



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties, Veiligheid en Justitie
Dhr. drs S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

datum: 10 SEP 2014
ons kenmerk: U14.007759
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: reactie internetconsultatie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Geachte heer Blok,

Op 25 juni 2014 heeft u het ontwerp wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen voor internetconsultatie opengesteld. In deze brief geven wij onze reactie. Wij waarderen uw streven om de kwaliteit in de bouw te verhogen en de positie van de consument te versterken. Voor onze reactie hebben wij gekeken naar het stelsel op zichzelf, vervolgens naar de inhoud en tot slot aandachtspunten voor een eventuele verdere uitwerking.

Stelsel zelf

Een volledige herziening van het stelsel schiet naar onze mening het doel voorbij. Er ligt een wetsvoorstel zonder een goede en volledige analyse van het probleem. Belangrijke vragen zoals: "Wat is het doel wat is beoogd?" en "Wie vraagt om deze verandering?" worden onvoldoende beantwoord. De denkrichting tot privatisering lijkt vooraf belangrijker te zijn dan het oplossen van het probleem. Dit terwijl de ervaringen met privatisering niet positief zijn. Recente voorbeelden vanuit woningcorporaties en vleesindustrie onderschrijven dit. De drang tot privatiseren lijkt een doel op zich te zijn. Welke belangen hiermee zijn beoogd zijn onduidelijk. De memorie van toelichting is naar onze mening gekleurd. Een aantal aspecten lichten wij er uit:

- Het bouwproces is de laatste jaren complex geworden. Niet alleen bezien vanuit de kwaliteit maar met name de financiële en juridische aspecten. De mens en haar gedrag is het probleem, niet het systeem. Met de beoogde wijziging van het stelsel verandert het gedrag niet maar het risico bestaat dat dit in de hand wordt gewerkt.
- De afgelopen jaren is te zien dat bij bouwende partijen het besef groeit dat kwaliteitsborging door de bouwsector zelf belangrijk is. Jaren lang, in een aanbod gerichte markt, was dit besef onvoldoende aanwezig. Nu, door de crisis, de consument kritischer is geworden komt het besef terug en begrijpen bouwpartijen dat ze zich moeten onderscheiden door het leveren van kwaliteit. Tegelijkertijd verwacht u een terugval in het oude gedrag. Dit vraagt juist om het huidige stelsel (publiek) te versterken en te borgen

afdeling: Ruimte
behandeld door: L.G. Huisman
telefoonnummer: 0341 411 911
bijlagen:

Havendam 56
Correspondentie-adres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
F 0341 425 895
E gemeente@harderwijk.nl
I www.harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

- U verwacht met het voorstel een structurele verlaging van de regeldruk voor bedrijven, professionals en burgers in de orde van grootte van 300 miljoen. Deze verwachting wordt niet onderbouwd. Uit de memorie blijkt verder dat Ecorys maar tot € 27,5 miljoen komt. Wij verwachten juist het tegenovergestelde. Een verschuiving van de kosten naar de markt en daarnaast een veel hogere verzekeringslast. De verzekeraar zal inschatten wat het te verzekeren risico is. Een verzekeraar toetst om premie te bepalen, en houdt toezicht om te voorkomen dat er moet worden uitgekeerd.
- U stelt dat een deel van de kostenbesparing wordt bereikt doordat het bouwproces sneller en efficiënter zal kunnen verlopen. Bouwende partijen hoeven namelijk niet te wachten op de goedkeuring van de gemeente op de bouwtechnische kwaliteit van het plan. Door de aanpassing in wetgeving is deze tijd al zeer beperkt geworden. Knelpunten zitten over het algemeen niet in de technische beoordeling van Het Bouwbesluit maar in de (bezwaar en beroeps)procedures, de ruimtelijke ordening en welstandstoetsing.
- De consument/eindgebruiker is veelal niet de aanvrager van de vergunning. Bij grote nieuwbouwprojecten vraagt de projectontwikkelaar de vergunning aan. Gaat deze projectontwikkelaar de besparing op leges wel doorrekenen aan de klant? Daartegenover staat dat de hogere kosten voor certificering automatisch doorgerekend zullen worden. Bovendien is het maar de vraag of de totale kosten voor certificering inderdaad minder zijn dan de korting op de bouwleges.
- Consumentbelang is niet per definitie algemeen belang. Er wordt vanuit gegaan dat de bouwkwaliteit die de overheid eist, dezelfde bouwkwaliteit is die de consument wil/verwacht. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat het Bouwbesluit slechts minimale kwaliteitseisen stelt aan veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energie. Terwijl de consument vaak veel meer wil en verwacht en hiervoor ook een privaatrechtelijk overeenkomst heeft met aannemer/architect. De suggestie dat er nu de dubbelwerk wordt gedaan of dat de aannemer/ architect niet meer aan kwaliteitsborging doet omdat de overheid dat wel regelt is niet correct. De suggestie dat de overheid deze taak nu zou hebben is onterecht, aangezien de overheid deze taak helemaal niet heeft en nooit heeft gehad.
- U geeft zelf aan dat juist de minimale bouwkwaliteit van het Bouwbesluit, zoals constructieve zaken, in het huidige stelsel internationaal gezien op een zeer hoog niveau staat.
- De meeste gebreken bij gebouwen hebben vaak betrekking op aspecten die niet vallen onder de werking van het Bouwbesluit. Het zijn vooral esthetische zaken, zoals afwerkniveau of zaken die in afwijking van het bestek zijn uitgevoerd. Een certificaat dat het voldoet aan het Bouwbesluit zegt nog niets over deze kwaliteit. De vraag is of een dergelijke stelselwijziging wel aan de wens van de consument wel tegemoet komt.

Alternatief

Zoals blijkt uit het voorgaande hebben wij twijfels of het nieuwe stelsel een oplossing is om de bouwkwaliteit te verbeteren. Als alternatief stellen wij u voor een oplossing te zoeken binnen het huidige stelsel. Dit kan bestaan uit de voorgestelde aanpassing van het Burgerlijk Wetboek (versterking positie consument) aangevuld met een aanpassing van de MOR. De aanpassing van de MOR zou kunnen bestaan uit, naast de indieningsvereisten vooraf, indieningsvereisten achteraf waarin het resultaat daadwerkelijk moet worden aangetoond (blower door test, opleveringscertificaat etc.). Vergelijkbaar met het as built dossier. Een veel simpeler, eenvoudiger, goedkopere en efficiënter aanpassing.

Mocht u toch besluiten om dit stelsel in te voeren, dan hebben wij de volgende inhoudelijk opmerkingen en aandachtspunten op uw voorstel.

Verdere uitwerking

- De beoogde datum van invoering is zeer dichtbij. Zijn er op dat moment al voldoende instrumenten (beheerders), kwaliteitsborgers etc. om van start te kunnen gaan of ontstaat er een hiaat? Is hierin voldoende voorzien?
- Financiering van het stelsel.
- Op welke wijze wordt voorzien in de financiering van het stelsel voor de resterende taken (gemeentelijke overheid) en de financiering van de handhaving bestaande bouw?
- Er zijn zeer veel eenvoudige gevallen van gelijkwaardigheid. Vallen die onder risicoklasse 2 of komen algemeen geaccepteerde gelijkwaardige oplossingen binnen risicoklasse 1?
- Afstemming met andere activiteiten van de omgevingsvergunning regelen. Bijvoorbeeld de activiteit 'wijzigen monument'. Deze activiteit is vaak onlosmakelijk verbonden met de activiteit 'bouwen'. In het nieuwe stelsel kunnen nog steeds technische eisen gesteld worden aan de activiteit 'wijzigen monument'. Deze liggen vaak op detailniveau. Kortom bij een monument moet het plan op detailniveau worden ingediend bij de vergunningsaanvraag. Ook het toezicht hierop rust bij de gemeente. Een goede afstemming is noodzakelijk.
- Waar ligt straks de bevoegdheid om ontheffing van het Bouwbesluit te geven in geval van samenloop met een monument?
- Hoe gaat het stelsel zich verhouden tot beleidsvrijheden /autonomie van gemeenten op het gebied van Energie (EPC), Duurzaam bouwen, Politiekeurmerk, Warmtelevering, hergebruik hemelwater en infiltratie?
- Worden binnen het nieuwe stelsel initiatieven mogelijk gemaakt voor het zogenaamde vrije bouwen (voorbeeld Almere)?

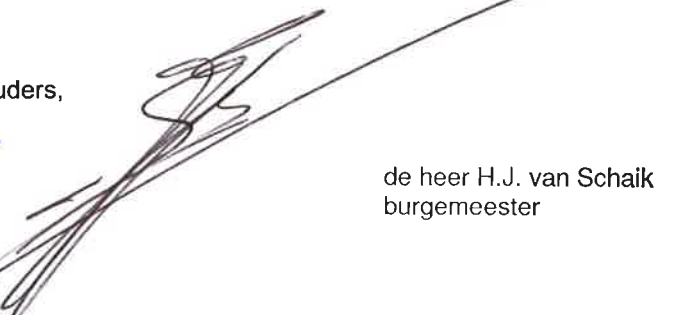
Inlichtingen

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer L.G. Huisman, telefoon 0341 411 414.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



de heer R.H. Tink
secretaris



de heer H.J. van Schaik
burgemeester