



Hey afstudeerder!

Ben jij op zoek naar een leuk, leerzaam en uitdagend afstudeeronderzoek binnen de vastgoed/bouwsector, dan is dit iets voor jou. Voor dit afstudeeronderzoek zijn wij een samenwerking aangegaan met Bo-Ex! Bo-Ex is een Utrechtse Woningcorporatie met ruim 9.000 woningen in beheer. (<https://www.boex.nl/>) Hier zul jij (in samenwerking met ons) je onderzoek in de praktijk uitvoeren. Heeft dit jouw interesse gewekt? Lees dan hieronder meer over het afstudeeronderzoek:

1 Inleiding

De wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat vanaf 1 januari 2024 stapsgewijs in, deze verandering zal starten bij gevolgklasse 1*. Deze nieuwe wet zal zorgen voor strenger bouwtoezicht en een betere aansprakelijkheidsregeling. De Wkb moet zorgen voor een betere bouwkwaliteit door potentiële kwaliteitsrisico's al in een vroeg stadium van een project op te lossen. Dat verlaagt de faalkosten tijdens de bouw.

De 5 belangrijkste veranderingen t.o.v. de huidige werkwijze zijn:

- Onafhankelijke kwaliteitsborgers controleren of een gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen. Dit doen zij tijdens het ontwerp en op de bouwplaats.
- De aannemer is verantwoordelijk voor de gevolgen van alle gebreken in de bouw die hij zelf veroorzaakt heeft. Als er gebreken zijn, dan kan de opdrachtgever de aannemer dwingen om de fouten te repareren. Ook als de fouten pas later worden ontdekt.
- De aannemer moet de opdrachtgever laten weten of en hoe hij zich heeft verzekerd tegen faillissement en risico's op schade en gebreken.
- Klanten kunnen, net als in de huidige situatie, 5% van het bouwbedrag (aanneemsom) parkeren bij de notaris. Nu gaat dit bedrag automatisch naar de aannemer als het gebouw klaar is. Na invoering van de Wkb keert de notaris het geld aan de aannemer uit, wanneer de klant aangeeft dat alle gebreken zijn verholpen.
- Wanneer de kwaliteitsborger of de gemeente een kwaliteitsprobleem ziet, kan de gemeente de bouw stilleggen.

* onder gevolgklasse 1 vallen de gebouwen met beperkte persoonlijke gevolgen, dit zijn woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen.

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig De Nieuwe Regeling 2011. Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin onder meer opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding. Dit laatste voor zover tussen partijen overeengekomen. De DNR 2011 is gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013. Rienks Adviseurs B.V. Handelsregister Utrecht 31030190

nvbk



Met de invoering van de Wkb zorgt het kabinet ervoor dat bouwbedrijven de kwaliteit van hun werk beter laten controleren. Zo worden bouwfouten en gebreken in een vroeg stadium, nog in het ontwerpproces, voorkomen. Bijvoorbeeld constructiefouten, brandonveilige situaties, onvoldoende isolatie, slechte ventilatie of afwijkingen van het Bouwbesluit 2012 worden hiermee voorkomen. Ook hoeven bouwbedrijven minder kosten te maken voor het herstel van bouwfouten (Rijksoverheid, 2023).

2 Over Rienks Adviseurs

Rienks Adviseurs (<https://rienksadviseurs.nl/>) is een projectmanagement- en adviesbureau op het gebied van huisvestingsvraagstukken. Al meer dan 35 jaar begeleiden wij uitdagende huisvestingsvraagstukken van initiatief tot en met ingebruikname voor nieuwbouw, verbouw en renovatie. Op basis van onze kennis, netwerken en ervaring creëren we samen met onze opdrachtgevers duurzame en toekomstbestendige huisvestingsoplossingen voor eindgebruikers. Onze opdrachtgevers zijn organisaties in de vastgoedontwikkeling, het onderwijs, de zorg, leisure, en de (gemeentelijke) overheid. Klanten waar we trots op zijn, zoals UWV, Waterschap Rivierenland, Amvest, Universiteit Leiden, gemeente Apeldoorn en Ouwehands Dierenpark.

Rienks Adviseurs helpt haar opdrachtgevers met huisvestingsprojecten, waarmee de kwaliteit van de leef-, woon- en werkomgeving van de eindgebruiker wordt verbeterd. Rienks wordt enthousiast van het geven van passend en hoogwaardig advies aan haar opdrachtgevers, op basis van de laatste inzichten en ontwikkelingen op het gebied van leefomgeving en huisvesting. Wet Kwaliteitsborging is één van de nieuwe ontwikkelingen die in ons werk veel veranderingen met zich mee gaat brengen. Rienks is druk bezig met de voorbereidingen om de wet Kwaliteitsborging bij haar opdrachten en klanten te kunnen implementeren. Help jij ons met dit uitdagende vraagstuk?

Wij zijn een gezellig team van 10 medewerkers, van junioren tot senioren. Door het kleine team kent iedereen elkaar goed, hierdoor zijn de lijntjes kort en kan er snel geschakeld worden. Iedereen heeft zijn eigen kwaliteiten en staat altijd open om een collega te helpen. Naast onze dagelijkse werkzaamheden is er ook tijd voor leuke teamactiviteiten, en als afstudeerder word je daar natuurlijk ook voor uitgenodigd!!

3 Het onderzoek

De wet Kwaliteitsborging zal ook invloed hebben op de dienstverlening van Rienks Adviseurs om de opdrachtgevers zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Rienks streeft ernaar om met jou als stagiair en Bo-Ex (woningcorporatie: <https://www.boex.nl>) aan de slag te gaan om de Wet Kwaliteitsborging in deze organisatie te implementeren. Wanneer de wet Kwaliteitsborging van kracht is (jan 2024), ben jij als afstudeerder onmisbaar en zet jij de ontwikkeling om tot een concreet implementatieplan. Voor ons zal het onderzoek van meerwaarde zijn wanneer in het implementatieplan gevolgklasse 1 en 2 uitgewerkt zijn. Onder gevolgklasse 1 vallen gebouwen waarbij de persoonlijke gevolgen beperkt zijn wanneer er niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan. Er wordt gesproken over relatief eenvoudige bouwwerken zoals woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen. Gebouwen in gevolgklasse 2 hebben een reële kans op persoonlijke gevolgen als er bouwtechnisch iets niet in orde is. Hier wordt gesproken over grotere gebouwen zoals bibliotheken, scholen, gemeentehuizen en woongebouwen tot 70 meter hoogte.

Voorbeelden van de hoofdvraag voor deze stage zouden kunnen zijn:

1. *"Hoe kan een effectief implementatieplan worden ontwikkeld voor de toepassing van de Wet Kwaliteitsborging in de woningbouwsector, rekening houdend met specifieke sectorale behoeften en uitdagingen?"*
2. *"Welke strategieën en aanpakken kunnen worden ingezet om een succesvolle uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging te waarborgen in gevolgklasse 1 en 2, met oog voor zowel overkoepelende consistentie als sectorale verschillen?"*

De deelvragen die hierop zouden kunnen aansluiten zijn:

1. Wat zijn de kernpunten en doelstellingen van de Wet Kwaliteitsborging?
2. Welke sectoren vallen onder de reikwijdte van de Wet Kwaliteitsborging en van Rienks Adviseurs?
3. Wat zijn de specifieke behoeften en uitdagingen van elke sector in gevolgklasse 1 en 2 met betrekking tot kwaliteitsborging?
4. Welke bestaande systemen of praktijken met betrekking tot kwaliteitsborging worden momenteel gebruikt in de verschillende sectoren van gevolgklasse 1 en 2?
5. Hoe kunnen stakeholders en belanghebbenden het best worden betrokken bij het opstellen en uitvoeren van het geschikte implementatieplan?

Resultaat

Het resultaat van de opdracht zal zijn dat Rienks Adviseurs, binnen tenminste de woningsector en wellicht ook in andere relevante sectoren, een implementatieplan heeft dat afgestemd is op haar werkmethode. Dit implementatieplan zal vervolgens gebruikt worden om opdrachtgevers in de toekomst beter te kunnen adviseren. Het resultaat voor de opdrachtgever is, dat zij voorbereid zijn op de wet kwaliteitsborging en hier op de juiste wijze mee om gaan binnen hun projecten. Het resultaat hiervan is een procesbeschrijving van een project waarin de wet kwaliteitsborging is opgenomen.

Wie ben jij?

- Een afstudeerstudent met als studierichting Bouwkunde, Built Environment of Facility Management (affiniteit hebben met harde kant);
- Enthousiaste teamspeler;
- Positief eigenwijs ingesteld;
- Communicatief sterk;
- Zelfstandige werkhouding;
- In voor een gezellige vrijmibo!

Wat bieden wij?

- Een marktconforme stagevergoeding;
- Actieve (coachende) begeleiding tijdens de stage;
- Werkomgeving met genoeg ruimte voor ontwikkeling;
- Een gezellig team;
- Fijne werkplek in Utrecht;
- Mogelijkheden tot thuiswerken.

4 Bijlage

De medewerkers van Rienks Adviseurs hebben een meerdaagse cursus wet Kwaliteitsborging gevolgd, hiervan is een notitie opgesteld waarin beschreven staat wat voor ons de Wet Kwaliteitsborging inhoudt.

De werkmethode van Rienks Adviseurs is door een collega uitgewerkt middels een Excel bestand waardoor wij bij iedere opdracht op een eenduidige manier werken. Dit bestand kan tijdens de stage als leidraad worden gebruikt.