Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Inbreng NEPROM – Rondetafelgesprek Tweede Kamer

*29 september 2016*

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 in de rol van opdrachtgever te maken met de Wet kwaliteits­borging, maar waar het gaat om ontwikkelende bouwondernemingen ook in de rol van opdrachtnemer. Een ander belangrijk onderscheid is dat vastgoedbeleggers en corporaties in de meeste gevallen opdrachtgever zijn voor woningen die zij in bezit houden en exploiteren, terwijl ontwikkelaars doorgaans opdrachtgever zijn voor woningen die zijn niet zelf gaan exploiteren. 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 praktijkervaring 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 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. Uiteraard is er op onderdelen ruimte om die kwaliteit verder te verbeteren en vooral ook om die kwaliteit beter inzichtelijk te maken. Ook de positie van de woonconsument is in het geval waar gebouwd wordt onder het keurmerk van de Stichting Garantiewoning reeds zeer goed en in een aantal opzichten beter dan met het wetsvoorstel beoogd wordt, met name waar het gaat om de gebreken­verzekering, de afbouwwaarborg en de laagdrempelige geschilregeling.
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. Wij vinden het van belang dat de wet daar de ruimte voor biedt. De memorie van toelichting bij de wet gaat daar ook vanuit, maar wij zien daar in het concept van het besluit dat thans ter consultatie voorligt 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 de meeste gemeenten. Dat blijkt ook uit de eerste pilots. De nieuwe werkwijze leidt in de praktijk 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, 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. Letterlijk alles wordt vastgelegd, omdat in een later stadium (ook na oplevering) daar naar gevraagd kan worden. De vraag is wat die papier­winkel oplevert en of daarin niet te veel energie gaat zitten die nuttiger besteed kan worden. Essentieel is dat in het verdere wetgevingstraject en in de pilots daar oog voor is en dat uiteindelijk het systeem zodanig wordt ingericht dat niet in die valkuil wordt getrapt.

1. 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.
2. 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 voor ons onduidelijke redenen zijn de lage appartementencomplexen in het wetsvoorstel weggevallen. Wij bepleiten om die opnieuw toe te voegen aan gevolgklasse 1.
3. Als wij het goed begrijpen, hoeft de kwaliteitsborger straks uitsluitend te toetsen aan het BBL (Bouwbesluit) en niet aan de lokale maatwerkregels op dit punt. De initiatiefnemer dient echter ook aantoonbaar aan de lokale maatwerkregels te voldoen. Niet alleen richting het bevoegd gezag maar ook richting de opdrachtgever, als die daar om vraagt. Dat geldt ook voor de brandweervoorschriften. Het ligt voor de hand om de kwaliteits­borger daar ook op te laten toetsten. Bovendien kan de opdrachtgever de private kwaliteits­toetser verzoeken ook te toetsen op de privaat overeengekomen prestaties boven het niveau van het BBL. De consequentie hiervan is dat er grote differentiatie en versnippering van de private toetsen dreigt, met alle nadelige gevolgen en meerkosten van dien. Wat ons betreft een reden om af te zien van de mogelijkheid tot het stellen van lokale maatwerkeisen (op grond van de Omgevingswet) met betrekking tot de fysieke aspecten van een bouwwerk.
4. De kosten die door de toelatingsorganisatie in rekening worden gebracht hebben onze aandacht. Wij vinden het belangrijk dat er -naast de vereiste ministeriële goedkeuring- tevens wordt voorzien in goed toezicht op of inspraak bij de kostentoerekening. 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.
5. Leges blijft voor ons een uiterst belangrijk aandachtspunt. De Minister stelt weliswaar dat er meer vergunningsvrij 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 legestarieven terug gaan zien. Op basis van de pilots die met de wet uitgevoerd zijn, zijn wij niet hoopvol gestemd. Veel gemeenten blijken 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 komen dat bij het invoeren van het nieuwe stelsel de leges voor nieuwbouwwoningen drastisch gekort worden met minimaal 50%. Eigenlijk zou een nog veel grotere reductie gerechtvaardigd zijn, gezien het in verhouding geringe aantal uren dat BWT aan nieuwbouwprojecten besteedt.
6. 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 vele wijzigingen op de markt en stakeholders af. Uitstel zou daarom eerder compliceren dan vereenvoudigen.