



Utrecht, 22 september 2016

Aan de leden van de Vaste Commissie Wonen en Rijksdienst
Betreft: gespreksnotitie rondetafelgesprek Kwaliteitsborging voor het bouwen d.d. 29 september 2016
Van wie: De Woonalliantie (VACpunt Wonen, Ieder(in) en de Woonbond)

Wetsontwerp Kwaliteitsborging voor het bouwen

Het wetsontwerp dient verschillende doelen:

- 1) Het verbeteren van de bouwkwaliteit van gebouwen, waartoe een nieuw stelsel van (private) kwaliteitsborging wordt geïntroduceerd om te waarborgen dat aan de bouwtechnische voorschriften (Bouwbesluit) kan worden voldaan.
- 2) Het versterken van de privaatrechtelijke positie van de bouwconsument, waartoe wordt voorzien in enkele wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek.

Het eerste hoofddoel - het verbeteren van de bouwkwaliteit van gebouwen - wordt gesteund, zeker als dat wordt geplaatst in het belang van de (bouw)consument en (eind)gebruiker. Het verschuiven van de beoordeling van het plan-stadium (as planned) naar het feitelijk gerealiseerde bouwproduct (as built) is een duidelijke verbetering. Of de mede daarop gerichte ingrijpende stelselwijziging naar een private borgingsbranche nodig is, is vooralsnog niet aangetoond en valt o.i. sterk te betwijfelen, zie de daaraan verbonden kritiekpunten.

Het tweede hoofddoel - het versterken van de privaatrechtelijke positie van de bouwconsument - wordt eveneens gesteund, zij het met kanttekeningen. Of daarvoor de koppeling met de private kwaliteitsborging in één wetsontwerp nodig is, is evenmin aangetoond. Dat versterking van de positie van de bouwconsument een goede prikkel voor een betere bouwkwaliteit en meer innovatie vormt roepen wij al jaren, maar daar is geen private kwaliteitsborging voor nodig.

Alles bijeen handhaven wij onze bezwaren tegen het wetsontwerp als geheel. Beknopt samengevat is ons oordeel als volgt:

- De voorgestelde private kwaliteitsborging omvat te veel risico's: is te veel gebaseerd op ongetoetst wensdenken en de aannames en verwachtingen zijn onvoldoende in de praktijk getest.
- De verwachte baten zijn te beperkt en wegen onvoldoende op tegen de te verwachten lasten, in het bijzonder voor de (bouw)consumenten, bewoners en gebruikers.
- Belangrijke nadelen van de beoogde nieuwe private borgingsbranche zoals agency-effecten zijn niet onderkend noch in de effectrapportages meegenomen.
- De positieve elementen van het wetsontwerp: toetsing 'as built' en versterking positie bouwconsument, wegen niet op tegen de door ons aangegeven kritiekpunten. Bovendien zijn er voor die positieve elementen geschiktere alternatieven.
- De forse uitbreiding van de categorie vergunning- en/of borgingvrij zonder dat daar compenserende maatregelen tegenover staan is voor ons onaanvaardbaar.

Het is onwenselijk en onnodig om vanwege de koppeling in één wetsontwerp de positieve elementen van het wetsontwerp die brede steun hebben met het wetsontwerp af te serveren. Er zijn daarvoor voldoende goede alternatieven.

- De versterking van de positie van de (bouw)consument kan zonder veel moeite en tijdsverlies een afzonderlijk wetstraject krijgen.
- De verschuiving naar 'as built' kan ook binnen de in ontwikkeling zijnde publieke structuur worden ingepast. En ook voor vormen van publiek/private toetsing en borging zijn geschiktere alternatieven binnen het bestaande publieke bestel die beter aansluiten bij het in ontwikkeling zijnde bestel onder de Omgevingswet.
- De mogelijkheid van private toetsing in combinatie met geborgde garanties (door garantieinstituten) en bij hogere gevolklassen zoals nu al gebruikelijk kunnen ook - en naar alle waarschijnlijkheid beter en eenvoudiger - binnen een vernieuwd publiek bestel worden ingepast.
- Het door ERB en RIGO ontwikkelde concept van ETO's (erkende technische oplossingen) biedt een breed inzetbaar op samenwerking en uitwisseling gebaseerd format waarmee kwaliteitsborging sterk vereenvoudigd en binnen verschillende systemen inzetbaar is. En voor de 'kleine klus' blijft onze alternatieve digitale aan het OLO (en/of Blitts) gekoppelde combinatie van voorlichtings- en toetsingsinstrument een betere optie.

Afgelopen anderhalf jaar heeft de Woonalliantie zich intensief met het wetsontwerp beziggehouden, zowel in het reguliere beraad in het Overleg Platform Bouwregelgeving en de Stuurgroep Kwaliteitsborging bouw als in contacten met andere belanghebbende organisaties en onze achterbannen. Een en ander resulteerde achtereenvolgens in de volgende schriftelijke standpuntbepalingen:

- Hoorzitting Tweede Kamer Cie. Wonen en Rijksdienst dd. 22-12-2013
- Internetconsultatie dd. 15-09-2014 en gelijkkluidende reactie aan Tweede Kamer Cie.
- Presentatie "De gebruiker aan het stuur" aan minister Blok dd. 11-10-2014
- Presentatie Congres Kwaliteitsborging dd. 10-12-2014
- Brief aan Tweede Kamer Cie. Wonen en Rijksdienst dd. 18-05-2015
- Memo Wetsontwerp Kwaliteitsborging bouw, bestuurlijk overleg dd. 21-01-2016