

Aan: Minister van Binnenlandse Zaken, Wonen en Rijksdienst
Van: Nederlandse Woonbond
Betreft: Wetsontwerp kwaliteitsborging bouw
Datum: 15 september 2014
Kenmerk: PKB_wetsontwerp_reactie 1401.doc / V14.0779

Onderstaand sturen wij u de reactie van de Nederlandse Woonbond op bovengenoemd wetsontwerp.

1. Het wetsontwerp

Het wetsontwerp omvat twee verschillende onderdelen: een private bouwplantoetsing en een verbetering van de positie van de 'bouwconsument'. Het eerstgenoemde deel dankt zijn ontstaan grotendeels aan de uit het bouwbedrijfsleven afkomstige Actieagenda Bouw. Het tweede deel zou als tegenwicht de positie van de consument moeten verbeteren, maar de daaraan gekoppelde en door de minister eerder toegezegde verbetering van de marktpositie van de consument ontbreekt vooralsnog geheel.

Als belangrijkste doelgroep noemt de MvT de bouwconsument, een nieuwe niet in eerdere stukken voorkomende term waaronder zowel de particuliere consument die een woning laat (ver-)bouwen en gebruiken als de zakelijke consumenten die utiliteitsbouw laten (ver-)bouwen en gebruiken wordt verstaan. Deze inperking gaat ten onrechte voorbij aan het belang van de consument-eindgebruiker die uiteindelijk de rekening betaalt en de kwaliteit van het gebouwde ervaart.

2. Private bouwplantoetsing

Het wetsontwerp vormt de meest ingrijpende stelselwijziging van het bouwtoezicht sinds de inwerkingtreding van de Woningwet een dikke eeuw geleden. Het impliceert de volledige privatisering van de bouwplantoetsing middels een gecompliceerd nog slechts beperkt uitgewerkt wettelijk construct waarmee deze belangrijke op de grondwet steunende overheidstaak over de schutting van de bouwkolom wordt gedeponereerd.

De noodzaak hiertoe is niet of nauwelijks aangetoond. Het wetsontwerp ontbeert een deugdelijke probleemanalyse. De voorgestelde privatisering stoelt sterk op a-priori's (de gemeente doet het niet goed, de markt kan het beter) en deelbelangen (legeskosten, belangen bouw- en adviessector); ervaring met private bouwplantoetsing in andere landen blijft buiten beschouwing.

De voorgestelde private toetsing en toetsingsorganisatie bestaat vooralsnog uit een slechts op hoofdlijnen aangegeven middels AMvB's en ministeriele regelingen uit te werken construct, opgehangen aan een ZBO. De combinatie van een ZBO en een onvoldoende uitgewerkte regelgeving geeft een voorspelbaar grote kans op een slecht beheersbare gelddruk.

Hoe een en ander uitgewerkt zal worden is nog onvoldoende inzichtelijk. Hoe het in de praktijk zal uitpakken, of het inderdaad een verbetering ten opzichte van de huidige gemeentelijke toetsing zal zijn en wat de baten en lasten zullen zijn voor de eindgebruiker - de consument die uiteindelijk de rekening betaalt - is nog in het geheel niet bekend. Zonder inzicht daarin is een gedegen beoordeling van het wetsontwerp vooralsnog niet mogelijk en besluitvorming niet verantwoord.

Uitgaande van de procesvereisten is nu al duidelijk dat de kosten voor de consument-eindgebruiker aanzienlijk zullen toenemen zonder dat daar echte baten tegenover staan. Naar de letter van de wet biedt de huidige regelgeving wat de bouwvergunningverlening betreft immers voldoende borging.

In plaats van de logische en voor de hand liggende aansluiting op het wetsontwerp VTH wordt in het wetsontwerp gekozen voor het buiten de omgevingswetgeving brengen van de bouwplantoetsing c.q. het bouwtoezicht. Dat is een in meerdere opzichten onwenselijke weg.



Dat geldt ook voor de kleinere klus in de bestaande woningvoorraad, die in het wetsontwerp middels een uitbreiding van de categorie vergunning-vrije bouwwerken wordt weggewerkt. Omdat de bepalingen van het Bouwbesluit daarvoor onverminderd van kracht blijven is dit een struisvogel-oplossing die haaks staat op de beoogde kwaliteitsborging.

Wat het wetsontwerp meer in detail betreft bevat de reactie van de VBWTN een veelvoud aan kritiek. Korthedshalve kan daarnaar verwezen worden, zij het dat de VBWTN daar ten onrechte niet de conclusie uit trekt dat het wetsontwerp in deze vorm niet deugt en om pragmatische redenen vast blijft houden aan het volledig buiten de gemeentelijke bemoeienis plaatsen van de bouwplantoetsing.

2.1. Alternatieve opties:

Privatisering van de bouwplantoetsing hoeft op zich niet bij voorbaat bezwaarlijk te zijn. Het kan voor professioneel ontwikkelde bouwplannen - zoals min of meer standaard woningbouw - een goede optie zijn mits de overheid het recht op controle houdt in aansluiting op de wet VTH, en mits het resultaat aantoonbaar beter en goedkoper dan de huidige gemeentelijke toetsing is.

Voor kleinere verbouwingen biedt het Omgevingsloket Online - OLO - nu al een prima en succesvolle informatie- en indienings-tool die zich uitstekend leent voor vergaande automatisering van en kostenbesparing op zowel de bouwplantoetsing als advies en voorlichting, ook van vergunningsvrije bouwplannen.

3. Consumentenbescherming

Wat de bescherming van de bouwconsument betreft bevat het wetsontwerp op zich verbeteringen. Toch gaat ook dit onderdeel mank aan een gebrekkige probleemanalyse.

Wat in de volksmond het 'kopen' van een nieuwbouwwoning heet is in feite een aannemings-overeenkomst die uitgaat van een ter zake kundig onbelemmerd opdrachtgeverschap en waarop het consumentenrecht niet van toepassing is. Het gros van de 'kopers' van een nieuwbouwwoning weet dat niet en is niet in staat om als opdrachtgever op te treden.

Naar analogie van beleggingsproducten zou ook met een 'koper' van een bouwproduct die als opdrachtgever niet of onvoldoende gekwalificeerd is eigenlijk geen aannemingsovereenkomst gesloten mogen worden, zeker niet als die het jaarinkomen overstijgt.

3.1. Alternatieve opties:

Het sluiten van een aannemingsovereenkomst moet (boven een bepaald bedrag) beperkt worden tot opdrachtgevers die daarvoor expliciet kiezen en daartoe vrijelijk al of niet met hulp van een architect of adviseur in staat zijn. Voor bouwconsumenten die daar niet aan kunnen of willen voldoen moet het normale consumentenrecht gelden naar analogie van het kopen van een bestaande woning en mass-customisation in de automobielenindustrie.

4. Conclusie

Het wetsontwerp is onevenwichtig, onvoldoende uitgewerkt en vooralsnog ontoereikend.

Er is wat de private bouwplantoetsing betreft sprake van een uitdijende her-regulering waarvan nut en noodzaak tenminste twijfelachtig zijn, en waarvan het belang van de burger en de consument-eindgebruiker onvoldoende opweegt tegen die van andere belangen terwijl zij uiteindelijk de voorzienbaar hogere rekening zullen moeten betalen.

Tegenover het wetsvoorstel staan bovendien betere alternatieven die tenminste discussie verdienen.