

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam  
Telefoon 14020  
Fax 020 255 1551  
info@dro.amsterdam.nl  
www.amsterdam.nl/dro



## Gemeente Amsterdam

### Dienst Ruimtelijke Ordening

Retouradres: DRO, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

De Minister voor Wonen en Rijksdienst  
De heer S.A. Blok  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Datum	9 september 2014
Ons kenmerk	14-1551
Behandeld door	mr. R. van Bommel
Telefoonnummer	020-2551634
E-Mail	R.van.Bommel@amsterdam.nl
Onderwerp	Concept wetontwerp kwaliteitsborging voor het bouwen

Geachte heer Blok,

Hierbij ontvangt u onze reactie op het "Concept wetontwerp kwaliteitsborging voor het bouwen".

Amsterdam staat positief tegenover het voornemen om over te gaan naar een stelsel van private borging, dat in beginsel uitgaat van de verantwoordelijkheid van degene die bouwt voor het nakomen van de bouwtechnische voorschriften. Wij zijn binnen de gemeente zelf bezig de transitie te maken naar een faciliterende overheid met een heldere en betere verantwoordelijkheidsverdeling tussen markt en overheid. Wij ondersteunen de ontwikkeling van private kwaliteitsborgingsinstrumenten door pilots binnen de gemeente. Eén van de pilots is het project van de woningcorporatie Alliantie dat voorziet in de bouw van ongeveer 460 woningen op het Zeeburgereiland, dat geldt als "kopgroep-project" voor private kwaliteitsborging in de bouw.

Met het wetsontwerp wordt een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen geïntroduceerd, waarbij voor bepaalde categorieën bouwwerken gebruik dient te worden gemaakt van toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging om te waarborgen dat aan de bouwtechnische voorschriften kan worden voldaan. Wij kunnen ons vinden in deze doelstellingen en uitgangspunten. Echter het wetsontwerp biedt echter nog onvoldoende houvast voor een definitieve beoordeling van de aanvaardbaarheid van het voorgestelde systeem van private borging. Veel is nog onduidelijk als gevolg van de uitgebreide delegatiebevoegdheden in de wet. Ook de memorie van toelichting laat nog veel in het ongewisse. In de uitvoeringsregelingen zal pas duidelijk worden hoe het stelsel er precies uit gaat zien. Dit betekent dat wij op dit moment geen goede inschatting kunnen maken van de gevolgen van het wetsontwerp voor de gemeentelijke praktijk.

Wij zijn van mening dat het wetsontwerp voorstel op een aantal punten nadere aandacht verdient:

#### **Samenloop publiek en privaat bouwtechnisch toezicht bij één project**

De inrichting van het wetsontwerp leidt ertoe dat er onduidelijkheid over verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid van de private borger en bevoegd gezag gaan ontstaan.

Bouwprojecten van enige omvang bestaan in het algemeen uit een combinatie van vergunningplichtige en niet-vergunningplichtige werkzaamheden. Volgens de jurisprudentie kan een bouwplan kan worden opgeknipt in een vergunningplichtig en vergunningvrij deel, indien het bouwwerk functioneel en bouwkundig in onderdelen te onderscheiden is. Dit kan ertoe leiden dat bij één bouwproject stapeling van toezicht plaatsvindt, namelijk door de private kwaliteitsborger én het bevoegd gezag als handhaver van het Bouwbesluit 2012 bij vergunningvrije bouwwerkzaamheden. Ook voor de onderdelen die fysiek niet worden gewijzigd blijft het bevoegd gezag de toezichthoudende en handhavende instantie, met stapeling van toezicht bij verbouwingsprojecten als gevolg.

Er is ook samenloop van publiek en privaat toezicht bij de beoordeling van de bouwkundige aspecten van de omgevingsveiligheid (bijvoorbeeld de bouwput en de invloed daarvan op de belendingen).

#### **Onduidelijke verantwoordelijkheden bij oplevering van onder private borging gebouwde projecten**

De memorie van toelichting stelt dat als het bevoegd gezag bij de gereedmelding het vermoeden heeft dat er iets mis is, het de ingebruikname van het gebouw dan kan opschorten. Dit is een vreemde figuur die onduidelijkheid schept over de rol van het bevoegd gezag bij de beoordeling of een onder private borging gebouwd bouwwerk aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 voldoet. Ook is onduidelijk op welke wettelijke bepaling deze opschorting en daarop volgend onderzoek is gebaseerd.

#### **De gereedmelding is niet wettelijk verankerd**

Essentie van het wetsontwerp is dat de particulier zelf voldoende waarborgen biedt dat het opgeleverde bouwwerk voldoet aan de wettelijke regels. De opdrachtgever of vergunninghouder verstrekt aan het bevoegd gezag, bij de gereedmelding van het bouwwerk een verklaring van de kwaliteitsborger, dat het bouwwerk voldoet aan de wettelijke regels. Opname van de gereedmelding, die toch als sluitstuk van de private borgingsinstrumenten is bedoeld, zou naar ons oordeel in de wet moeten worden opgenomen.

#### **Geen eenduidige uitleg van regelgeving**

Het stelsel kan leiden een toename van interpretaties van de bouwtechnische regelgeving die met elkaar in conflict kunnen komen. Het is daarom de vraag of een onafhankelijke autoriteit die oordeelt over gelijkwaardige oplossingen en over andere interpretatiekwesties van bouwtechnische regelgeving wel kan worden gemist.

### **Te weinig aandacht voor een zorgvuldige implementatie**

Het is van groot belang dat de wet op een zorgvuldige wijze kan worden geïmplementeerd. Wij missen dan ook een goede impactanalyse op het bouw- en woningtoezicht van de gemeente en een beschrijving van de gewenste maatregelen om de overgang naar het nieuwe stelsel met zo weinig mogelijk afbreukrisico's te doen verlopen.

### **Financiering van achterblijvende taken**

Er is onvoldoende duidelijkheid over de wijze waarop de achterblijvende taken bij gemeenten in het nieuwe stelsel gefinancierd kunnen worden. Het onderzoek Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) van Ecorys, dat in de toelichting wordt genoemd, is onvoldoende, omdat het niet toegesneden is op alle geledingen van het bouw- en woningtoezicht en de op de verschillen in bouwtechnische problematiek tussen gemeenten. Om de financiële effecten van de nieuwe wet goed te kunnen beoordelen moeten deze vanaf het begin goed in beeld komen. Wij dringen dan ook aan dat de financiële gevolgen voor gemeenten zo spoedig mogelijk inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig de afspraken worden gemaakt over frictiekosten en over de financiering van het publieke bouw- en woningtoezicht in het algemeen.

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders

  
E. van der Burg  
wethouder voor Ruimtelijke Ordening

