

NOTITIE

Datum 21 september 2016

Inlichtingen bij Samira Errami
(020) 205 16 23
eib@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Mkba wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen

Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een maatschappelijke kostenbatenanalyse (mkba) van het wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen uitgevoerd¹. Het wetsvoorstel onderscheidt vier categorieën bouwwerkzaamheden. Dit zijn achtereenvolgens bouwbesluittoetsvrije bouwwerken, gevolgklasse I (laag), gevolgklasse II (midden) en gevolgklasse III (hoog) bouwwerkzaamheden². Voor deze verschillende categorieën werkt het wetsvoorstel anders uit. De belangrijkste conclusies uit de mkba ten aanzien van de verschillende categorieën bouwwerkzaamheden zijn als volgt.

Verruiming categorie bouwbesluittoetsvrije bouwwerken leidt tot belangrijke efficiencyvoordelen

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de kostenbesparing die ontstaat door verruiming van de categorie bouwbesluittoetsvrije bouwwerken (vrijwel) volledig kan worden opgevat als een efficiencywinst. Voor 60% van de huidige vergunningen vervalt hierdoor in de toekomst de toets aan het Bouwbesluit en het toezicht tijdens de bouw, wat tot efficiency voordelen bij gemeenten en aanvragers leidt. Gemeenten hoeven niet langer toetsings- en toezichtswerkzaamheden uit te voeren en aanvragers zijn niet langer verplicht een volledig uitgewerkt bouwtechnisch plan aan te leveren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Naar verwachting staan hier geen betekenisvolle kwaliteitsverliezen tegenover. De vrijstelling betreft kleine bouwwerken zonder constructieve aspecten of betekenisvolle risico's in de sfeer van brandveiligheid of gezondheid. Hierbij moet gedacht worden aan aanbouwen, dakkapellen, kozijnen, erfafscheidingen en andere verbouwingen waarbij de draagconstructie en de brandcompartimentering niet wordt aangetast. De vrijstelling van toetsing en toezicht van bouwwerken met een laag risico is ook internationaal gebruikelijk.

Private toetsing leidt tot minder dubbelwerk in de hoogste gevolgklasse

Het beeld dat voor de meest complexe bouwwerkzaamheden (gevolgklasse III) naar voren komt, is dat gemeentelijke toetsing hier veelal dubbelwerk betreft. Overheveling van toetsing en toezicht van gemeenten naar private kwaliteitsborgers zal hierdoor bij deze categorie bouwwerkzaamheden vooral tot efficiencywinsten leiden. Verder zal het verschuiven van de toets op het Bouwbesluit van voor naar tijdens de bouw, het bouwproces adaptief en sneller maken, waardoor betere beheersbaarheid van het proces en meer zekerheid ontstaat (geldt voor alle gevolgklassen).

Bouwwerkzaamheden in gevolgklasse III worden vaak niet volgens bestek, maar volgens outputspecificaties gebouwd. Men moet hierbij denken aan de bouw van metrostations, voetbalstadions, ziekenhuizen en woongebouwen hoger dan 70 meter.

¹ Het volledige rapport is online beschikbaar via de EIB website: <http://www.eib.nl/publicaties/mkba/mkba-wetsvoorstel-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen/>.

² Voor de indeling naar gevolgklasse geldt hoe hoger de gevolgen van falen voor gebruikers zijn, hoe hoger de gevolgklasse is. Bij de indeling zijn vooral de elementen constructieve veiligheid en brandveiligheid van bouwtechnische voorschriften van belang omdat hierbij de gevolgen van falen het grootst zijn.

Opdrachtnemers zijn bij dit type projecten ook zelf aansprakelijk voor het voldoen van het bouwwerk aan de specificaties en aan het Bouwbesluit. Gelet op de omvang van de projecten, potentieel hoge schadeclaims bij gebreken en de belangen van betrokken financiers en verzekeraars is kwaliteitsborging vanuit de markt voor dit type projecten zeer sterk ontwikkeld. Dit gaat vaak verder dan vanuit regelgeving is vereist. Uit interviews blijkt verder dat ongeveer 90% van de private kwaliteitsborging zoals in het wetsvoorstel voorgesteld nu al plaatsvindt.

Contact
 Koninginneweg 20
 1075 CX Amsterdam
 t (020) 205 16 00
 eib@eib.nl
 www.eib.nl

Pagina
 2

Private toetsing wordt intensiever en kostbaarder in de lagere gevolgklassen

In de lagere gevolgklassen (I en II) zal door de overheveling van inspanningen van gemeenten naar private kwaliteitsborgers een intensivering van de toetsing optreden (zie tabel 1). De verwachting is dat de borgingsinspanningen inhoudelijker worden en dat er tijdens het bouwproces intensiever en vaker wordt getoetst waardoor de borgingskosten van private partijen groter zullen zijn dan die van gemeenten nu. Daartegenover staat dat de kwaliteit van deze bouwwerkzaamheden hierdoor ook zal toenemen. Het betreft voor gevolgklasse I woningen, eenvoudige bedrijfsgebouwen en laagrisicodragende verbouwingen en voor gevolgklasse II bibliotheken, gemeentehuizen, onderwijsgebouwen en woongebouwen tot 70 meter hoog.

De verwachting is dat de toetsing en het toezicht in het nieuwe stelsel voor bovengenoemde categorieën bouwwerkzaamheden meer strikt zal zijn dan de wijze waarop gemeenten deze nu uitvoeren. De huidige praktijk van gemeenten is vooral risicogericht en steekproefsgewijs. Private kwaliteitsborgers zullen echter niet het risico willen lopen verantwoordelijk te kunnen worden gesteld voor gebreken als gevolg van onvoldoende toezicht. Ook zullen de instrumenten hierdoor naar verwachting niet alleen het Bouwbesluit toetsen, maar zal ook aanvullend worden getoetst op goed en deugdelijk werk. Daarbij moeten de extra inspanning van kwaliteitsborgers worden gezien in het licht van de aanpassing van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering van het bouwwerk. Belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend systeem is daarnaast het introduceren van effectieve sancties richting kwaliteitsborgers bij (ernstige) gebreken.

In tabel 1 worden de specifieke kosten en baten van de verschuiving van toetsing van gemeenten naar private kwaliteitsborgers per gevolgklasse weergegeven.

Tabel 1 **Verschuiving toetsing per gevolgklasse in EG-scenario, netto contante waarde in miljoenen €, prijspeil 2014**

	I	II	III	Totaal
Minder werk gemeente	190	660	210	1.060
Meer werk privaat	-550	-700	-120	-1.370
Meer kwaliteit	290	30	100	420
Totaal	-70	-10	190	110

Bron: Sira, bewerking EIB

Tabel 2 geeft een totaaloverzicht van de in de mkba onderscheiden effecten (kosten en baten) van het wetsvoorstel. Het volledige rapport is online beschikbaar via de EIB website.

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl
Pagina
3

Tabel 2 MKBA totaaloverzicht, netto contante waarde in miljoenen €, prijspeil 2014

Procesversnelling en meer zekerheid	840
- kostenreductie door versnelling doorlooptijd	670
- meer zekerheid	170
Bouwbesluittoetsvrije werken	790
Verschuiving toetsing naar private partijen	100
- minder werk bij aanvraag	190
- minder werk door gemeenten	1.060
- hogere borgingskosten private partijen	-1.370
- extra kwaliteit door intensievere toetsing	420
- gegevens/bescheiden bij gereedmelding	-30
- organisatiekosten	-140
- opleidings- en afvloeiingskosten	-30
Saldo	1.730

Bron: EIB