakt integrale projectcommunicatie mogelijk.

Registratie

Binnen het WKI is de standaard functionaliteit van CHEPP:

- ✓ Afhandelen registratiepunten + vastleggen bouwkundige zaken

Deze functionaliteiten kunt u uitbreiden met de mogelijkheden die KYP Project en Go2Sure u bieden. Denk aan:

- ✓ Aanvullende wensen en eisen op het gebied van vastlegging door uw opdrachtgever
- ✓ Digitaal ontsluiten of opzetten van uw eigen interne kwaliteitssysteem



Planaanmelding

U vult het planaanmeldingsformulier in zoals u gewend bent bij Woningborg en geeft aan dat er sprake is van een plan waarbij de kwaliteitsborging door Woningborg Toetsing en Toezicht zal worden uitgevoerd. U heeft de minimale set stukken aangeleverd.



Hoe ga ik van start?

- ✓ U meldt het plan aan
- ✓ Wij bepalen het aantal referentiewoningen
- ✓ U krijgt van ons een offerte
- ✓ Als u de ondertekende offerte retour heeft gestuurd, kunt u de resterende stukken van het plan aanleveren

Hoe worden de kosten bepaald?

De kosten zijn afhankelijk van het aantal referentiewoningen dat nodig is om het plan integraal te kunnen borgen. Het bepalen van dit aantal gebeurt altijd al bij het opstellen van de offerte.

Hoe wordt het aantal referentiewoningen bepaald?

Dit doen we op basis van de tekeningen die u tijdens de planaanmelding aanlevert. Als er bij een plan sprake is van een hoge mate van herhaling, kan het aantal referentiewoningen lager zijn dan bij een plan met alleen unieke woningen. Bij standaardisatie dalen dus de kosten per woning.

We hanteren de volgende uitgangspunten bij het selecteren van de referentie woningen binnen het project:

- ✓ De eerste en laatste woning
- ✓ Minimaal 10% van het totaal aantal woningen
- ✓ De eerste van ieder woningtype
- ✓ Iedere eerste nieuwe verdieping (bij hoogbouw)

Hoogbouw: iedere eerste nieuwe verdieping

Iedere verdieping met een gewijzigde vormgeving, ten opzichte van de daarop onder gelegen verdiepingen, zal worden geselecteerd als een referentieobject.

Bij gelijke vormgeving staat een verdiepingsvloer referent voor de daarop volgende gelijke verdiepingsvloeren.

Er wordt pas een nieuwe verdiepingsvloer geselecteerd als referentieobject bij de volgende uitgangspunten:

- ✓ De eerste en laatste bouwlaag
- ✓ Wanneer sprake is van een nieuwe gebruiksfunctie ten opzichte van de eerdere verdiepingen
- ✓ Wanneer de verdieping van vormgeving wijzigt, bijvoorbeeld wanneer er een deel van de vloer wordt gebruikt als terras in plaats van woning
- ✓ Bij een wijziging van de draagconstructie / constructiemateriaal

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten worden de types geselecteerd.

Wanneer er in een woning alleen een bouwdeel afwijkt van de basiswoning, zoals een uitbouw of een ander type dakkap, kan dit bouwdeel worden gezien als deel referentieobject.

Op deze manier hoeft de basiswoning niet dubbel te worden gecontroleerd, als slechts een bouwdeel nieuw is ten opzichte van de basiswoning. We hebben altijd de mogelijkheid aanvullende referentiewoningen te selecteren als we dat noodzakelijk vinden.



Waarom moet ik meer stukken aanleveren dan bij een planaanmelding voor de Woningborg Garantie- en waarborgregeling?

De documentensets die we voor WKI nodig hebben zijn uitgebreider omdat onder de Woningborg Garantie en Waarborgregeling, en ook bij de huidige aanvragen voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, wordt gecontroleerd op aannemelijkheid of de as planned situatie voldoet aan de gestelde eisen.

Onder de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) is het niet meer voldoende om te controleren of het aannemelijk is of een plan kan gaan voldoen aan gestelde eisen uit het Bouwbesluit en goed en deugdelijk werk.

De gekozen opties van de koper hebben we voor het as built dossier wel nodig bij het WKI. In de nieuwe situatie moet u dit kunnen aantonen op het moment van opleveren, ofwel as built.

Daarom is het nodig om tijdens de beoordeling van het plan de berekeningen en tekeningen al toe te spitsen op de definitieve situatie met de, vergunningsvrije, opties erin verwerkt.



U kunt geconstateerde afwijkingen ten opzichte van de eisen altijd corrigeren, zo voorkomt u mogelijk ook faalkosten



Toetsing

De technische toets is nodig om vast te stellen dat het aannemelijk is dat het plan aan het Bouwbesluit voldoet. Wanneer u de minimale set heeft aangeleverd, starten we met de technische toetsing.



Hoe verloopt de technische toetsing?

- ☑ **Risicogestuurd** - Deze toetsing is risicogestuurd en doen we vóór de start van de bouwwerkzaamheden. Zo kunt u eventuele geconstateerde afwijkingen ten opzichte van de eisen nog corrigeren. U voorkomt hiermee mogelijk ook faalkosten.
- ☑ **Planspecifiek** - Behalve risicogestuurd is deze planbeoordeling ook planspecifiek. Als een onderdeel niet van toepassing is op het betreffende plan, nemen we dit ook niet mee in de toetsing.

In de toetsing leggen we niet alleen vast wat de afwijkingen zijn ten opzichte van het Bouwbesluit, ook onderbouwen we waarom en hoe er aan de eisen moet worden voldaan.

Op deze manier ontstaat er een volledig beeld hoe een plan aan het Bouwbesluit zal voldoen.

Behalve de toetsing aan de eisen van het Bouwbesluit is het ook mogelijk klantspecifieke onderdelen aan een toetsing toe te voegen, wanneer dit bijvoorbeeld wordt geëist vanuit een opdrachtgever.

- ☑ **Toetsrapportage** - Al deze bevindingen uit de toetsing verwerken we in een rapport waaruit direct blijkt of een bouwwerk aan de geldende eisen voldoet of niet. Als er een afwijking is geconstateerd in een plan, nemen we dit op in het rapport.

Wanneer u later aanvullingen aanlevert waaruit blijkt dat de eerdere afwijking ten opzichte van de eisen is opgeheven, geven we in de rapportage aan hoe de oorspronkelijke afwijking is gecorrigeerd.

U heeft dus altijd een transparant en reproduceerbaar rapport waaruit blijkt waarom uw plan aan de eisen voldoet.

- ☑ **As built** - Onder het WKI moet u kunnen aantonen dat er aan het Bouwbesluit wordt voldaan. Daarom toetsen we de as built situatie.

Dat heeft voor de uitwerking van de stukken (bijvoorbeeld de Bouwbesluitberekening maar ook de constructieve stukken) als gevolg dat ook de opties daarin verwerkt moeten worden, ongeacht of deze opties vergunningsvrij zijn of niet.

Doordat deze ook worden doorgerekend, heeft u vooraf al duidelijkheid of er met de te kiezen opties nog aan het Bouwbesluit wordt voldaan.

Nadat de Bouwbesluittoets positief is afgerond, starten we met de voorbereidingen van het toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden en stellen we het borgingsplan op.

Gedurende de bouwperiode kunnen een aantal gegevens (te denken van aan constructiestukken) later worden aangeleverd, dit geldt tot drie weken voor aanvang van de werkzaamheden.

Op deze manier gaat de toetsing ook door in de bouwfase.

Behalve risicogestuurd is deze planbeoordeling ook planspecifiek.



Toezicht

Voordat we kunnen starten met de voorbereiding van het toezicht, hebben we eerst nog een aantal gegevens van u nodig:



Vorbereiding toezicht

- ✓ Definitieve datum startbouw
- ✓ Start bouw set
- ✓ Prioriteit set
- ✓ Bouwvolgorde
- ✓ Gegevens projectmanager WKI

Definitieve datum startbouw

Het is belangrijk dat u zo snel mogelijk de datum start bouw-werkzaamheden doorgeeft. Mochten er nog openstaande gebreken zijn in het plan, kunnen we u hierop attenderen. Zo kunt u deze nog op tijd, voor start bouw, aanpassen.

Start bouw set

Deze set bevat gegevens die betrekking hebben op de eerste werkzaamheden tijdens de uitvoering; te denken valt aan de sonderingen, funderingsadvies en het palenplan. Deze gegevens ontvangen we graag, uiterlijk drie weken, voor aanvang van de werkzaamheden. Want als we gebreken constateren, kunt u dit nog tijdig herstellen.

Ook in deze constructieve stukken hoort u alle opties te verwerken zodat het dossier opgebouwd kan worden volgens de werkelijke as built situatie.

Prioriteit set

Behalve de set start bouw is het van belang dat u de overige gegevens aanlevert. Denk hierbij aan constructieve gegevens die tijdens de uitvoeringswerkzaamheden kunnen worden aangeleverd.

voor deze constructieve gegevens is het van belang dat deze uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden worden aangeleverd. Ook hier geldt dat dit nodig is zodat u eventuele gebreken nog tijdig kunt herstellen.

Borgingsplan

Het borgingsplan bestaat uit het toets- en toezichtplan. Woningborg Toetsing en Toezicht stelt dit plan op. Wanneer alle gegevens zijn aangeleverd en de bouwtoets positief is, zetten we het borgingsplan klaar. Het borgingsplan dient bij het bevoegd gezag uiteindelijk 4 weken voor start bouw te worden ingediend.

Gegevens projectmanager WKI

Wanneer we het toezichtsprotocol hebben klaargezet, geven we dit door aan de projectmanager van het plan. Vaak is dit de uitvoerder of degene die de registraties en planning bijhoudt.

Het registreren van alle controlepunten is een samenspel tussen u en Woningborg Toetsing en Toezicht.

Een deel van de registraties doet u zelf en de andere registraties doet de Woningborg-inspecteur.

Alle registraties die u aanlevert worden vervolgens gecontroleerd door Woningborg Toetsing en Toezicht, op deze manier is er altijd een onafhankelijk oordeel van Woningborg Toetsing en Toezicht.

Belangrijke aandachtspunten:

- ✓ Vul op tijd de planning in
- ✓ Pas wijzingen in uw planning ook aan in het WKI via KYP
- ✓ Registreer via CHEPP, of andere aangesloten registratieprogramma's
- ✓ Geef wijzigingen in de gegevens door aan Woningborg Toetsing en Toezicht, zoals beschreven in het borgingsplan
- ✓ Lever de gegevens die u tijdens de bouw opstelt zo spoedig mogelijk aan.





*Plannen, kwaliteit
borgen en het doen van
registraties, dat is wat
het WKI u biedt*



Controlemomenten inplannen en wijzigen

Zonder uw input weten we niet wanneer welke werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarom vragen we u tijdens de uitvoering een planning bij te houden waarin u alleen de controlemomenten hoeft in te plannen. Als uw planning verandert, is het belangrijk dat u deze ook in ons systeem aanpast. Zodat we voorkomen dat onze inspecteurs met verouderde gegevens controles uitvoeren en daarom mogelijk onterecht een negatief oordeel geven.

Daarnaast is het van belang de gegevens die tijdens de bouw pas worden opgesteld, zoals berekeningen en tekeningen van vloeren of kaptekeningen en -berekeningen, ook zo spoedig mogelijk maar uiterlijk drie weken voor aanvang, aan te leveren. De toetsing van deze gegevens loopt namelijk ook tijdens de bouw nog door.

Registraties uitvoeren

Op basis van deze planning ontvangt u enkele dagen voor het moment een herinnering om de registratie uit te voeren. Daarnaast plannen we tijd in de agenda van de Woningborg-inspecteur om zijn controles uit te voeren, op basis van uw planning. U heeft een belangrijke rol

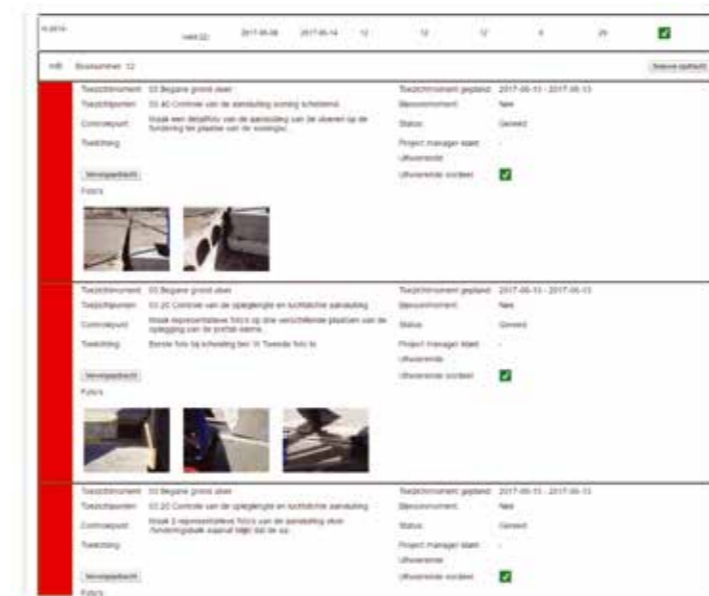
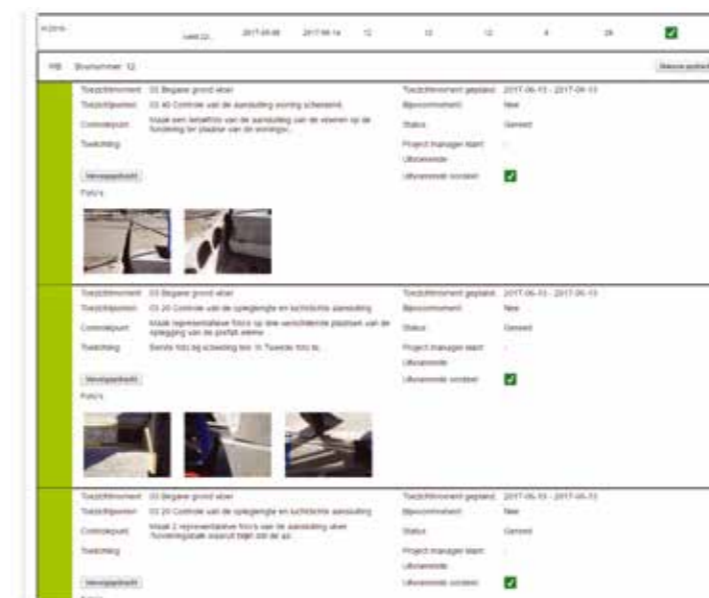
in de registratie van de bouwkwiteit. Omdat u zelf verschillende registraties vastlegt, ontstaat er een moment om het gemaakte werk nog eens kritisch te beoordelen op juistheid door u als ondernemer.

Daarna zal een plantoetser van Woningborg Toetsing en Toezicht dit ook binnen 24-uur doen. Zo wordt voorkomen dat u als ondernemer een eendoordeel geeft over uw eigen werk. De overige registraties leggen inspecteurs van Woningborg Toetsing en Toezicht vast en hierop geeft de inspecteur direct zijn oordeel.

Afgekeurde controles

Indien controles tijdens de bouw worden afgekeurd zal dit in de toezichtsrapportage worden aangegeven en zal er direct een nieuwe vervolgoopdracht worden uitgezet. Mocht een afgekeurde opdracht uiteindelijk toch positief worden afgerond zal ook dit in de rapportage worden verwerkt.

Gedurende de toezichtsfase heeft u toegang tot deze rapportage. In de eindrapportage zal te zien zijn dat het punt initieel was afgekeurd maar uiteindelijk, na verbetering, toch positief is bevonden. Dit resulteert uiteindelijk in een compleet, transparant en reproduceerbaar rapport.



Het registreren van alle controlepunten is een samenspel tussen u en Woningborg Toetsing en Toezicht.

Verklaring

Wanneer alle controles tijdens de bouw zijn afgerond wordt het plan afgerond.

U ontvangt dan de verklaring gereedmelding indien er geen negatieve beoordelingen zijn geweest. Met deze verklaring samen met het as built dossier kunt u de woningen gereedmelden bij het bevoegd gezag.



Extra mogelijkheden

Extra mogelijkheden KYP project

Met KYP Project staan projectmanager, collega's en projectpartners digitaal met elkaar in verbinding via één en dezelfde oplossing en maakt integrale projectcommunicatie mogelijk.

Met KYP Project staat de planning altijd online en is hierdoor altijd actueel. KYP Project communiceert de planning met alle betrokken partijen in een project.

Met de KYP Project app heeft u altijd de actuele planning in uw broekzak.

Wanneer u in KYP Project bent aangesloten bij uw organisatie via de functie 'Mijn Bedrijf' vraagt u gratis capaciteitsplanning op.

KYP Project bespaart tijd in:

- o het maken van een basisplanning
- o planning-gerelateerd-bellen en mailen
- o het aanbrengen van wijzigingen in de planning

Al het bouw materiaal bestelt u vanuit de KYP-planning direct naar de bouwplaats. Wanneer de planning wijzigt en dit invloed heeft op de bestelling, schuift deze automatisch door en wordt de wijziging gecommuniceerd met de leverancier.

KYP Project geeft inzicht in de voortgang van het project door middel van KYP Analytics. Deze aparte functie toont u hoe de post-its worden afgevinkt en taken worden afgerond ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Ook geeft het inzicht in de best presterende projectpartners zijn qua planning.



Extra mogelijkheden Go2Sure

Go2Sure is een no-nonsense bedrijf dat gekenmerkt wordt door klantgerichtheid en stabiliteit. Go2Sure biedt consultancy en software aan op het gebied van risicomanagement met specialisatie op bouw, brand- en arboveiligheid.

Daardoor kan Go2Sure niet alleen op softwaregebied maar ook op inhoud als volwaardig gesprekspartner optreden. Voor u als aannemer, adviesbureau of overheid is het mogelijk een eigen licentie op CHEPP af te nemen. Dit biedt u veel voordelen:

Zo kunt u gebruikmaken van de backoffice, met:

- o Dashboard met voortgang, compliance, etc.
- o Gebouwdossier beheer
- o Inspectieplanningen
- o Risicomanagement
- o Plan van Aanpak en opdrachtmanagement
- o Gebruikersbeheer
- o Eigen rapportages
- o Realtime koppelingen met wet- en regelgeving
- o Realtime koppelingenuitwisselingen met uw eigen systemen

Gebruikmaken van de app op uw smartphone en/of tablet:

- o (Offline) Werken vanuit tekening
- o (Offline) Werken vanuit checklist
- o (Offline) uitvoeren van opdrachten derden

Uw eigen inspecties op de kwaliteit van bouwen, slopen, brandveiligheid, asbest, ruimtelijke ordening maar ook werkplekinspecties en LMRA's, beeldkwaliteit, opleverdossiers of wat u wenst worden bij een eigen licentie automatisch gecombineerd met de voor Woningborg aan te leveren bewijslast.

Zo heeft u één integraal systeem voor de vastlegging van uw kwaliteit en risico's en het aantoonbaar maken van compliance.



*Een deel van de
registraties doet u zelf
de andere registraties
doet de Woningborg
inspecteur*



Veel gebruikte termen

We weten dat er veel specialistische terminologie door ons wordt gebruikt, ter verheldering voor u deze even op een rij:



As built dossier

- ☑ Dossier waarmee het project met de verklaring gereed melding kan worden afgemeld bij de gemeente

As planned situatie

- ☑ De situatie zoals het plan uiteindelijk wordt opgeleverd

Borgingsplan

- ☑ Plan waarin wordt beschreven hoe het plan is beoordeeld en hoe de risico's tijdens de bouw worden gecontroleerd en geregistreerd

Referentiewoning

- ☑ Woning waarop tijdens de bouw de controles worden uitgevoerd

Verklaring gereedmelding

- ☑ Verklaring, samen met as built dossier, waarmee het project bij het bevoegd gezag kan worden afgemeld

Wkb

- ☑ Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

WKI

- ☑ Woningborg Kwaliteitsborging Instrument

WTT

- ☑ Woningborg Toetsing en Toezicht





WONINGBORG TOETSING EN TOEZICHT

Back office Woningborg Toetsing en Toezicht

0182 - 58 00 04
Tielweg 24 – 2803 PK Gouda

wtt@woningborggroep.nl
www.woningborg.nl

Gouda, februari 2020

wtt@woningborggroep.nl