

# Notitie

**Aan:** Leden Vaste Commissie Wonen en Rijksdienst

**Van:** NEPROM (nadere informatie bij Jan Fokkema 070 386 6264)

**Datum:** 27 september 2016

**Betreft:** Rondetafelgesprek Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen; 29 september

---

In deze notitie geeft de NEPROM haar visie op het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het Bouwen.

De NEPROM is de brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers, met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwondernemingen. Onze leden hebben primair als opdrachtgever te maken met de Wet kwaliteitsborging, maar waar het gaat om ontwikkelende bouwondernemingen ook als opdrachtnemer. Van belang is ook dat vastgoedbeleggers en corporaties in de meeste gevallen opdrachtgever zijn voor woningen die zij in bezit houden en exploiteren, terwijl ontwikkelaars veelal opdrachtgever zijn voor woningen die voor een consument worden gebouwd. Die verschillende rollen komen ook tot uiting in de pilots waar onze leden aan deelnemen en in de bijeenkomsten die wij hierover met onze leden hebben georganiseerd. Onze visie is mede gebaseerd op de verschillende praktijkervaringen van onze leden.

- 1) Allereerst willen we opmerken dat we tevreden zijn over het wetgevings- en totstandkomingsproces zoals dat tot op heden doorlopen is. Het proces wordt gekenmerkt door openheid en een goede samenwerking met het Ministerie en met andere stakeholders.
- 2) Over het civielrechtelijke deel van het wetsvoorstel hebben wij geen opmerkingen. Er zijn aanpassingen doorgevoerd in de consultatieversie van september 2014 die ervoor zorgen dat wij hiertoe geen aanleiding meer zien.
- 3) Belangrijke doelstellingen van het wetsvoorstel zijn het verbeteren van de bouwkwaliteit en het verbeteren van de positie van de woonconsument. Wij benadrukken dat de bouwkwaliteit van nieuwbouwwoningen in Nederland over het algemeen zeer goed is. Dat wil niet zeggen dat op onderdelen die kwaliteit verbeterd kan worden en vooral ook beter inzichtelijk kan worden gemaakt. Ook de positie van de woonconsument is in het geval waar gebouwd wordt met het keurmerk van de Stichting Garantiewoning (met de daarbij behorende garantie- en waarborgregeling) reeds zeer goed en in een aantal opzichten beter dan met het wetsvoorstel beoogd wordt.
- 4) Wij onderschrijven de meerwaarde van een systematiek van private kwaliteitsborging, waarbij nauw wordt aangesloten op de kwaliteitsborging van de bouwondernemer zelf. Dat betekent dat de mate waarin de onafhankelijke, private kwaliteitsborger toetst en op de bouwplaats controles uitvoert mede afhankelijk is van de wijze waarop de bouwondernemer

zelf invulling geeft aan zijn verantwoordelijkheden. De manier waarop daar invulling aan wordt gegeven is nadrukkelijk aan de kwaliteitsborger, maar de wet moet wel die ruimte bieden. De memorie van toelichting bij de wet gaat daar ook vanuit, maar wij zien in het concept van het besluit daar niet voldoende van terug.

- 5) De in de wet beoogde nieuwe werkwijze van kwaliteitstoetsing gaat veel verder en is veel intensiever dan wat thans gebruikelijk is bij BWT in veel gemeenten. Dat blijkt ook uit de eerste pilots. De nieuwe werkwijze leidt in de eerste plaats tot uitbreiding en aanscherping van de bedrijfseigen kwaliteitsborgingssystematiek van bouwondernemers. Daar bovenop komen de activiteiten van de nieuwe, onafhankelijke kwaliteitsborger. In de pilots blijken overigens de betrokken gemeenten in een aantal gevallen, veel meer dan gebruikelijk is, daar nog weer eens een controle bovenop uit te voeren of uit te laten voeren. De nieuwe werkwijze, die gebaseerd is op het vastleggen en documenteren van het gehele bouwproces en op het principe van de omgekeerde bewijslast, heeft het risico in zich dat er een enorme papierwinkel wordt gecreëerd die het uiteindelijke doel, het verbeteren van de kwaliteit voor de consument, niet dichterbij brengt. Essentieel is dat in het verdere wetgevingstraject en de pilots daar oog voor is en blijft en dat uiteindelijk het systeem zodanig wordt ingericht dat niet in die valkuil wordt getrapt.
- 6) Ook in de nieuwe systematiek blijven gemeenten de taak houden om te controleren of de opleverdossiers (dossier bevoegd gezag) volledig en juist zijn. Van belang is dat er straks voldoende waarborgen zijn dat die taak op marginale wijze wordt ingevuld en dat niet het gehele kwaliteitsborgingstraject na oplevering nog eens moet worden overgedaan.
- 7) Naar onze mening wordt in het huidige wetsvoorstel de definitie van gevolgklasse 1 te beperkt ingevuld. Er is steeds op een indeling op risico aangestuurd, waarbij zowel grondgebonden woningen als appartementencomplexen tot drie bouwlagen tot risicoklasse 1 behoren. Om ons onduidelijke redenen zijn de lage appartementencomplexen in het wetsvoorstel weggefallen. Wij bepleiten om die opnieuw toe te voegen aan gevolgklasse 1.
- 8) Als wij het goed begrijpen, hoeft de kwaliteitsborger straks alleen te toetsen aan het BBL en niet aan de lokale maatwerkregels op dit punt. De initiatiefnemer dient echter ook aantoonbaar aan de lokale maatwerkregels over dit onderwerp te voldoen. Niet alleen richting het bevoegd gezag (bij de vergunningaanvraag) maar ook richting de opdrachtgever, als die er om vraagt. Dat geldt ook voor de brandweervoorschriften. Bovendien kan de opdrachtgever de private kwaliteitstoetsers verzoeken ook te toetsen op de privaat overeengekomen prestaties boven het niveau van het BBL. Hierdoor dreigt wel een grote differentiatie en versnippering van de private toetsen met alle nadelige gevolgen van dien. Het moeten voldoen aan de verschillende rijks- en lokale normen over een onderwerp brengt zo onnodig veel lasten met zich mee.
- 9) De kosten die door de toelatingsorganisatie in rekening worden gebracht hebben onze aandacht. Wij vinden het belangrijk dat er –naast de vereiste ministeriële goedkeuring- in goed toezicht of inspraak wordt voorzien. Tevens dient er een goede reken- of verantwoordingssystematiek vastgelegd te worden. Wij zijn van mening dat de kosten die in rekening worden gebracht lager zouden moeten zijn naarmate er minder toezicht vanuit de toelatingsorganisatie nodig is.
- 10) Leges blijft voor ons een uiterst belangrijk aandachtspunt. De Minister stelt weliswaar dat er meer vergunningvrij wordt en daarnaast een deel van de werkzaamheden van gemeenten

komt te vervallen, maar de grote vraag is of en hoe we dat in de tarieven terug gaan zien. Op basis van de pilots die met de wet uitgevoerd zijn, zijn wij niet hoopvol gestemd. Veel gemeenten waren niet bereid korting te geven of slechts in zeer geringe mate. Onze grote ergernis is dat de leges van de nieuwbouw door middel van kruissubsidie gebruikt wordt voor kosten die elders in de organisatie gemaakt worden ten behoeve van de “kleine vergunningen”. Wij vinden het noodzakelijk dat er garanties moeten komen dat bij het invoeren van het nieuwe stelsel de leges voor nieuwbouwwoningen drastisch gekort zouden moeten worden met minimaal 50%. Maar eigenlijk me teen nog veel grotere reductie gezien het in verhouding geringe aantal uren dat BWT aan deze projecten besteed.

- 11) Wij pleiten voor een spoedige inwerkingtreding van de wet voor gevolgklasse 1. Het heeft niet onze voorkeur op gelijktijdige invoering met de Omgevingswet te wachten. Daarmee komen namelijk al zo veel wijzigingen op de markt en stakeholders af. Uitstel zou daarom eerder compliceren dan vereenvoudigen.