

Pilotproject kwaliteitsborging

Zeeburgereiland – Theo Koomenbuurt

Private kwaliteitsborging: een nieuwe manier van werken



Inhoud

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Beschrijving van de pilot.....	4
1.1.1 Achtergrond.....	4
1.1.2 Scope van de pilot	5
1.1.3 Planning/doorlooptijd	5
1.1.4 Organisatie	5
1.2 Werkwijze procesbegeleider	7
2 Project Zeeburgereiland	8
2.1 Projectomschrijving.....	8
2.1.1 Blok 7	9
2.1.2 Blok 9	10
2.1.3 Blok 15	11
2.2 Planning.....	12
3 Projectpartners.....	13
3.1 De Alliantie	13
3.2 Gemeente Amsterdam – Stadsdeel Oost	13
3.3 InterConcept.....	13
3.4 Smit’s Bouwbedrijf B.V.	13
3.5 H.S.B. Ontwikkeling B.V./ H.S.B. Bouw B.V.....	14
4 Werkwijze.....	15
4.1 Vergunningverlening	15
4.2 Gelijkwaardigheid.....	16
4.3 Toezicht op de bouw	16
4.4 Opleverdossier.....	17
5 Bevindingen.....	18
5.1 Vergunningverlening	18
5.2 Bouwplantoetsing	20
5.2.1 Gelijkwaardigheid fietsenberging.....	20
5.2.2 Bouwbesluit hoofdstuk 7 Gebruik.....	21
5.2.3 Uitgestelde gegevensverstrekking en voorwaarden	21

5.2.4	Milieuprestatieberekening	21
5.2.5	Belemmering bij daglicht.....	22
5.2.6	Verankering balkonplaten blok 9	22
5.3	Toezicht op de bouw	23
5.3.1	Communicatie	23
5.3.2	Wapening	24
5.3.3	Documentbeheersing	24
5.3.4	Werk stilgelegd.....	24
5.3.5	Verankering kopgevel blok 7	25
5.3.6	Positie palenplan t.o.v. bovenbouw blok 9	26
5.3.7	Dossiervorming.....	26
5.4	Doorlooptijd	26
5.5	Tijdsbesteding en kosten.....	27
5.6	Oude gewoontes	27
6	Conclusies en aanbevelingen	28
6.1	Procesbegeleiding	28
6.1.1	Wennen aan nieuwe rollen	28
6.1.2	Wantrouwen.....	28
6.1.3	Focus op constructieve veiligheid	29
6.1.4	Gelegenheid geven tot controle.....	29
6.1.5	Winst voor de opdrachtgever.....	29
6.1.6	Winst voor de gemeente.....	30
6.1.7	Gelijkwaardigheid.....	30
6.1.8	Gemeentelijk beleid	30
6.1.9	Milieuprestatieberekening.....	30
6.1.10	Kwaliteit van de adviseurs.....	30
6.1.11	Aansprakelijkheid	31
6.1.12	Vastlegging van gegevens.....	31
6.2	Brown-papersessie	31
	Bijlage 1 Geraadpleegde informatie.....	33
	Bijlage 2 Betrokkenen.....	34
	Bijlage 3 Deelnemers Brown-papersessie ‘Pilot Private Kwaliteitsborging’	35

Samenvatting

Ter voorbereiding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zijn en worden verschillende pilotprojecten uitgevoerd. In dat kader is in opdracht van de Stichting Instituut voor Bouwkwiteit (iBK) gedurende ongeveer anderhalf jaar de pilot 'Zeeburgereiland' gevolgd. De pilot is een initiatief van De Alliantie (opdrachtgever/ontwikkelaar) en Stadsdeel Oost (vergunningverlener), waarbij verder InterConcept als kwaliteitsborger is betrokken. De totale pilot omvat enkele honderden woningen; de monitoring omvatte slechts drie bouwblokken.

Deze pilot voorziet anders dan in de toekomstige Wkb nog wel in een duidelijke rol voor de gemeente als vergunningverlener. In het kader van het leerproces kijkt de gemeente op afstand mee, zowel in toetsing als in toezicht. Overigens is het project in zijn volle breedte veel meer dan alleen private kwaliteitsborging. Omdat ook procesafspraken zijn gemaakt over welstand en bestemmingsplan past het als experiment 'Eenvoudig beter' in het kader van de nieuwe Omgevingswet.

Eén van de belangrijkste leerpunten van de pilot tot nu toe is dat partijen moeten wennen aan de nieuwe rollen. De rol van de uitvoerder van het bouwbedrijf is daarin misschien wel de meest cruciale. Uit de pilot blijkt dat een actieve rol van de uitvoerder nodig is om kwaliteitsborging soepel en effectief te laten verlopen. Dat betreft het bewustzijn van de eigen rol bij het realiseren van bouwkwiteit, maar ook de bereidheid om je kwetsbaar op te stellen door gelegenheid te geven voor controle door de kwaliteitsborger. Het gevolgde project laat ook zien dat uitvoerders groeien in die rol. Stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam laat weten dat de kwaliteitsborging in het nog doorlopende project op dat punt nog steeds een positieve ontwikkeling te zien geeft.

Natuurlijk is niet alles vlekkeloos verlopen en dat mag in een pilot; het gaat om een voor alle partijen nieuwe situatie en die is immers bedoeld om ervan te leren. Het maken van fouten heeft wel grenzen en door adequaat optreden van de gemeente tijdens het toezicht op die momenten, dat het project daarom vroeg, is voorkomen dat fouten zouden leiden tot gebreken. Kwaliteitsborger en bouwers hebben daaruit kunnen leren, dat zij op een aantal punten scherper moeten zijn en duidelijker moeten optreden. Voor de toekomstige situatie onder de Wkb, waarbij de rol van het bevoegd gezag nog wat verder naar de achtergrond gaat, moet dat leerproces gestimuleerd worden en blijven en moet helder zijn wanneer en hoe de kwaliteitsborger aan de noodrem kan en moet trekken.

De gekozen procesaanpak waarbij duidelijke (ruimtelijke) kaders aanwezig zijn en de opdrachtgever zelf zorgdraagt voor de kwaliteitsborging is zonder meer succesvol te noemen. Het gehele project zal jaren eerder dan voorzien zijn gerealiseerd. Dat is voor De Alliantie een belangrijk winstpunt, maar ook voor de gemeente betekent het dat een groot project in crisistijd kon worden opgepakt. De tijdswinst is mede het gevolg van een efficiënter ontwerpproces door de inzet van de kwaliteitsborger.

1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de pilot

1.1.1 Achtergrond

Het Zeeburgereiland ligt aan de oostkant van Amsterdam en is een schakel tussen IJburg, Noord en het centrum. Het ligt tussen de Oranjesluizen en de Diemerzeedijk en wordt aan de oostzijde begrensd door het Buiten IJ. Het gebied met een oppervlakte van 100 hectare ligt er al zo'n 100 jaar en is lang een bedrijvenlocatie geweest met typische stadsrandfuncties zoals kazerne, betoncentrale en rioolzuivering. Het wordt een nieuw stedelijk gebied met circa 5.000 woningen, bedrijven en (recreatieve) voorzieningen.



Figuur 1 Overzichtskartaal (www.amsterdam.nl)

De Alliantie heeft op 7 mei 2013 een 'Aanbod aan de stad' gedaan om ca. 460 woningen te bouwen op het westelijke gedeelte van Zeeburgereiland in de periode tot en met 2018. Onderdeel van het aanbod van De Alliantie is te komen tot een substantiële procesvereenvoudiging met een hoge mate van flexibiliteit. Hiertoe is een globaal bestemmingsplan voorbereid en zijn de welstandscriteria en het bijhorende proces vereenvoudigd. Een andere procesvereenvoudiging is toepassing van private kwaliteitsborging in dit project.

Vereenvoudiging en flexibiliteit zijn nodig om de planning te halen. Toepassing van de systematiek van de private kwaliteitsborging kan deze vereenvoudiging en flexibiliteit bieden. De bouwtechnische toets en het bijhorende toezicht wordt bij dit project in opdracht van De Alliantie uitgevoerd door de private partij InterConcept.

Doelstelling van dit project is om in gezamenlijkheid het project snel, efficiënt, kostenreducerend en kwalitatief vorm te geven binnen een 'nieuwe manier van werken'.

De verwachting is dat de voorbereiding en doorlooptijd van de vergunningsaanvraag aanzienlijk kan worden verkort doordat de bouwtechnische toets gelijktijdig met het ontwerpen plaatsvindt. Maar ook tijdens de bouw kunnen aanpassingen aan het ontwerp direct worden getoetst en uitgevoerd.

Het pilotproject is onder andere bedoeld om ervaring op te doen met de manier van werken die wordt beoogd met het concept voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). De private kwaliteitsborging is echter in dit project in een veel bredere aanpak geplaatst. Er zijn ook procedureafspraken gemaakt over de inpassing in het bestemmingsplan en de welstandseisen. In die zin kan het pilotproject ook worden gezien als een experiment in het kader van de Omgevingswet, die door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt voorbereid.

1.1.2 Scope van de pilot

Er is sprake van twee pilots, dat wil zeggen dat het project van De Alliantie en stadsdeel Oost zich uitstrekt over alle circa 460 door De Alliantie en derden te bouwen woningen op Zeeburgereiland. Slechts een klein deel van dat project is als pilot gemonitord in opdracht van de Stichting Instituut voor Bouwkwiteit (iBK). Dat betreft de blokken 7 en 9 en blok 15.

Blok 7 en 9 zijn ontwikkeld door De Alliantie Ontwikkeling en zijn/worden gebouwd door Smit's Bouwbedrijf B.V. De ontwikkeling van blok 15 is overgenomen door H.S.B. Bouw. Het feit dat bij blok 15 ontwikkeling en bouw in dezelfde hand zijn is de aanleiding geweest om dit blok aan de aanvankelijke opdracht toe te voegen.

1.1.3 Planning/doorlooptijd

InterConcept heeft op 10 juli 2014 de toetsing van blok 7 afgerond. De dag erna is de omgevingsvergunning aangevraagd en op 24 juli 2014 is de omgevingsvergunning verleend. De bouw van blok 7 is gestart in het najaar van 2014. Vervolgens is in het voorjaar van 2015 de bouw van blok 9 gestart. De bouw van alle 460 woningen van De Alliantie op Zeeburgereiland wordt naar verwachting in 2018 afgerond.

Bij het tot stand komen van deze rapportage is blok 7 opgeleverd en zal blok 9 binnen enkele maanden worden opgeleverd. Blok 15 is de laatste van deze drie blokken. Voor de rapportage wordt de oplevering van blokken 9 en 15 niet afgewacht.

1.1.4 Organisatie

Over de rollen van de drie projectpartners zijn afspraken gemaakt in het plan van aanpak, dat de basis vormt voor het gehele pilotproject. Hetgeen in het plan van aanpak is verwoord is hier overgenomen.

Stadsdeel Oost

Het stadsdeel is het bevoegd gezag en besluit op de benodigde omgevingsaanvragen. Stadsdeel Oost verzorgt daartoe de toets aan de welstandscriteria, het bestemmingsplan en overige bij wet vastgestelde gronden met uitzondering van de toets en toezicht aan het Bouwbesluit. In dit project wordt de aannemelijkheid bij het voldoen aan het Bouwbesluit aangenomen met ontvangst van het goedkeuringsrapport 'toets Bouwbesluit' en 'toezicht Bouwbesluit' van InterConcept.

Projectbureau Oost

Verzorgt de samenhang en afstemming tussen de betrokken partijen. Voor dit project past zij ook het bestemmingsplan en de welstandscriteria aan.

De Alliantie

De Alliantie Ontwikkeling is de ontwikkelaar van het project en verantwoordelijk voor het aanvragen en volledig en juist indienen van de omgevingsaanvragen. Ook is zij verantwoordelijk en aansprakelijk voor het voldoen aan het Bouwbesluit en de correcte uitvoering van het project, en opdrachtgever van InterConcept als onafhankelijk private partij, die de feitelijke toets en toezicht aan het Bouwbesluit uitvoert. De Alliantie levert bij het indienen van omgevingsaanvragen het goedkeuringsrapport 'toets Bouwbesluit' van InterConcept met alle bouwtechnische gegevens en bescheiden beoordeeld door InterConcept en indieningvereiste van de Regeling omgevingsrecht aan bij stadsdeel Oost. Bij het gereed melden van de bouw levert De Alliantie het goedkeuringsrapport 'toezicht Bouwbesluit' van InterConcept aan bij stadsdeel Oost.

InterConcept

InterConcept is kwaliteitsborger als beoogd in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Als zodanig toetst InterConcept het project aan het Bouwbesluit in opdracht van De Alliantie. Het betreft hier zowel de bouwtechnische toets als het toezicht tijdens de bouw. Voor beide onderdelen levert InterConcept een schriftelijke rapportage van de bevindingen aan De Alliantie.

Gebiedsontwikkeling

Vanwege de procesafspraken met De Alliantie dienen het bestemmingsplan en de welstandcriteria te worden aangepast. Gebiedsontwikkeling (gemeente Amsterdam) draagt zorg voor de tijdige aanpassing.

Kwaliteitsteam

Om het proces van welstandbeoordeling te versnellen is een kwaliteitsteam gevormd, dat de bouwplannen in een vroegtijdig stadium beoordeelt en van advies voorziet. De aanvraag van de omgevingsvergunning dient in de DO-fase te zijn voorzien van een goedkeuring van het kwaliteitsteam. Het advies wordt overgenomen door de welstandscommissie.

Procesafspraken

- Stadsdeel Oost is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verantwoordelijk voor de vergunningverlening en het bijhorende toezicht.
- Stadsdeel Oost verzorgt daartoe de toets aan de welstandscriteria, het bestemmingsplan en overige bij wet vastgestelde gronden met uitzondering van de toets en toezicht aan het Bouwbesluit.
- De Alliantie is verantwoordelijk voor het voldoen aan het Bouwbesluit.
- De Alliantie heeft InterConcept, als onafhankelijk private partij, opdracht gegeven de feitelijke toets en toezicht aan het Bouwbesluit uit te voeren.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvragen via het Omgevingsloket levert De Alliantie het goedkeuringsrapport 'toets Bouwbesluit' van InterConcept aan.
- Stadsdeel Oost blijft verantwoordelijk voor het toezicht op welstand en het bestemmingsplan.
- Bij het gereed melden van de bouw levert De Alliantie het goedkeuringsrapport 'toezicht Bouwbesluit' van InterConcept aan bij stadsdeel Oost.
- Tijdens de toets- en toezichtfase vinden er een aantal evaluatiemomenten plaats. De spelregels daarvoor worden nog vastgelegd. Uitgangspunt hierbij is dat de voortgang van het project niet gefrustreerd mag worden door de evaluatiemomenten.

- Projectbureau Oost is verantwoordelijk voor het op tijd aanpassen van het bestemmingsplan en de welstandscriteria.
- Stadsdeel Oost zal de kosten van De Alliantie voor het inschakelen van InterConcept in mindering brengen op de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning. Om deze nieuwe werkwijze kracht bij te zetten zal er een korting op de leges gegeven worden.

Projectoverleg

Om het project eenvoudig en flexibel te houden is het gewenst om de voortgang van het proces te bewaken en elkaar regelmatig te informeren. Afgesproken is om vierwekelijks projectoverleg te houden. In deze projectgroep zijn De Alliantie, stadsdeel Oost, Projectbureau IJburg en InterConcept vertegenwoordigd.

1.2 Werkwijze procesbegeleider

Bij aanvang van de werkzaamheden als procesbegeleider was het project inmiddels gestart en waren er door de betrokken partijen (gemeente Amsterdam, De Alliantie en InterConcept) afspraken zijn gemaakt over de invulling van het project. De rol van de procesbegeleider is daarom vooral volgend, observerend geweest. De afspraken tussen de verschillende partijen zijn steeds beschouwd tegen de achtergrond van de landelijke ontwikkelingen. De bevindingen zijn in eerste instantie teruggekoppeld aan de projectpartners.

In de rol van procesbegeleider is deelgenomen aan het periodiek projectoverleg, zoals dat is afgesproken is tussen de projectpartners. Daarnaast is de bouwplaats een aantal maal bezocht. Driemaal is meegelopen met de kwaliteitsborger op het werk, waarvan tweemaal tevens de toezichthouder van de gemeente Amsterdam aanwezig was.

Met verschillende projectpartners zijn afzonderlijke tussentijdse evaluatiegesprekken gevoerd. Bovendien is een aantal maal gesproken met vertegenwoordigers van de bouwers/ontwikkelaars. Ten slotte is een overleg bijgewoond tussen het projectbureau van de gemeente Amsterdam met H.S.B. Bouw naar aanleiding van een dispuut tussen Toezicht Bouw van stadsdeel Oost en H.S.B. Bouw.

Stadsdeel Oost heeft op 17 november 2015 ook een eigen evaluatiebijeenkomst georganiseerd. Ter voorbereiding heeft een gesprek plaatsgehad met de gespreksleider, Niels Mathijssen. Aan deze brown-papersessie hebben alle bij het project betrokken partijen deelgenomen inclusief de bouwbedrijven (zie bijlage 2). De insteek van Stadsdeel Oost was vooral te leren van de werkwijze.

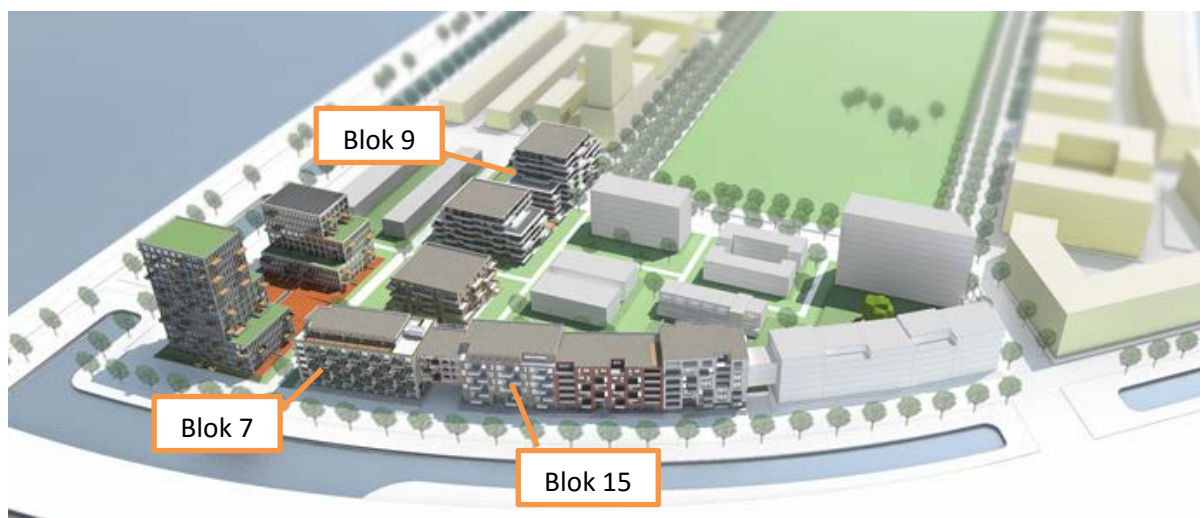
2 Project Zeeburgereiland

2.1 Projectomschrijving

De bouwlocatie ligt aan de westzijde van het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering op Zeeburgereiland, de Theo Koomenbuurt. De bouw van de eerste woningen is gestart in september 2014.

De pilot omvat in eerste instantie om twee bouwblokken: blok 7 en blok 9. De bouw van blok 7 is gestart in het najaar van 2014 en inmiddels opgeleverd; blok 9 is begin 2015 gestart en wordt in het late voorjaar van 2016 opgeleverd.

Blok 15 sluit aan op blok 7 en is kort na blok 9 gestart.



Figuur 2 Overzicht Theo Koomenbuurt - www.ataindex.nl



Figuur 3 Overzicht projecten in aanbouw - Foto Rogier Alleblas

2.1.1 Blok 7



Figuur 4 Blok 7 – foto Rogier Alleblas

Blok 7 omvat 60 woningen in 7 bouwlagen. Het ontwerp is van Thijs Asselbergs en Anja Biehl (Thijs Asselbergs Architectuurcentrale). Het constructief ontwerp is van Adams Bouwadviesburo. Smit's Bouwbedrijf is de aannemer. Naar de indeling in gevolgklassen volgens het voorstel voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gaat het om een bouwwerk in gevolgklasse 2.

De draagconstructie is uitgevoerd in gietbouw.



Figuur 5 Blok 7 Foto Rogier Alleblas

2.1.2 Blok 9



Figuur 6 Blok 9 - www.smitsbouwbedrijf.nl

Blok 9 bestaat uit twee geschakelde blokken woningen van 6 respectievelijk 8 bouwlagen. De gebouwen bevatten in totaal 110 woningen voor de sociale en middel dure huur.

Onder de volledige kavel komt een gedeeltelijk verdiepte kelder waar parkeerplaatsen en de bergingen van de woningen een plek krijgen. De gebouwen omsluiten een openbare daktuin die bovenop de parkeerkelder ligt.

Het plan is ontworpen door Inbo Amsterdam met Adams Bouwadviesburo als constructeur. De draagconstructie is uitgevoerd in gietbouw, waarbij de rondlopende prefab balkons later zijn gemonteerd met het Norm-teq iTens systeem. Het bouwwerk valt in gevolgklasse 2.



Figuur 7 Balkons blok 9 - www.rowinpetersma.nl

2.1.3 Blok 15

Blok 15 is onderdeel van het project Y-city. De ontwikkeling is van De Alliantie overgenomen door H.S.B. Ontwikkeling en wordt gerealiseerd door H.S.B. Bouw. Het gebouw sluit aan op blok 7.

Het appartementencomplex van Y-city omvat 106 appartementen staat op een opgetilde plint en is opgedeeld in drie panden van zeven bouwlagen en een poortgebouw. Het eerste pand is blok 15.

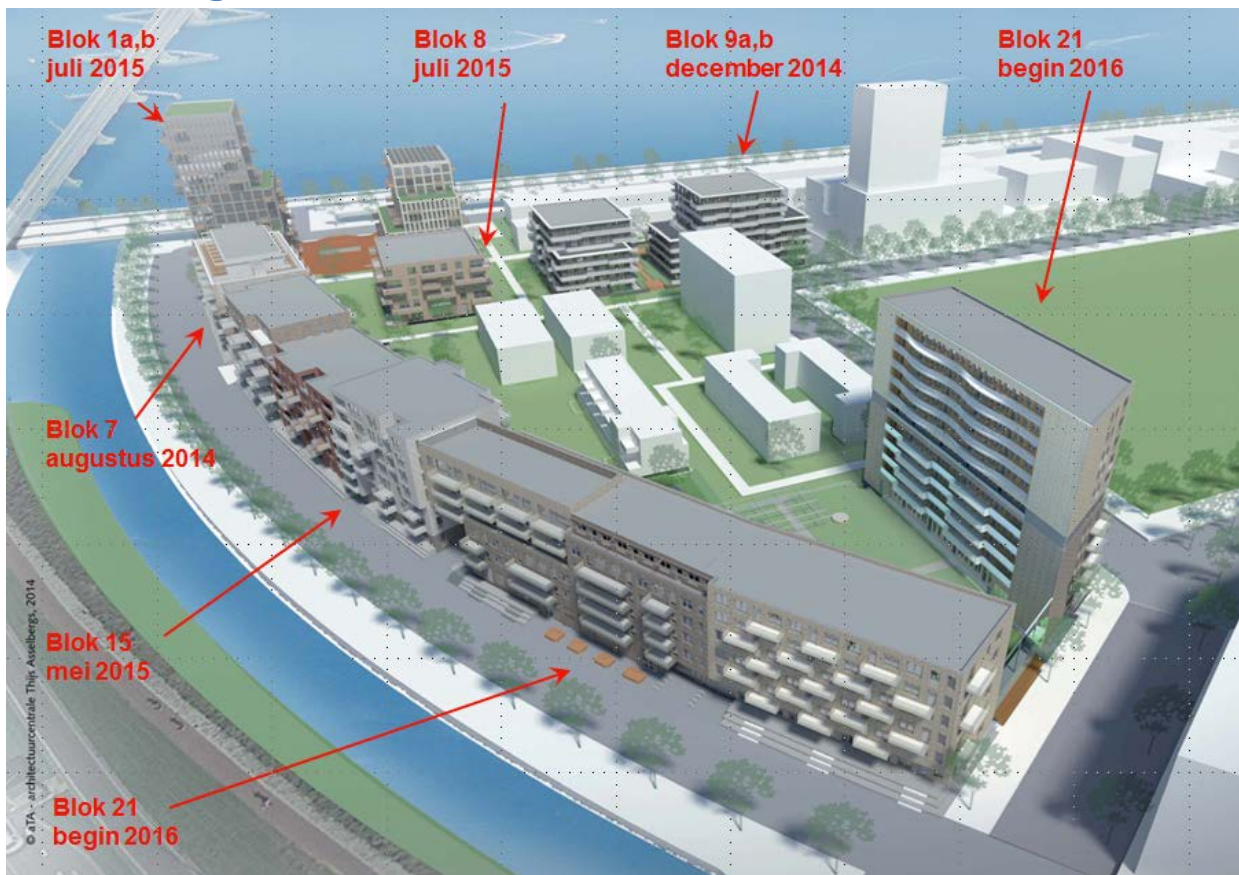
Het complex bestaat uit zowel koop- als huurappartementen. De laatste worden gerealiseerd in opdracht van De Alliantie.

Het ontwerp is van Just Architects. Berkhout-Tros Bouwadviseurs is verantwoordelijk voor het constructief ontwerp. Net als beide andere blokken gaat het om een bouwwerk in gevolklasse 2.



Figuur 8 Y-city; voorste pand met poortgebouw is blok 15 www.justarchitects.eu

2.2 Planning



Figuur 9 Overzicht met planning start bouw (De Alliantie)

3 Projectpartners

3.1 De Alliantie



De Alliantie is initiatiefnemer van het project en ontwikkelaar en aanvrager van de omgevingsvergunning voor de blokken 7 en 9. De Alliantie is dus verantwoordelijk voor volledig en juist indienen van deze omgevingsaanvragen. Ook is zij verantwoordelijk voor het voldoen aan het Bouwbesluit en correcte uitvoering van het project.

3.2 Gemeente Amsterdam – Stadsdeel Oost



De gemeente Amsterdam is het bevoegd gezag en besluit op de benodigde omgevingsaanvragen. Medewerkers van (voorheen) Stadsdeel Oost verzorgen daartoe de toets aan de welstandscriteria, het bestemmingsplan en overige bij wet vastgestelde gronden met uitzondering van de toets aan het Bouwbesluit en het bouwtoezicht. In dit project wordt de aannemelijkheid bij het voldoen aan het Bouwbesluit aangenomen met ontvangst van het goedkeuringsrapport 'toets Bouwbesluit' en 'toezicht Bouwbesluit' van de (private) kwaliteitsborger.

3.3 InterConcept



InterConcept is de (private) kwaliteitsborger, die in opdracht van De Alliantie het project toetst aan het Bouwbesluit en die toezicht houdt tijdens de bouw. InterConcept is door De Alliantie al tijdens het ontwerpproces bij het project betrokken. InterConcept is 'Voorlopig Erkende' Technical Inspection Service (TIS) volgens het nieuwe, uitgebreide Reglement Erkenning TIS, waarin de volledige toetsing aan het Bouwbesluit is opgenomen. InterConcept was echter bij aanvang van het project nog niet erkend en werkt in dit project ook nog niet volledig volgens die systematiek.

3.4 Smit's Bouwbedrijf B.V.



Smit's Bouwbedrijf bouwt de blokken 7 en 9 in opdracht van De Alliantie. Blok 9 is via meervoudig onderhandse aanbesteding verkregen, terwijl voor blok 7 een bouwteam als contractvorm is gekozen.

Smit's Bouwbedrijf is een middelgroot bouwbedrijf dat voornamelijk in de Randstad actief is in de woning- en utiliteitsbouw. Het bedrijf is ISO 9001 en OHSAS 18001 (Arbomanagement) gecertificeerd en deelnemer van SWK (Keurmerk Garantiewoning).

3.5 H.S.B. Ontwikkeling B.V./ H.S.B. Bouw B.V.



H.S.B. Ontwikkeling heeft de ontwikkeling van Y-City overgenomen van De Alliantie. Blok 15 is onderdeel van Y-City. H.S.B. Bouw realiseert het appartementencomplex in opdracht van H.S.B. Ontwikkeling. H.S.B. Bouw is een middelgroot bouwbedrijf, dat actief is in Noord-West en Midden Nederland in nieuwbouw en renovatie. H.S.B. Bouw is ISO 9001 gecertificeerd en deelnemer van Woningborg (Keurmerk Garantiewoning).

4 Werkwijze

4.1 Vergunningverlening

Onderdeel van het aanbod van De Alliantie is te komen tot een substantiële procesvereenvoudiging met een hoge mate van flexibiliteit. Voor De Alliantie was het nemen van eigen verantwoordelijkheid daarin op basis van een lange termijnvisie een belangrijke leerdoelstelling.

Vereenvoudiging en flexibiliteit in het voorbereidingsproces zijn nodig om de planning te halen. Hiertoe is een globaal bestemmingsplan voorbereid en zijn de welstandscriteria en het bijhorende proces vereenvoudigd. Een andere procesvereenvoudiging is toepassing van private kwaliteitsborging in dit project.

De voorbereiding en de doorlooptijd van de vergunningsaanvraag zijn versneld door de bouwtechnische toetsing aan het Bouwbesluit gelijktijdig met het ontwerpproces te laten plaats vinden. InterConcept beoordeelt of de ontwerpen voldoen aan het Bouwbesluit en brengt daarover verslag uit aan De Alliantie. Bij geconstateerde afwijkingen past het ontwerpteam onder leiding van De Alliantie het plan aan. Dat leidt ertoe dat het ontwerp (DO+) voldoet aan het Bouwbesluit (hoofdstukken 2 tot en met 6), en, voorzien van een goedkeurende verklaring van InterConcept, door De Alliantie kan worden ingediend bij de gemeente Amsterdam. In de goedkeurende verklaring kan een voorbehoud worden gemaakt voor uitgestelde gegevens en bescheiden en eventuele andere voorwaarden. Wanneer de omgevingsvergunningsprocedure bij de gemeente loopt kan de aannemer aan de slag met zijn werktekeningen of kan de aanbestedingsprocedure in gang worden gezet.

Voor de beoordeling van de bouwplannen ten aanzien van welstand is een kwaliteitsteam geformeerd. De afspraak is dat het advies van het kwaliteitsteam gelijktijdig met een vergunningaanvraag wordt ingediend en door de Welstandcommissie op voorhand positief is bevonden. De welstandsbeoordeling leidt derhalve niet tot vertraging in het proces van vergunningverlening.

In het kwaliteitsteam zijn de gemeente, een stedenbouwkundige, een supervisor en de ontwikkelaar opgenomen en in tegenstelling tot een welstandcommissie is het kwaliteitsteam ook sparringpartner. Er is dus overleg tussen ontwerper en het kwaliteitsteam gedurende het ontwerpproces.

Voor de ruimtelijk invulling is een globaal bestemmingsplan gehanteerd waarbinnen De Alliantie zelf de regie voerde. Daarbij heeft De Alliantie toekomstige bewoners betrokken.

De gemeente Amsterdam beoordeelt de aanvraag behoudens de bouwtechnische toets aan het Bouwbesluit. Door vroegtijdige afstemming over de vereenvoudigde welstandseisen en het bestemmingsplan is de gemeente in staat de vergunning kort na indiening te verstrekken. De doelstelling is die termijn te beperken tot maximaal drie weken na indiening.

Tijdens de uitvoering houdt InterConcept toezicht op die aspecten die van invloed zijn op het voldoen aan het Bouwbesluit op basis van het goedgekeurde ontwerp. Daarnaast toetst InterConcept nadere uitwerkingen in de vorm van uitgestelde gegevens en bescheiden, en eventuele wijzigingen in uitvoering aan het Bouwbesluit.

InterConcept heeft de taken gesplitst, dat wil zeggen dat de toezichthouder een andere medewerker is dan de toetsers. Voor de bouwplantoetsing heeft InterConcept gebruikt gemaakt van BRIStoets, een softwaretool van BRIS, die de toetsing ondersteunt.

Na de oplevering dient De Alliantie het project gereed te melden bij de gemeente Amsterdam en overlegt daarbij een as-buildossier en een goedkeurende verklaring van InterConcept.

4.2 Gelijkwaardigheid

In het projectplan zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de beoordeling van gelijkwaardigheid.

De Alliantie verwacht dat zij binnen dit project gebruik wil maken van de gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit. Als De Alliantie gebruik wil maken van de gelijkwaardigheidsbepaling dan moet zij de gelijkwaardigheid conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit aannemelijk maken. Belangrijk is dat dit tijdig via het projectoverleg wordt ingebracht. Daarbij moet het voorstel door InterConcept worden bevestigd. Afhankelijk van de omvang van het gelijkwaardigheidsverzoek zal stadsdeel Oost binnen 4 weken een besluit nemen.

4.3 Toezicht op de bouw

In een vooroverleg zijn de spelregels voor het toezicht op de bouw bepaald. Omdat de private bouwplantoetsing wettelijk nog niet geregeld is, is tijdens de pilot de toezichthouder van stadsdeel Oost formeel de toezichthouder. De private toezichthouder is niet aangewezen als toezichthouder. Het stadsdeel, De Alliantie en InterConcept bespreken in het vooroverleg alle relevante uitgangspunten en randvoorwaarden. In dit overleg zijn ook afspraken worden gemaakt over controlemomenten met betrekking tot het toezicht.

Ten aanzien van constatering van strijdigheden zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Indien de gemeentelijk toezichthouder tijdens een gezamenlijke controle met InterConcept een strijdigheid met het Bouwbesluit constateert zal hij dit vastleggen en voorleggen aan de private toezichthouder en niet aan de vergunninghouder, dit om tijdens de pilot van elkaar te leren en de processen te overzien en af te stemmen. Eventuele tekortkomingen en strijdigheden moeten op zijn laatst ten tijde van de oplevering zijn opgelost. Het private opleveringsdossier (goedkeuringsrapport 'toezicht Bouwbesluit') moet daar uitsluitend over geven. Al naar gelang de aard van het manco kan daarbij worden aangegeven welke bewijslast de gemeente daarbij noodzakelijk acht (bv. foto's, specifieke revisietekeningen, berekeningen en metingen).
- De private toezichthouder is verplicht om na te gaan of de technische uitwerking past binnen de afgegeven vergunning en wijst indien nodig de aanvrager erop dat er een nieuwe of aangepaste vergunning moet worden aangevraagd. De private toezichthouder is alert op het naleven van de vergunning.
- Indien de private toezichthouder strijdigheden met het Bouwbesluit constateert, overlegt hij dit met de vergunninghouder. Indien de vergunninghouder de strijdigheid niet wil corrigeren, kan de private toezichthouder bij oplevering geen goedkeurende verklaring geven. Tevens zal de private toezichthouder indien de vergunninghouder de strijdigheid niet wil corrigeren het bevoegd gezag informeren. De gemeentelijk toezichthouder zal de strijdigheid ter plaatse gaan constateren.

- Om onnodige dubbelingen in toezichtmomenten te voorkomen, zal in deze pilot InterConcept ook toezien op bouwen conform vergunning ten aanzien van bestemmingsplan en welstand. Afwijkingen van de vergunning worden gemeld aan het bevoegd gezag.
- In de situatie dat er een verzoek van een derde komt om handhavend op te treden zal het stadsdeel moeten onderzoeken of het handhavend moet optreden. Het bevoegd gezag zal Interconcept hierover informeren en om een zienswijze vragen. InterConcept zal stadsdeel Oost de noodzakelijke gegevens verstrekken en de gemeentelijk toezichthouder zal de eventuele overtredingen ter plekke zelf moeten constateren. Als het verzoek de uitvoering van de bouw betreft zal het bevoegd gezag verwijzen naar de private toezichthouder. Te allen tijde zal in deze pilot hierover overleg zijn met alle partijen in het kader van het lerend effect.

4.4 Opleverdossier

Bij de oplevering brengt de private toezichthouder zijn eindverslag uit (goedkeuringsrapport 'toezicht Bouwbesluit'). Daarin vermeldt hij of voldoende aannemelijk is gemaakt dat het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit en de vergunning.

Het bevoegd gezag krijgt bij oplevering een digitaal dossier overgedragen van de private toezichthouder met daarin zijn verklaring dat het eindresultaat voldoet aan het Bouwbesluit en de "as built" documenten met alle onderliggende documenten. Het opleveringsrapport bevat het logboek/toezichtformulier, de toetsrapportage inclusief de getoetste documenten, revisietekeningen en -berekeningen "as built", meetrapporten die ten behoeve van de oplevering zijn uitgevoerd en alle informatie die voorts noodzakelijk is in het kader van de gemeentelijke uitvoering van de Wet Onroerende Zaakbelasting of ten behoeve van aanvalsplannen van de brandweer of andere vormen van calamiteitenbestrijding.

Binnen 7 dagen na oplevering ontvangt het bevoegd gezag het opleveringsdossier. Indien het bevoegd gezag op basis van het opleveringsdossier (of het ontbreken daarvan) gerede twijfel heeft of het bouwwerk wel in overeenstemming is met de vergunning en het Bouwbesluit laat het binnen 4 weken aan de vergunninghouder weten, dat de ingebruikname moet worden opgeschort tot de gerede twijfel door nader onderzoek en zo nodig herstelmaatregelen in opdracht van de vergunninghouder zijn opgeheven.

5 Bevindingen

5.1 Vergunningverlening

Het voorbereidingsproces van de blokken 7 en 9, die als onderdeel van de ontwikkeling van Zeeburgereiland door De Alliantie in de pilot zijn opgenomen, verschilt op een aantal belangrijke punten. Zo is bij blok 7 de betrokkenheid van InterConcept bij het ontwerpproces intensiever (VO, DO, DO+), terwijl bij blok 9 het plan verder is uitgewerkt voordat InterConcept het voor het eerst ziet. Blok 7 is gegund op basis van een bouwteamovereenkomst met een bouwbedrijf (Smits bouwbedrijf). Blok 9 is meervoudig onderhands aanbesteed.

Voor blok 9 heeft dat als gevolg dat het ontwerp mogelijk na aanbesteding zal moeten worden aangepast als blijkt dat de aanbiedingen het budget overstijgen. Dat heeft direct gevolgen voor de planning van de indiening van de vergunningaanvraag. Om binnen de spelregels voor het pilotproject te blijven heeft De Alliantie besloten de indiening tot na de aanbesteding en de eventuele aanpassingen uit te stellen. De korte doorlooptijd van de behandeling van de vergunningaanvraag zorgt ervoor dat er geen vertraging optreedt.

InterConcept

Voor InterConcept was het zoeken naar de rol ten opzichte van Stadsdeel Oost. Formeel is er geen relatie tussen deze twee projectpartners, omdat InterConcept wordt ingehuurd door De Alliantie en De Alliantie zelf de vergunningsaanvraag indient bij het stadsdeel.

De behandeling van de gelijkwaardigheid van de fietsenberging is daarvan een goed voorbeeld. Sommige woningen hebben een te kleine berging. Om dat te compenseren heeft het ontwerpteam van De Alliantie voorgesteld voor die woningen een ruime gemeenschappelijke fietsenberging te maken in aanvulling op de berging binnen de woning. InterConcept heeft dat als gelijkwaardig beoordeeld, maar vanuit het stadsdeel was daar bezwaar tegen. Uiteindelijk bleek dat de zorg vooral was ingegeven door de andere woningen, die een fietsenberging in de woning hebben. Deze zorg is wellicht terecht, maar kent geen grond in het Bouwbesluit en valt feitelijk buiten de bedoelde gelijkwaardigheid.

Het traject tot aan de vergunningsverlening is voor InterConcept niet heel bijzonder geweest. Behalve dat het niet vaak voorkomt dat de toetsers als zo vroeg in het ontwerpproces wordt betrokken (met name blok 7) is het 'business as usual'. InterConcept heeft slechts zeer beperkt hoeven interveniëren en geeft daarvoor mede als reden dat De Alliantie goede architecten en adviseurs (o.a. DPA Cauberg Huygen, Adams) heeft ingezet, die het Bouwbesluit goed kennen en binnen de regels hun ontwerpbijdragen hebben geleverd. Ook vanuit de gemeente zijn geen andere reacties gekomen dan op de gelijkwaardigheid.

Nadat de vergunning is verleend bereidt InterConcept zich voor op de volgende fase. Daarvoor moesten nog nadere afspraken worden gemaakt, waarbij uitgangspunt is dat de gemeentelijke toezichthouder mee zal lopen tijdens de controles. Over het handelen bij afwijkingen en het toezicht op welstand en bestemmingsplan (vergunning) zijn afspraken gemaakt. Hetzelfde geldt voor een escalatie, indien het bouwbedrijf geen gehoor geeft aan de opmerkingen van InterConcept (zie 4.2).

Stadsdeel Oost

De medewerkers van het stadsdeel hebben het beeld dat het project na de vergunningverlening echt gaat beginnen. Dat komt omdat het uitvoeren van toetsen door derden, weliswaar in opdracht van de gemeente, al veel vaker voorkwam. Voor het toezicht op de bouw is dat niet gebruikelijk en dat is merkbaar aan de betrokkenheid van de toezichthouders bij deze fase van het project.

De gemeente heeft geen volledige schaduwtoets uitgevoerd, maar heeft de ingediende stukken wel diagonaal doorgekeken. Daarbij zijn geen afwijkingen geconstateerd en er zijn ook geen voorwaarden in de vergunning opgenomen. Het aanvankelijke standpunt van de gemeente ten aanzien van de fietsenbergingen hangt samen met het beleid om fietsen uit het straatbeeld te weren.

De grote winst volgens de medewerkers van het stadsdeel is dat er een volledige aanvraag is ingediend. Het plan is bovendien al veel verder ontwikkeld dan gebruikelijk is bij een vergunningaanvraag. Op het punt van toetsing aan het Bouwbesluit in het kader de behandeling van de vergunningaanvraag levert nauwelijks tijdswinst op. Normaliter is dit 10-15% van de tijdsbesteding. In het traject daarna is de tijdswinst aanzienlijk, omdat er geen gegevens behoeven te worden na geleverd.

Volgens het stadsdeel is het traject nog niet helemaal gelopen zoals bedoeld. Daarbij worden ook de verschillen tussen de projectontwikkelaars van de twee blokken, zoals die door InterConcept is gesignaleerd, opgemerkt. De projectontwikkelaar van blok 9 gaat meer zijn eigen weg en heeft relatief weinig contact met de gemeente, terwijl de projectontwikkelaar van blok 7 vaker de interactie met de gemeente lijkt op te zoeken.

De Alliantie

Namens De Alliantie zijn de projectontwikkelaars erg positief over het gevolgde traject. Met de zekerheid, dat de vergunning veel sneller zou worden verleend, kon veel eerder worden gestart met de aanbesteding of het uitwerken van het uitvoeringsontwerp en de werktekeningen. Omdat de tijd tussen aanvraag en vergunningverlening slechts 13 dagen was, is op het gehele voorbereidingsproces veel tijd gewonnen.

De rol van InterConcept is als positief ervaren. Ondanks dat er vrij weinig opmerkingen zijn gemaakt bij het ontwerp wordt die rol als van toegevoegde waarde gezien. Het is voornamelijk geen aanleiding om een volgende keer bijvoorbeeld voor andere adviseurs te kiezen of zonder kwaliteitsborger te werken.

De pilot zoals die namens het Instituut voor Bouwkwiteit is gemonitord beperkt zich tot de blokken 7 en 9, maar de afspraken tussen De Alliantie en de gemeente Amsterdam lopen gedurende de gehele ontwikkeling en bouw van de circa 460 woningen op Zeeburgereiland. De Alliantie verwacht dat de doorlooptijd van de projecten met de gevolgde procedure zodanig wordt verkort dat het project als geheel veel eerder gereed zal zijn.

5.2 Bouwplantoetsing

De bouwplantoetsing verloopt zoals verwacht soepel. Er is nauwelijks discussie over de bevindingen van InterConcept. Het aantal opmerkingen tijdens het ontwerpproces is minimaal mede als gevolg van de kwaliteit van de adviseurs.

Voor Stadsdeel Oost is het ook niet vreemd om een toetsing door derden te laten uitvoeren omdat dat in de normale praktijk ook regelmatig voorkomt, wanneer extra capaciteit voor bouwplantoetsing nodig is.

Uit de toetsrapportage van InterConcept blijkt dat er weinig zaken zijn, die specifieke buitencontrole vragen. Feitelijk wordt alleen voor de wering van ratten en muizen (artikelen 3.10 en 3.70) verwezen naar buitencontrole. Slechts voor de fietsenberging wordt een beoordeling gedaan op basis van gelijkwaardigheid.

5.2.1 Gelijkwaardigheid fietsenberging

De Alliantie wilde niet alle bergingen op de begane grond plaatsen om niet een volledige gesloten plint te maken. InterConcept constateert dat 8 appartementen niet voldoen aan Bouwbesluit artikel 4.31. “Wel beschikken deze appartementen ieder over een berging van 5 m² die uitsluitend via niet gemeenschappelijke verkeersroutes bereikbaar is en over een gezamenlijke fietsenberging van 86 m² die wel rechtstreeks bereikbaar is via gemeenschappelijke verkeersroutes. Dit is een gelijkwaardige oplossing. Zie hiervoor de Notitie en verklaring gelijkwaardigheid die bij de aanvraag is ingediend.”

De werkwijze lijkt af te wijken van hetgeen is overeengekomen tussen de projectpartners. De onderbouwing van de gelijkwaardigheid is niet door De Alliantie ingediend, maar door InterConcept. Tijdens het projectoverleg geeft InterConcept aan akkoord te zijn met de gelijkwaardigheid. De scheidslijn tussen het onderbouwen van een advies van gelijkwaardigheid en het onderbouwen van een beoordeling op gelijkwaardigheid blijkt hier heel dun. Dit heeft echter in dit geval geen consequenties, omdat partijen elkaar na enige discussie vinden in de voorgestelde gelijkwaardigheid. De gemeente Amsterdam vertaalt deze gelijkwaardigheid direct in beleid en publiceert dit als bouwbrief.



**Gemeente
Amsterdam**

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

Susanne Ritsma
Technische beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 020 5678808
susanne.ritsma@odnoka.nl

Figuur 10 Bouwbrief gelijkwaardigheid fietsenberging

5.2.2 Bouwbesluit hoofdstuk 7 Gebruik

Verder valt in de toetsrapportage op dat ook wordt beoordeeld op onderdelen van hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit, dat weliswaar nuttig kan zijn, maar feitelijk niet tot de taak van de kwaliteitsborger behoort. Een uitspraak doen over het vastzetten van een zelfsluitend onderdeel (Bouwbesluit 2012 artikel 7.3) is op basis van een bouwplan nauwelijks mogelijk.

5.2.3 Uitgestelde gegevensverstrekking en voorwaarden

In de toetsrapportage zijn vier voorwaarden opgenomen onder uitgestelde gegevensverstrekking:

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
2. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel principe van de toegepaste installaties betreft;
3. Certificaten van de toe te passen materialen dienen nog overlegd te worden om aan te tonen dat wordt voldaan aan de juiste brandklasse, als bedoeld in afdeling 2.9 van het Bouwbesluit 2012;
4. Rapport kwantificatie volgens Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken als bedoeld in artikel 5.9 van het Bouwbesluit 2012.

Opvallend is dat de adviezen ten aanzien van voorwaarden en uitgestelde gegevensverstrekking door de gemeente niet zijn overgenomen in de vergunning.

5.2.4 Milieuprestatieberekening

De eerste drie hierboven aangehaalde voorwaarden zijn veel voorkomend, maar de laatste vraagt iets meer aandacht. In het projectoverleg van 4 december 2014 vraagt InterConcept namens De Alliantie om te mogen afzien van de Milieuprestatieberekening. Dat is opmerkelijk, omdat de

berekening vereist is volgens Bouwbesluit 2012 artikel 5.9, en door InterConcept als voorwaarde is aangemerkt om te kunnen voldoen. Dat zou betekenen dat er zonder deze berekening geen goedkeurende verklaring zou kunnen worden afgegeven. Bovendien zou het op de weg van De Alliantie liggen om als vergunninghouder dit verzoek in te dienen. InterConcept zou dan vanuit de rol als kwaliteitsborger hebben moeten interveniëren.

In eerste instantie gaat Stadsdeel Oost akkoord met het verzoek, “omdat de gemeente geen stukken opvraagt, die niet worden beoordeeld”. Bij navraag bij de aanwezigen blijkt dat er vrijwel nooit een milieuprestatieberekening wordt ingediend of opgevraagd. Met de toelichting van de procesbegeleider over de les die hieruit voor de toekomstige situatie kan worden getrokken, komt stadsdeel Oost hier later op terug en vraagt alsnog de berekening op.

5.2.5 Belemmering bij daglicht

Een andere interessante situatie doet zich voor in het projectoverleg, betrekking hebbend op blok 1, die overigens buiten de pilot valt. Het gaat hier om daglicht. Dit bouwwerk omvat twee bouwblokken, die op een gezamenlijke parkeergarage worden gebouwd onder één vergunning. Het ene bouwblok vormt een zodanige belemmering dat bij enkele woningen in het andere bouwblok de daglichtnorm niet wordt gehaald. Op basis van een advies van een van de adviseurs van De Alliantie wordt voorgesteld het bouwwerk te beschouwen als liggend op twee percelen. De daglichteis houdt uitsluitend rekening met belemmeringen op hetzelfde perceel en aldus kan worden aangetoond dat aan de daglichteis wordt voldaan.

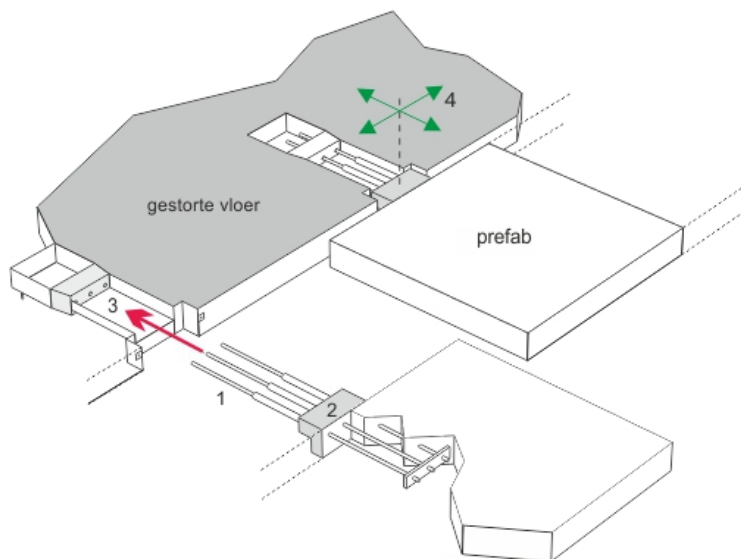
Stadsdeel Oost heeft moeite met deze redenering, maar lijkt op grond van de bouwregelgeving geen mogelijkheden te hebben om hiertegen in te gaan. Stadsdeel Oost stelt dat het kavel dan eerst moet worden gesplitst voordat de vergunning kan worden aangevraagd, maar dat houdt geen stand bij het ontbreken van een definitie voor het begrip perceel in relatie tot de vergunning.

5.2.6 Verankering balkonplaten blok 9

Blok 9 is gerealiseerd volgens de gietbouwmethode. De bijzonder vormgegeven balkons echter worden achteraf prefab aangevoerd en gemonteerd met het innovatieve Norm-teq iTens systeem, dat is gebaseerd op een voorspanttechniek.

Het systeem is betrekkelijk nieuw en dat trok de aandacht van de bouwplantoetsers/constructeurs van InterConcept. Hij krijgt het ontwerp onder ogen als er een berekening ligt van Normteq, dat is goedgekeurd door de verantwoordelijk constructeur van blok 9. De toetsers van InterConcept twijfelt en legt het voor aan een tweede constructeur voor een second opinion. Deze komt tot de conclusie dat er een verschil is tussen de staaldoorsnede in de tekeningen en de berekeningen.

De tekeningen worden herzien en de toepassing wordt nu positief beoordeeld. Wellicht saillant te noemen is het feit dat de gemeente Amsterdam het systeem in een project in IJburg al eens heeft vergund.



Figuur 11 Normteq iTens systeem www.normteq.nl

5.3 Toezicht op de bouw

Bij het uitblijven van een toezichtplan van de zijde van InterConcept heeft Handhaving en Toezicht het initiatief genomen om zelf een concept op te stellen voor de spelregels voor de afstemming tussen InterConcept en het bouwtoezicht voor blok 7. Dat stuk is door de procesbegeleider van commentaar voorzien. De belangrijkste opmerking daarbij was dat het op grond van het projectplan niet de bedoeling was dat het Stadsdeel zelf een toezichtplan zou maken.

Intussen heeft InterConcept een risicoanalyse gemaakt en aan de hand daarvan een toezichtplan opgesteld.

5.3.1 Communicatie

De communicatie of het gebrek daaraan tussen verschillende partijen heeft een belangrijke rol gespeeld in deze pilot. Het projectoverleg dat aanvankelijk met regelmaat werd gehouden, werd steeds slechter bezocht. Bovendien werden de echt belangrijke punten niet altijd daar besproken, maar buiten het overleg bilateraal afgehandeld. Daardoor waren andere partijen soms niet of onvoldoende geïnformeerd.

Verder verliep de communicatie van InterConcept naar Toezicht Bouw van de gemeente moeizaam. InterConcept informeerde het stadsdeel niet altijd over de bevindingen of de tijdstippen van de bouwplaatsbezoeken. Daardoor kon de toezichthouder van de gemeente er niet bij zijn, terwijl dat wel was afgesproken. Ook was er bij de gemeente onduidelijkheid over de controlefrequentie en de wijze van controleren en plaatste de gemeente vraagtekens bij de kwaliteit van de kwaliteitsborger.

Naar aanleiding van de klachten van de gemeente heeft InterConcept het initiatief genomen om nieuwe afspraken te maken met Toezicht Bouw en om een meer ervaren kwaliteitsborger in te zetten. Met de nieuwe afspraken en de nieuwe man verliep de pilot qua toezicht beter.

In de volgende paragrafen zijn enkele in het kader van kwaliteitsborging opmerkelijke situaties geschetst. De beschreven situaties zijn nadrukkelijk bedoeld als leermomenten in het kader van de ontwikkeling van kwaliteitsborging als bedoeld in het wetsvoorstel.

5.3.2 Wapening

Bij verschillende controles van de wapening worden door zowel de kwaliteitsborger van InterConcept als de gemeentelijke toezichthouder afwijkingen geconstateerd. Het gaat dan om ontbrekende staven (ten opzichte van de tekening), onvoldoende overlappingslengte tussen staven en onvoldoende of soms geen dekking. In vrijwel alle gevallen reageert de uitvoerder direct en adequaat op de melding van de kwaliteitsborger en de toezichthouder door de vlechters erop aan te spreken en de gebreken te verhelpen.

Het moment waarop de constatering wordt gedaan is weliswaar nog voor de stort en de ijzervlechters zijn nog aan het werk, maar het gedeelte waar de afwijkingen werden geconstateerd was op dat moment inmiddels klaar.

5.3.3 Documentbeheersing

Ten aanzien van de overlappingslengte deed zich nog een ander opmerkelijke situatie voor. Met de aanwijzing van Eurocode 2 (NEN-EN 1992-1-1) in Bouwbesluit 2012 is de overlappingslengte vergroot. Bij de constatering van de afwijkingen ten aanzien van de overlappingslengte bleken er werktekeningen op het werk in gebruik, die van elkaar verschillende normen voor de overlappingslengte weergaven, namelijk de oude en de nieuwe norm.

5.3.4 Werk stilgelegd

Bij blok 15 is op aanwijzing van de gemeentelijke toezichthouder op 13 augustus 2015 het werk tijdens de stort van de fundering stilgelegd. Voorafgaand aan de geplande stort wilde de toezichthouder de wapening bekijken. Bij aankomst bleek dat de stort een dag was vervroegd en er al werd gestort. Bij een snelle controle op basiskwaliteit kwamen naar het oordeel van de toezichthouder zoveel gebreken aan het licht dat hij besloot het werk onmiddellijk stil te leggen. De gebreken betroffen in hoofdzaak onvoldoende dekking, gedeeltelijk ontbreken van een werkvloer, onvoldoende overlappingslengte en vervuiling in de kist in de vorm van riet. Ook InterConcept bleek niet op de hoogte van de wijziging van de planning en was dus ook niet in de gelegenheid geweest de wapening te controleren. Na het opheffen van de gebreken kon de stort op maandag 17 augustus 2015 weer worden hervat.



Figuur 12 Ontbrekende werkvloer (links vooraan) blok 15 (foto Toezicht Bouw Stadsdeel Oost 13-08-15)



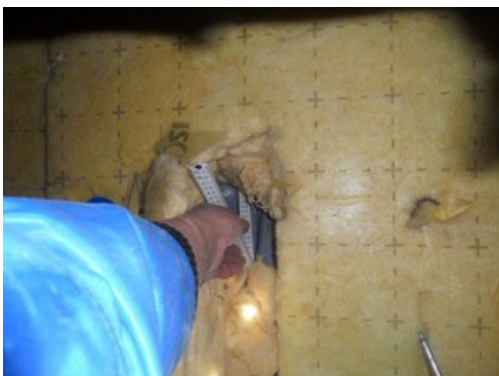
Figuur 13 Onjuist aangebrachte ankerrail t.b.v. geveldragers blok 15 (foto Toezicht Bouw Stadsdeel Oost 31-08-15)

5.3.5 Verankering kopgevel blok 7

In april 2015 constateert de gemeentelijke toezichthouder afwijkingen in het aantal spouwankers en de verankering van de geveldragers van de kopgevel op as 1 van blok 7. In het daaropvolgende halfjaar heeft hierover onvoldoende helder overleg plaats tussen de toezichthouder en InterConcept en tussen InterConcept en Smit's Bouwbedrijf en worden er (herstel)acties ondernomen. Aan de hand van de getoetste documenten lijkt in november 2015 het vermoeden van de gemeentelijke toezichthouder, dat de aannemer andere dan de getoetste ankers heeft toegepast, te worden bevestigd.

Intussen wordt het werk in december 2015 opgeleverd en verstrekt InterConcept een verklaring, dat het aannemelijk is dat het bouwwerk aan het Bouwbesluit voldoet, en een as-buльдossier.

Een op verzoek van de gemeentelijke toezichthouder door de omgevingsdienst uitgevoerde controleberekening bevestigt dat de vermoedelijk toegepaste ankers niet voldoen. Partijen besluiten na overleg gezamenlijk om de spouw te openen en de aanwezige ankers te controleren. Dan blijkt inderdaad dat ankers zijn gebruikt, die daarvoor niet bedoeld waren, en derhalve niet voldoen.



Figuur 14 Controle van de verankering van de geveldragers blok 7 (foto Toezicht Bouw Stadsdeel Oost)

InterConcept trekt de verklaring in en Smit's Bouwbedrijf stelt een herstelplan op. De gemeente Amsterdam kondigt aan voornemens te zijn een last onder dwangsom op te leggen aan De Alliantie als gebouweigenaar vanwege strijdigheid met het Bouwbesluit.¹

Bij dit incident blijft onduidelijk waarom er niet eerder is gehandeld om het gebrek op te heffen. Uit de dossiers is niet op te maken welke acties de kwaliteitsborger naar aanleiding van het vermoeden van de gemeentelijke toezichthouder heeft ondernomen naar de bouwer toe.

5.3.6 Positie palenplan t.o.v. bovenbouw blok 9

Op 8 april 2015 voert InterConcept een controle uit in samenwerking met de gemeentelijke toezichthouder. Het gaat op dat moment om het storten van de poeren op de palen van blok 9. Aan de hand van de gemeten paalafwijkingen rijzen er twijfels over de juiste positie van de poeren ten opzichte van de bovenbouw. De uitvoerder verklaart de paalafwijkingen door obstakels in de ondergrond, maar de twijfels worden hiermee niet weggenomen. InterConcept besluit dit nader uit te zoeken, omdat twee dagen later de stort gepland staat.

Twee dagen later blijkt de uitvoerder van plan om de poeren toch te gaan storten zonder aanpassing van de maatvoering. Terwijl de kraan klaarstaat om de aangevoerde beton te gaan storten lukt het uiteindelijk de uitvoerder te overtuigen dat er iets mis is met de maatvoering. De stort wordt gestaakt en de uitvoerder zoekt uit wat er aan de hand is. Na het weekeinde komt de bevestiging, dat er inderdaad een maatvoeringsfout is gemaakt en dat de poeren 200 tot 300 mm afwijken. De uitvoerder verwijdert alle wapening en stelt de poeren opnieuw.

5.3.7 Dossiervorming

In een aantal van de bovenstaand beschreven gevallen deed zich het probleem voor dat uit de stukken het verloop van het werk van de kwaliteitsborger niet meer eenduidig was vast te stellen. Daarbij gaat het niet zozeer om technische informatie, maar vooral om het acteren van de kwaliteitsborger. Vragen zoals 'Wat heeft de kwaliteitsborger met bepaalde informatie gedaan?', 'Hoe is vastgesteld dat de gekozen oplossing voldoet?' zijn niet altijd eenduidig terug te vinden in de verslagen.

5.4 Doorlooptijd

InterConcept is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van het bouwplan en beoordeelt tussentijds de ontwerpen op het voldoen aan het Bouwbesluit. Dat leidt ertoe dat het bouwplan verder wordt uitgewerkt voordat de vergunning wordt aangevraagd dan gebruikelijk is bij dit soort projecten. Dat is mede mogelijk omdat de afspraak is gemaakt dat de vergunning binnen drie weken wordt verstrekt als bij de aanvraag een goedkeuring in de vorm van een toetsrapportage van InterConcept wordt meegeleverd. De tijd die normaal gesproken 'verloren' gaat met wachten tot de vergunning wordt verstrekt, acht maar vaak ook 14 weken, wordt nu gebruikt om het plan verder uit te werken of bij een bouwteamverband, aanzienlijk eerder met de bouw te starten.

Bij de aanbesteding betekent dat ook dat er geen aanpassingen meer hoeven te worden aangebracht in het plan, die moeten worden voorgelegd aan de gemeente.

¹ Nadien is een herstelplan opgesteld, het herstel uitgevoerd en goedgekeurd, en een aangepast as-builtondossier ingediend.

De Alliantie stelt dat met de gekozen werkwijze het project 30 tot 40 procent sneller is gerealiseerd gerekend vanaf de initiatieffase tot de start bouw. Indien verder kan worden geoptimaliseerd bijvoorbeeld met een bouwteamaanpak, dan zou 50 procent tijdswinst haalbaar zijn.

Daarbij moet worden aangetekend dat een belangrijk deel van de tijdswinst zit in de procedures voor ruimtelijke ordening en welstand. De tijdswinst met kwaliteitsborging wordt geschat op enkele maanden.

5.5 Tijdsbesteding en kosten

Het is lastig gebleken om uitspraken te krijgen over de tijdsbesteding en de bijbehorende kosten. Zowel de gemeente als InterConcept geven daarover geen helderheid. Op basis van de eigen waarnemingen is de inschatting dat de geleverde inspanning van InterConcept de begrote inspanning overstijgt. Dat is voor een groot deel te verklaren door het feit dat het een pilot is, veel partijen meekijken en er veel afstemming nodig is. Ook de onbekendheid en de (soms te hoge) verwachtingen van de andere partijen, zoals Toezicht Bouw van Stadsdeel Oost en de bouwbedrijven kosten in deze pilot extra tijd.

Voor De Alliantie lijkt de pilot in elk geval positief uit te pakken. De gerealiseerde tijdswinst in de doorlooptijd is substantieel en een kortere doorlooptijd betekent lagere financieringskosten. De opbrengsten van de pilot overtreffen de verwachtingen.

5.6 Oude gewoontes

Aansluitend op blok 9 wordt blok 4 ontwikkeld. Dit valt strikt genomen buiten de scope van de monitoring, maar is wel interessant uit het oogpunt van het proces. De Alliantie verwacht dat het ontwerp voor dat plan niet voor 1 januari 2015 zal kunnen worden ingediend. Dat betekent dat het gebouw zal moeten voldoen aan de verzwaarde EPC-eis van 0,4. De Alliantie voorziet daarin kostentechnisch een probleem en verzoekt het stadsdeel mee te werken aan een 'voorlopige' vergunning. Vooralsnog stelt het stadsdeel zich op het standpunt, dat dat niet past in de afgesproken procedure, omdat een volledig plan bij de aanvraag moet worden ingediend.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Procesbegeleiding

6.1.1 Wennen aan nieuwe rollen

De invoering van 'private' kwaliteitsborging is geen vanzelfsprekendheid. Uit deze pilot blijkt dat alle partijen moeten wennen aan een nieuwe rol. Dat geldt voor de kwaliteitsborger, die tijdens de pilot experimenteert met de intensiteit van het toezicht, de verslaglegging en de communicatie met gemeente en opdrachtgever, maar ook voor de het toezicht van de gemeente. Toezicht Bouw van Stadsdeel Oost voelde zich in hoge mate verantwoordelijk en heeft zich nadrukkelijk gemengd in het toezicht. Die verantwoordelijkheid is weliswaar niet ten onrechte, omdat de gemeente nog steeds bevoegd gezag is, maar het leidde tot onduidelijkheid aan de zijde van de aannemers, die zich afvroegen wie er nu eigenlijk toezicht houdt.

InterConcept heeft veel ervaring met toetsing en toezicht in rechtstreekse opdracht van de gemeente. Dat is een andere rol dan de rol van kwaliteitsborger al is het maar omdat de kwaliteitsborger meer aan de kant van de opdrachtgever en daardoor soms tegenover de gemeente staat. Zo wordt dat ook door de opdrachtgever ervaren.

Hoewel InterConcept de TIS-methodiek voorstaat, blijkt het ook lastig om los te komen van een meer traditionele wijze van toezichthouden.

In eerste instantie leek de andere werkwijze nauwelijks effect te hebben op de rol van de aannemer. De gemeentelijke toezichthouder wordt vervangen door een private toezichthouder in opdracht van de opdrachtgever. Wat dan opvalt is dat de aannemer enigermate leunt op de toezichthouder. De controle van de wapening is daarvan een voorbeeld. De uitvoerder laat de kwaliteitsborger de wapening controleren en lost vervolgens de gebreken op. In de situatie waarin de wapening niet voor de stort door de kwaliteitsborger is gecontroleerd, blijkt de wapening dan niet te voldoen. Op deze manier laat de uitvoerder een deel van zijn taken over aan de kwaliteitsborger zonder daar verantwoordelijkheid voor te nemen. Het doel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen om de bouwkwaliteit te verbeteren wordt op die manier niet bereikt.

In de loop van het pilotproject is die situatie wat verbeterd. Enerzijds doordat de uitvoerder, die niet meer wilde worden verrast door de bevindingen van de kwaliteitsborger c.q. de gemeentelijke toezichthouder, zelf controles ging uitvoeren of liet uitvoeren en anderzijds doordat InterConcept de uitvoerder ging vragen om bewijzen te leveren van de bouwkwaliteit.

De vraag is wel of een volgend bouwbedrijf niet hetzelfde leerproces moet doorlopen. Op dit punt kunnen de verscherpte aansprakelijkheid en de stelselwijziging elkaar versterken. Daar zou in de communicatie bij de implementatie van de wet aandacht aan moeten worden geschonken.

6.1.2 Wantrouwen

Bouwbedrijven hebben helaas nog steeds een slechte naam. Je zou de huidige invulling van de stelselwijziging in dat kader kunnen plaatsen. Er is onvoldoende vertrouwen in de bouwbedrijven om de bouwkwaliteit volledig aan hen over te laten, zoals eigenlijk de commissie Dekker in haar aanbevelingen schreef. Daarom houden we terecht of niet een toezichthouder in het stelsel.

Dat wantrouwen zie je in het pilotproject terug. Toezicht Bouw zet stevig in op het toezicht op de kwaliteitsborger en het bouwwerk en spreekt ook regelmatig uit moeite te hebben met de werkwijze en de intensiteit van de controles. Pas als het toezicht door de kwaliteitsborger wordt geïntensiveerd groeit langzaam het vertrouwen in de kwaliteitsborging en in de persoon van de kwaliteitsborger.

Daarbij moet overigens worden aangetekend, dat zoals elders in het rapport beschreven, de gemeentelijke toezichthouder een aantal keren terecht twijfelde aan de bouwkwaliteit en daar adequaat naar handelde.

In het kader van de implementatie van de wet is het van belang aandacht te besteden aan de positie van het bevoegd gezag bij de gereedmelding. Een systematische controle op het voldoen van een bouwwerk aan het Bouwbesluit door het bevoegd gezag kort na de gereedmelding slechts op basis van wantrouwen lijkt onwenselijk.

6.1.3 Focus op constructieve veiligheid

De door de gemeente geconstateerde afwijkingen hebben bijna allemaal te maken met constructieve veiligheid, zoals wapening en verankering geveldraggers. Dat blijkt ook uit de door de gemeente gehanteerde checklist. Kennelijk ligt daar de focus van het gemeentelijk toezicht. Het belang van een veilige constructie staat buiten kijf, maar de vraag is wel of de andere aspecten dan wel voldoende aandacht kregen.

De gemeente bevestigt dat de stedelijke prioriteit inderdaad ligt bij brandveiligheid en constructieve veiligheid.

6.1.4 Gelegenheid geven tot controle

Een belangrijk onderdeel in de stelselwijziging is de verklaring, die de kwaliteitsborger aan het eind van het werk moet overleggen aan zijn opdrachtgever. Het onthouden van de verklaring kan leiden tot handhaving in het geval het bouwwerk in gebruik wordt genomen. Daarmee is het potentieel een krachtig instrument in handen van de kwaliteitsborger. In dit pilotproject kon dat niet op die manier worden ingezet. Weliswaar vormde de verklaring door InterConcept een voorwaarde in het plan van aanpak, maar dat speelde meer tussen De Alliantie als opdrachtgever, Stadsdeel Oost en InterConcept, dan dat de aannemer daar in was betrokken.

Dat het bewustzijn van het belang van een goedkeurende verklaring bij de aannemer onvoldoende was, leidde tot mislukte inspecties. De planning van de stort werd aangepast zonder de kwaliteitsborger te informeren, waardoor een controle niet kon worden uitgevoerd. In het geval dat de kwaliteitsborger een geplande controle niet heeft kunnen uitvoeren en dus niet heeft kunnen vaststellen dat het desbetreffende onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit, kan hij dus ook niet verklaren dat het onderdeel voldoet. Hij moet dan als uiterste consequentie de verklaring aan het einde van het werk onthouden. Dat dat bij blok 7 niet is gebeurd, terwijl er wel een mogelijk gebrek bekend was (verankering geveldraggers kopgevel) laat onverlet dat de aannemer de kwaliteitsborger wel in de gelegenheid moet stellen om zijn controles uit te voeren. Dat betekent niet dat de aannemer moet wachten op de kwaliteitsborger, maar wel dat hij de kwaliteitsborger informeert over de voortgang van het werk en afwijkingen van de planning.

6.1.5 Winst voor de opdrachtgever

De Alliantie is de winnaar bij de werkwijze in dit pilotproject. Het proces van initiatief tot en met oplevering is aanzienlijk verkort en daarmee financieel aantrekkelijk voor de opdrachtgever. De

Alliantie heeft daarbij wel het risico genomen onder voorwaarde dat het proces zou worden versneld. Een deel van de 'winst' was dus ingeprijsd in de aanbidding aan de gemeente.

Een groot deel van de tijdswinst is wel toe te schrijven aan de procesverbeteringen bij de invulling van het bestemmingsplan en de beoordeling op welstandeisen, maar de zekerheid die een verder ontwikkeld plan bij de aanbesteding en de vergunningaanvraag geeft is voor De Alliantie ook van belang. Een ander belangrijk winstpunt is het eerder beschikbaar hebben van een aanzienlijk woningen voor de doelgroep van de corporatie.

6.1.6 Winst voor de gemeente

De gemeente is zeker ook winnaar in dit project. Mede dankzij de aangepaste werkwijze is het mogelijk gebleken een grootschalig project onder moeilijke omstandigheden (in crisistijd) van de grond te krijgen.

6.1.7 Gelijkwaardigheid

Hoewel er flink is gediscussieerd over de gelijkwaardigheid van de voorgestelde oplossing voor de fietsenberging, kan worden vastgesteld dat de beoordeling na zorgvuldige afweging tot stand is gekomen. De conclusie kan dus zijn dat de kwaliteitsborger daar in goed overleg met de opdrachtgever goed mee om kan gaan zonder het oordeel aan een commissie voor te leggen, zoals soms wordt geopperd.

6.1.8 Gemeentelijk beleid

Een aandachtspunt bij de discussie rond de fietsenberging is de rol van de gemeente als het gaat om gemeentelijk beleid. De gemeente Amsterdam heeft het beleid om op Zeeburgereiland fietsen uit het straatbeeld te weren. De gemeente bouwt zelf geen stallingen, dus stelt op die manier impliciet eisen aan de gebouwen, die uitgaan boven het Bouwbesluit. Als er in het kader van de vergunningverlening geen toets op dit feitelijk bouwtechnische aspect door de gemeente wordt gedaan, dan is de vraag hoe de gemeente en dergelijk beleid kan uitvoeren. Wellicht leidt dat tot voorwaarden in de vergunning, maar tegelijkertijd moet ervoor worden gewaakt dat er langs die weg niet allerlei onbedoelde of ongewenste bemoeienis met de bouwtechnische aspecten van een bouwwerk ontstaat.

6.1.9 Milieuprestatieberekening

Het Bouwbesluit kent eisen die nu niet door het bevoegd gezag worden getoetst. De milieuprestatieberekening (Bouwbesluit 2012 artikel 5.9) is daar een voorbeeld van. De praktijk bij veel gemeenten is dat wat niet wordt getoetst ook niet wordt gevraagd. De milieuprestatieberekening blijft dan achterwege. Strikt genomen voldoet een bouwwerk (woon- en kantoorfunctie) niet aan het Bouwbesluit als er geen berekening is gemaakt en zou de kwaliteitsborger geen verklaring kunnen afgeven. Het is wenselijk over dit soort zaken helderheid te verkrijgen omdat het risico bestaat dat er door verschillende kwaliteitsborgers verschillend mee wordt omgegaan. Het is niet te verwachten dat een kwaliteitsborger redelijkerwijs kan volhouden geen verklaring af te geven als er geen milieuprestatieberekening is gemaakt.

6.1.10 Kwaliteit van de adviseurs

InterConcept heeft bij de toetsing van het bouwplan weinig afwijkingen aangetroffen. Dat wordt toegeschreven aan de kwaliteit van de door De Alliantie ingeschakelde adviseurs, die goed op de hoogte bleken van de bouwtechnische voorschriften en hun ontwerpen daarop hebben gebaseerd.

Dat roept de vraag op of er in dat geval nog een toetsing nodig is. Het antwoord daarop moet ja zijn. Het feit dat InterConcept vaststelt dat De Alliantie goede adviseurs heeft gecontracteerd impliceert dat er ook minder goede adviseurs zijn, die wellicht iets minder op de hoogte zijn van de bouwvoorschriften. Slechts een toets kan dat onderscheid zichtbaar maken. Het is wel voorstelbaar dat de kwaliteitsborger bij de bouwplantoetsing rekening houdt met de 'past performance' van de adviseurs en de intensiteit van de toetsing daarop aanpast.

6.1.11 Aansprakelijkheid

De situatie van de ten onrechte door InterConcept afgegeven verklaring na de oplevering blok 7 is een interessante case als het gaat om de aansprakelijkheid. Primair is de aannemer aansprakelijk voor de evident gemaakte fout, maar de vraag is vooral in hoeverre kan nu de kwaliteitsborger worden aangesproken en door wie. Het lijkt op grond van de informatie van Toezicht Bouw van Stadsdeel Oost helder, dat InterConcept ruim voor het verstrekken van de verklaring op de hoogte was van de twijfels die er bestonden omtrent de toegepaste ankers van de geveldragers.

De opzet van het nieuwe stelsel sluit niet uit dat er bij de oplevering afwijkingen zijn ten opzichte van de bouwvoorschriften. Dat is in de huidige situatie ook niet het geval. De gemeente kan daar echter niet op worden aangesproken, maar bij de kwaliteitsborger kan dat wel. Is de ten onrechte afgegeven verklaring een risico dat inherent is aan een betaalbaar stelsel? Een 100 procent controle is immers onbetaalbaar en waarschijnlijk ook niet mogelijk. Of is de kwaliteitsborger hier nalatig geweest door ondanks een vermoeden van een serieuze tekortkoming toch een verklaring af te geven? Mede voor het vertrouwen in het nieuwe stelsel is dit een belangrijke vraag.

6.1.12 Vastlegging van gegevens

Met het oog op de aansprakelijkheid van de aannemer en de verantwoording door de kwaliteitsborging is de verslaglegging door de kwaliteitsborger van groot belang. Hierbij gaat het niet om de technische gegevens van het bouwwerk, maar vooral het handelen van de kwaliteitsborger en zijn communicatie met betrokkenen. Alle partijen en niet in de laatste plaats de opdrachtgever zijn gebaat bij een zo transparant mogelijke werkwijze, die ook achteraf geen onduidelijkheden geeft. Dit is wellicht een aandachtspunt voor de eisen, die aan instrumenten zullen worden gesteld.

6.2 Brown-papersessie

Door de gemeente Amsterdam is op 17 november 2015 een *Brown-papersessie* gehouden met als doel terug te kijken op de pilot tot dat moment. Daarbij wordt opgemerkt dat de pilot van de gemeente Amsterdam met De Alliantie en InterConcept groter is dan de drie bouwblokken, die binnen de iBK-pilot vallen. Bij de Brown Paper sessie waren alle betrokkenen aanwezig (zie Bijlage 23). Naar aanleiding van deze sessie zijn conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Een belangrijke conclusie is dat het doel van de pilot (te) veel was gericht op het behalen van resultaat. Het doel was in het door partijen ondertekende projectplan als volgt geformuleerd: "De gezamenlijke doelstelling is om door middel van een integrale samenwerking de omgevingsaanvragen en toezichtstaken efficiënt, kwalitatief meetbaar, versneld en uiteindelijk kosten reducerend te laten verlopen.". De sessieleider concludeert dat een dergelijke omschrijving van het doel niet erg past bij het wezen van een pilot: het leren en oefenen en dus ook uitproberen en fouten maken.

Het laten toetsen van bouwplannen door derden was voor de afdeling Vergunningen niet vreemd. Het kwam al veel vaker voor dat bouwplantoetsers van buiten de gemeentelijke diensten werden ingeschakeld. Dat heeft ertoe geleid, dat het toetsproces redelijk geruisloos is verlopen.

Ten aanzien van de toetsing is er eigenlijk alleen een discussie geweest rondom de gelijkwaardigheid van de bergingen in blok 7. Daarvoor waren twee aanleidingen. In de eerste plaats was er een verschil van inzicht over de eis in Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de bergingen en ten tweede een afwijking van de te volgen procedure en het gebrek aan communicatie daarover, die leidde tot irritatie.

Het toezicht heeft veel meer aanleiding gegeven tot discussie. In eerste instantie was het de bedoeling dat InterConcept als private kwaliteitsborger de lead zou hebben en dat Toezicht Bouwen van Stadsdeel Oost een tweedelijns toezicht zouden uitvoeren, dat wil zeggen het toezicht op de bouw op enige afstand volgen. Dat is in overeenstemming met de situatie, zoals die is voorzien in de Wkb.

Toezicht Bouwen had, anders dan Vergunningen, vrijwel geen ervaring met toezicht door derden. Er worden wel toezichthouders ingehuurd, maar die werken geheel binnen het kader van het gemeentelijke bouwtoezicht. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het toezicht is het dan ook niet goed gelukt om de oorspronkelijke rol los te laten. Het vertrouwen dat daarvoor nodig is, heeft gedurende de pilot niet goed kunnen ontwikkelen. Dat bleek al bij het opzetten van de spelregels voor het toezicht door Toezicht Bouwen, terwijl InterConcept daarin het initiatief moest nemen. Bij de medewerkers van Toezicht Bouwen was weinig bekend over de manier van werken van InterConcept, die duidelijk verschilt van de werkwijze van Toezicht Bouwen.

Uiteindelijk heeft het gebrek aan vertrouwen geleid tot dubbel toezicht, namelijk door InterConcept en apart door Toezicht Bouwen. De bouwers hebben die manier van toezicht als hinderlijk ervaren.

Bijlage 1 Geraadpleegde informatie

- Plan van aanpak Private Kwaliteitsborging Zeeburgereiland – Theo Koomenbuurt (getekend door De Alliantie en bestuur Stadsdeel Oost, ongedateerd)
- Conclusies en aanbevelingen – Brown Paper sessie ‘Pilot Private Kwaliteitsborging’, versie 4 december 2015
- Omgevingsvergunning 60 woningen Faas Wilkesstraat, kenmerk 1380853/HZ_WAB0-2014-009699, 24 juli 2014
- Bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost, 30 september 2009
- Rapportage toetsing Bouwbesluit 20140710 InterConcept
- Checklist Toezicht Bouw stadsdeel Oost blok 7
- Checklist Toezicht Bouw Stadsdeel Oost blok 9
- Checklist Toezicht Bouw Stadsdeel Oost blok 15

Bijlage 2 Betrokkenen

De Alliantie	Herald Besselink, projectontwikkelaar blok 7 Oliver Rasche, projectontwikkelaar blok 9
Stadsdeel Oost	Justus Vermeulen Tessa Meijer, Gerben Kossen Anita Jolink Elske van der Veer, Michael Bijvoet, Toezicht Bouw Guus Gemser, Toezicht Bouw
Projectbureau	Mariolein Hoevenaar Jan Straub
InterConcept	Patrick Meijers, projectleider Michel Konings, bouwplantoetsing Robert Boënné, toezicht Erik Schot
Smit's Bouwbedrijf	Ruurd Potma
HSB Bouw	Erik Groot Eric Koning, projectleider
HSB Ontwikkeling	Robert van Zwieten

Bijlage 3 Deelnemers Brown-papersessie 'Pilot Private Kwaliteitsborging'

17 november 2015 Stadsdeel Oost

Alliantie Ontwikkeling	Herald Besselink
Stadsdeel Oost, Vergunningen	Oliver Rasche
Stadsdeel Oost, Handhaving Bouwen	Tessa Meijer
	Gerben Kossen
	Michael Bijvoet
	Guus Gemser
	Elske van der Veer
RVE Grond en Ontwikkeling	Ilse Lubrun
InterConcept	Robert Boëne
	Michel Konings
	Patrick Meijers
Smit's Bouwbedrijf BV	Ruurd Potma
HSB Bouw B.V.	Eric Koning
	Dennis van der Kuijl
Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied	Wim Mulder
Instituut voor Bouwkwaliteit	Peter Ligthart
Stadsdeel Oost, IAV	Niels Mathijssen (sessieleider)
	Nienke Offerman
	Lucy Schoen