

Internetconsultatie

Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst
de heer drs. S.A. Blok

en

de minister van Veiligheid en Justitie
de heer mr. I.W. Opstelten

In te dienen via de website:

www.internetconsultatie.nl/wetkwaliteitsborgingvoorhetbouwen

Stadsbeheer

J.G. van Leeuwen /
R.F. van Stek
Telefoon (036) 036-5277531
E-mail jgvleeuwen@almere.nl /
rfvstek@almere.nl

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon 14 036
Fax (036) 539 99 12

E-mail info@almere.nl
www.almere.nl

Reactie op consultatieversie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Geachte heer Blok en geachte heer Opstelten,

Met deze brief reageren wij op de consultatieversie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb).

Vooraleerst willen wij benadrukken dat wij méér belang hechten aan het verminderen en vereenvoudigen van de bouwtechnische regels uit het Bouwbesluit, dan aan het verschuiven van de toetsing van de overheid naar de markt. Vooral particulieren die hun eigen woning bouwen (particulier opdrachtgeverschap) ervaren het huidige Bouwbesluit als een onnodige beperking van hun keuzevrijheid als consument. De ontwikkeling tot het (gedeeltelijk) buiten toepassing verklaren van bouwtechnische eisen voor deze woningen en enkele vergunningplichtige kleine bouwwerken (vierde en vijfde tranche van de Crisis- en herstelwet) juichen wij toe. Ongeacht het stelsel – publiek of privaat - dat uiteindelijk wordt gehanteerd om te zorgen voor een goede bouwkwaliteit, vragen wij u te onderzoeken of die ontwikkeling doorgezet kan worden en ook voor andere bouwwerken en bouwtechnische regels de regeldruk verminderd kan worden.

De Wkb heeft het karakter van een raamwet. Veel van het functioneren van het in de Wkb voorgestelde stelsel van kwaliteitsborging hangt af van hoe dat stelsel uitgewerkt gaat worden bij of krachtens algemene maatregelen van bestuur en uiteindelijk in kwaliteitsborgingsinstrumenten. Wij benadrukken daarom het belang om bij de ontwikkeling van die uitvoeringsregelgeving alle bij de bouw betrokken partijen te betrekken.

Wij zullen in ons gezamenlijk Woningbouwatelier voorstellen inbrengen voor zowel de vermindering van de regeldruk als de verdere uitwerking van de Wkb. Wij zien het Woningbouwatelier als een goede plek om gezamenlijk een pilot te starten rondom het verminderen en vereenvoudigen van de regels. Tevens bieden wij aan om waar nodig in dit proces onze binnen de gemeentelijke organisatie aanwezige kennis gebruik te maken.

Onze reactie op de Wkb is opgebouwd in twee delen. In het eerste deel gaan wij in op aspecten van de Wkb die de groeiopgave van Almere raken en de ambities die wij daarbij hebben op het gebied van duurzaamheid, innovatie en organische groei. Daarnaast plaatsen wij enkele kanttekeningen bij meer technische aspecten van de voorgestelde regeling die een principiële afweging vergen. Dat eerste deel treft u in deze brief aan. In het tweede deel, dat opgenomen is in de bij deze brief behorende bijlage, maken wij opmerkingen bij een aantal andere meer technische aspecten. Ook die zijn volgens ons van belang voor het succesvol functioneren van het in de Wkb voorgestelde stelsel van kwaliteitsborging.

Datum

9 september 2014

Uw brief van/kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

1

Gemeente Almere



In november 2013 hebben de gemeente Almere, het Rijk en de provincie Flevoland de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 ondertekend, die hoort bij de Bestuursovereenkomst RRAAM. Daarmee heeft Almere afspraken gemaakt met het Rijk om ten opzichte van 2010 – op een organische wijze - te groeien met ongeveer 60.000 woningen en een fors aantal extra arbeidsplaatsen. Almere is aldus aan het begin van een nieuwe fase in de ontwikkeling van de stad komen te staan.

In die ontwikkeling komt tot uitdrukking dat Almere een bijzondere positie inneemt: Almere blijft dé bouwstad van Nederland. Almere biedt aan particulieren, corporaties en andere initiatiefnemers de ruimte om te bouwen op iedere schaal, voor iedere doelgroep, in iedere kwaliteit en prijsklasse voor zowel de koop- als de huurmarkt. Samen met het Rijk zetten wij de omslag voort van grootschalig planmatig bouwen naar een meer organische ontwikkeling. Daarom geven we alle ruimte aan particulier opdrachtgeverschap en gaan we door met 'Ik bouw betaalbaar in Almere' (IbbA). Het is onze ambitie dé innovatieve woon- en werkstad te zijn. Initiatieven met duurzame en betaalbare innovaties krijgen daarbij extra aandacht en steun. Wij streven naar een energie-neutrale stad in 2022.

Gelet op voormelde groeiopgave en de daarbij verwoorde ambities stellen wij bijzonder belang in een systeem van kwaliteitsborging voor het bouwen dat recht doet aan die opgave en ambities. Op basis van de nu voorgestelde wettelijke regeling en de memorie van toelichting (MvT) is het nog onvoldoende aannemelijk dat het stelsel van private kwaliteitsborging zal leiden tot een betere kwaliteit van bouwwerken en tegen lagere kosten dan onder een publiek stelsel. Wij verzoeken dan ook bij het verder schrijven aan de regeling en de toelichting extra aandacht daaraan te geven. Een kwaliteitsborgingsstelsel dient een positieve bijdrage te leveren aan de met uw kabinet gemaakte afspraken over de ontwikkeling van de stad of die in elk geval niet onnodig in de weg te staan. Hier hebben wij echter wel een aantal zorgpunten. Deze zetten wij hieronder uiteen.

Aandacht voor lokaal maatwerk binnen het private stelsel

Om het bouwproces goed te begeleiden is specifieke kennis van de plaatselijke omstandigheden nodig. Kennis die nu bij het lokale bouw- en woningtoezicht aanwezig is. Wij zien in de huidige praktijk regelmatig dat bouwende partijen onvoldoende op de hoogte zijn van bijvoorbeeld de Almeerse bodemgesteldheid of dat te weinig aandacht bestaat bij de complicaties van het nieuw bouwen (funderen) naast belendingen, omdat dat bij de meeste andere steden slechts sporadisch voorkomt. Om te voorkomen dat onder een privaat stelsel kwaliteitsborgers onvoldoende kennis hebben van lokale omstandigheden, is het wenselijk dat de kwaliteitsborgingsinstrumenten beschrijven hoe omgegaan dient te worden met dergelijke lokale omstandigheden. Een vorm van lokaal maatwerk zou ook gevonden kunnen worden in het door de Vereniging BWT Nederland, in zijn visiedocument "Privaat wat moet, publiek wat onvermijdelijk is" van 12 maart 2013 bepleitte supervisie door de gemeente. In dat geval zou de gemeente bijvoorbeeld een voorstel voor het verrichten van technische controles door private toezichtorganisaties kunnen toetsen of bepalen.

Remmende werking op innovaties en experimenten

Als bedrijven onder het huidige stelsel met innovaties willen komen, waarvan nog niet bewezen is dat die kunnen voldoen aan het Bouwbesluit, dan rust op ons de verantwoordelijkheid om hiermee in te stemmen. Zo nodig maken wij daarbij gebruik van het gelijkwaardigheidsprincipe. Lukt dat niet, dan zal de gemeente bij betekenisvolle innovaties altijd in overleg met het Rijk kunnen treden om tot regelaanpassing te komen, bijvoorbeeld met behulp van de experimenteerbepaling uit de Crisis- en herstelwet. Wij vragen ons af of de markt onder het nieuwe stelsel deze rol van ons zal overnemen.

Immers, de kans is aanwezig dat bedrijven die zich op de markt van private kwaliteitsborging gaan begeven zich laten leiden door economische motieven. Dat betekent dat instrumenten vooral dan ontwikkeld zullen worden als de terugverdientermijn beperkt is. Soortgelijke overwegingen zullen spelen bij private kwaliteitsborgers. Het risico daarvan is dat meer gekozen gaat worden voor standaardoplossingen in de bouw die zich in de praktijk al bewezen hebben. Hierbij zullen de inspanningen die nodig zijn voor kwaliteitsborging namelijk veelal lager zijn. Het gevolg is dan dat minder snel gekozen gaat worden voor innovaties en experimenten met nieuwe bouwmaterialen of -methoden.



Voor Almere in het bijzonder kan dit betekenen dat ambities op het gebied van energie neutrale nieuwbouw en het gebruik van duurzame bouwmaterialen in het gedrang komen.

Datum
9 september 2014

Ons kenmerk

Met betrekking tot de genoemde gelijkwaardigheid merken wij ook op dat u in MvT in §6.3 aangeeft dat voor de zwaardere risicoklassen bij amvb zal worden geregeld op welke manier de kwaliteitsborgingsinstrumenten daarin moeten voorzien. Vragen omtrent gelijkwaardigheid zouden bij risicoklasse 1 niet snel aan de orde zijn. Wij zien echter dat ook bij bouwwerken die u onder risicoklasse 1 schaaft wel degelijk regelmatig discussies over gelijkwaardigheid worden gevoerd. Wij pleiten er daarom voor om ook voor die risicoklasse te regelen dat de instrumenten moeten voorzien in gelijkwaardigheid. Wij vragen u daarom de controlerende private partijen binnen het nieuwe stelsel te stimuleren om innovaties te bevorderen.

Pagina
3/7

Erkende bouwer of architect als kwaliteitsborger

De bedoeling is dat het stelsel gefaseerd ingevoerd gaat worden, te beginnen met bouwwerken van risicoklasse 1, waarbij slechts kans op beperkte maatschappelijke of persoonlijke gevolgen bestaat. Hierbij zou het gaan om ongeveer 80% van het totaal aantal bouwwerken. De 60.000 woningen die in het kader van de RRAAM-afspraken binnen Almere worden gerealiseerd, zullen voornamelijk binnen deze categorie vallen. Van die woningen zal een aanzienlijk deel in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden. Juist voor die groep is kwaliteitsborging van groot belang. Het baart ons zorgen dat u de mogelijkheid openhoudt dat voor deze risicoklasse een erkende bouwer of architect de rol van kwaliteitsborger op zich neemt. Deze zal dus zijn eigen werk moeten controleren. Wij zijn er voorstander van om de kwaliteitsborging zoveel mogelijk door een onafhankelijke derde partij te laten uitvoeren. Wij kunnen ons voorstellen dat uit oogpunt van proportionaliteit en betaalbaarheid er toch voor wordt gekozen om erkende bouwers of architecten als kwaliteitsborger toe te laten. Het systeem zal dan echter alleen kunnen werken als bij algemene maatregel van bestuur (amvb) geregeld wordt dat instrumenten voor kwaliteitsborging voorzien in een minimum toets- en toezichtniveau en dat een voorgeschreven minimum aan door de instrumentbeheerder te verrichten reality checks wordt voorgeschreven.

Technische aspecten van principiële aard

Geen handhavingsrol bouwtechnische nieuwbouweisen bij gemeenten in een privaat stelsel
Uit §4.4 van de MvT blijkt dat het bevoegd gezag de ingebruikname van het bouwwerk kan beletten als het bevoegd gezag het vermoeden heeft dat er iets mis is en dat vermoeden niet door de vergunninghouder wordt weggenomen (wij nemen aan dat hier wordt bedoeld dat iets mis is ten aanzien van het voldoen aan de bouwtechnische voorschriften). Hiermee krijgen gemeenten echter in een privaat borgingsstelsel via de achterdeur alsnog een verantwoordelijkheid bij de bewaking van de bouwtechnische kwaliteit. Als het vertrouwen in de markt om in haar eigen kwaliteitsborging te voorzien groot genoeg is om voor het private stelsel te kiezen, dan is die handhavende rol van de gemeente niet consequent. Bovendien ontbreekt het de gemeente in dat stelsel aan de bevoegdheden om zelf onderzoek te verrichten en beschikt het niet meer over de capaciteiten om die rol op zich te nemen. Wij zijn daarom geen voorstander van een dergelijke handhavingsrol voor gemeenten in het voorgestelde private kwaliteitsborgingsstelsel.

Zorgvuldige implementatie nieuwe stelsel

Het slagen van een privaat stelsel zal voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van een zorgvuldige voorbereiding, waarbij alle betrokken partijen ruim van te voren weten waar zij aan toe zijn. Het huidige voorstel van de Wkb laat op dit punt nog te veel vragen open. De belangrijkste vraagpunten geven wij hieronder.

De MvT geeft aan dat het private stelsel gefaseerd ingevoerd gaat worden, namelijk te beginnen met de lichtste risicoklasse. Onduidelijk is echter of dat betekent dat alle daarbinnen vallende bouwwerken (80% van het totaal) meteen allemaal onder de verantwoordelijkheid van de private markt gaan vallen, of dat daarbinnen ook weer gefaseerd gaat worden. Gaat inwerking treden van het stelsel afhankelijk gesteld worden van het beschikbaar komen van toegelaten instrumenten en gerechtigde kwaliteitsborgers?

Gemeente Almere



Zo ja, is dan één instrument respectievelijk kwaliteitsborger daarvoor voldoende, of dient er eerst een zekere kritieke massa te bestaan in de keuze aan instrumenten of kwaliteitsborgers? Kan dat dan ook betekenen dat bij intrekking van een toelating van een instrument of de toestemming aan een borger, dat het bouwwerk vanwege onvoldoende private middelen weer onder de publieke verantwoordelijkheid van de gemeente gaat vallen? Wij vragen u de MvT op deze punten verder uit te werken.

Datum
9 september 2014

Ons kenmerk

Pagina
4/7

In het verlengde van onze opmerkingen in de vorige alinea over een kritieke massa, zien wij bij marktpartijen tot op heden weinig voorstellen of overleg om toe te treden tot het private kwaliteitsborgingsstelsel. De beschikbare capaciteit in de markt is volgens ons dan ook een aandachtspunt om het stelsel tot een succes te maken.

Onduidelijk is of het stelsel van aanvang aan direct naar behoren gaat functioneren. Het gaat om een ingrijpende verandering voor de hele bouwwereld die veel gevolgen heeft ten aanzien van onder meer opleidingseisen, gedrag en investeringen, en waar tot dan toe nog geen ervaring mee zal zijn opgedaan. Wordt nagedacht over de mogelijkheden om bij te sturen of in te grijpen als dat nodig is, en zo ja, welke mogelijkheden worden daarbij gezien?

De MvT gaat niet in op de gevolgen voor gemeenten in aanloop naar het nieuwe stelsel en in de eerste periode na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel. Tijdens de implementatiefase kunnen gemeenten namelijk al te maken krijgen met het afvloeien van personeel, terwijl de gemeente dan nog wel ten volle verantwoordelijk is voor de bouwtechnische toets en het toezicht daarop. De vraag is of er dan nog voldoende middelen aanwezig zijn om de betreffende taken naar behoren uit te voeren. Dit geldt ook voor de eerste periode na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel, waar de gemeenten vooralsnog de taken en verantwoordelijkheden voor de zwaardere risicocategorieën behouden. Hierdoor kan bovendien een spanningsveld ontstaan met de Wet VTH.

De MvT geeft aan dat gemeenten te maken krijgen met frictiekosten vanwege het wegvallen van taken en verantwoordelijkheden en het daarmee wegvallen van arbeidsplaatsen. In het midden blijft echter hoe groot deze kosten zullen zijn en op wie deze kosten gaan drukken.

Wij dringen er tenslotte op aan om voor de invoering heldere evaluatiedoelstellingen te formuleren en duidelijk te omschrijven wanneer in een evaluatie gesproken kan worden van een succesvolle invoering en wanneer het stelsel bijgesteld moet worden.

Andere technische opmerkingen op de Wkb

In de bijlage bij deze brief hebben wij puntsgewijs onze overige kanttekeningen geplaatst bij de voorgestelde wettekst en de daarbij horende MvT van de Wkb. Deze zijn overwegend van technische aard, maar volgens onze mening wel van belang voor een goed functionerend stelsel. Deze kunt u dan ook als integraal onderdeel van onze reactie beschouwen.

Wij vertrouwen erop hiermee een bijdrage te leveren aan een wetsvoorstel die voorziet in een stelsel die leidt tot een hoogwaardige bouwkwiteit.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,



de secretaris,
A.J. Grootoink



de burgemeester,
A. Jorritsma-Lebbink

Gemeente Almere



Deze bijlage behoort bij de brief waarbij het college van burgemeester en wethouders van Almere een reactie geeft op de consultatieversie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). In deze bijlage staat de reactie voor zover die meer technisch juridisch van aard is en dient als integraal onderdeel van de brief te worden beschouwd.

Bij de onderstaande reactie punten houden wij de volgorde, de artikelnummering, hoofdstuk- en paragraafindeling van de Wkp en de daarbij horende memorie van toelichting (MvT) aan. De reactie op de wettekst en de MvT kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Zij moeten daarom in onderlinge samenhang worden beschouwd.

VOORGESTELDE WETTEKST VAN DE WKB

Art. II, onderdeel A

- In de eerste zin van art. 2.10 lid 3 onder a Woningwet moet tussen "de Woningwet" en "worden onderworpen" worden toegevoegd: "dienen te worden". Anders krijg je de tegenstrijdige situatie dat als een aanvraag "oude stijl" wordt ingediend en feitelijk dus geen kwaliteitsborgingsinstrument wordt toegepast lid 3 niet tot toepassing komt. In de MvT staat wél "dienen", zie bijvoorbeeld p. 40, 9e regel).
- De tweede zin van art. 2.10 lid 3 onder a Woningwet moet geredigeerd worden als een "aannemelijkheidstoets". Nu staat er "naar het oordeel van het bevoegd gezag geen (...) toegelaten instrument (...) wordt toegepast", terwijl in de MvT (bijv. p. 5, onder kopje Wijzigingen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) uitgegaan wordt van een aannemelijkheidstoets.

Art III (in samenhang met art. IV, artikel 7ac lid 2)

- Op grond van artikel 7ac lid 2 Woningwet is het straks niet meer verboden om te bouwen in strijd met de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012, zodra het bouwwerk onder de private kwaliteitsborging valt. Als gevolg daarvan zal het niet voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 bij het bouwen van die bouwwerken ook geen economisch delict als bedoeld in artikel 1a, 2° van de Wet op de economische delicten (Wed) meer opleveren. Wij zien echter niet in waarom deze strafrechtelijke prikkel in een privaat borgingsstelsel overbodig is. Ook in een dergelijk stelsel zouden ernstige misstanden strafrechtelijk aangepakt moeten kunnen worden. Wij pleiten er daarom voor om ook het in strijd met de nieuwbouwvoorschriften bouwen van een onder het private kwaliteitsborgingsstelsel vallend bouwwerk onder de werking van de Wed te brengen.

Art. IV

- Met betrekking tot artikel 7aa, onder a Woningwet: Het doel zou niet of niet alleen moeten zijn om vast te stellen of er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het **bouwen van een bouwwerk** voldoet aan het Bouwbesluit, maar of het gerede bouwwerk zelf voldoet bij oplevering. Dat het ook gaat om de conformiteit van het bouwwerk aan de voorschriften blijkt ook uit artikel 7ad, lid 2, onder c Woningwet.

MEMORIE VAN TOELICHTING BIJ DE WKB

§ 2.3

- Tweede bullet point en onder kopje "instrumentbeheerder": De "instrumentbeheerder" wordt nergens in de voorgestelde wettelijke regeling (behalve slechts impliciet in artikel 7ad lid 1 Woningwet) genoemd. De instrumentbeheerder heeft echter een belangrijke rol in het nieuwe stelsel, met name met betrekking tot het ontwikkelen van nieuwe instrumenten, het beheer daarvan, de toetsing van kwaliteitsborgers, en het verstrekken van gegevens ten behoeve van het register. Deze belangrijke rol blijkt uit hetgeen over de instrumentbeheerder in de MvT staat. Gelet daarop is het op zijn plaats om deze rol uitdrukkelijk te benoemen in de wettelijke regeling.



Daarnaast zou er een grondslag in de wet opgenomen moeten worden om bij algemene maatregel van bestuur (amvb) voorschriften aan instrumentbeheerders en over de wijze waarop zij de kwaliteitsborgers toetsen te kunnen stellen.

Datum
9 september 2014

Ons kenmerk

§ 2.4

- Het nieuwe stelsel zal zo min mogelijk last moeten hebben van interpretatiegeschillen over tot welke risicoklasse een bouwwerk moet worden gerekend. Bezwaar- en beroepsprocedures over een verschil van inzicht tussen het bevoegd gezag en de vergunningaanvrager over de risicoklasse ondermijnt immers de doelmatigheid van de private kwaliteitsborging. Het is daarom van belang dat de indeling in risicoklassen voor een ieder helder en eenduidig is

Pagina
6/7

Hoofdstuk 3

- Laatste drie zinnen: Naar aanleiding van de opmerkingen dat de toelatingsorganisatie werk kan uitbesteden aan deskundigen uitent wij onze zorg over de onafhankelijkheid van de toelatingsorganisatie. Wij zijn daarom geen voorstander van het uitbesteden van taken van de toelatingsorganisatie aan derden. Voor het geval dat desondanks toch mogelijk zal zijn, dienen bij of krachtens amvb daar gedragsregels voor te worden opgesteld.

§ 4.3

- Met betrekking tot de opmerking dat het voor de hand ligt dat een toets van het ontwerp door de kwaliteitsborger onderdeel is van de kwaliteitscontroles: gaat in de amvb uitgewerkt worden wanneer zo'n toets op het ontwerp in elk geval moet gebeuren, of wordt dat geheel aan het instrument overgelaten?
- Ten aanzien van het melden van het intrekken van de toelating of toestemming aan het bevoegd gezag: dit dient in een amvb te worden geborgd.

§ 4.4

- Tweede alinea, met betrekking tot het door de toelatingsorganisatie en de instrumentbeheerder actie **kunnen** ondernemen na een melding van een vermoeden door het bevoegd gezag: De beslissing om een toelating van een instrument of de toestemming aan een kwaliteitsborger in te trekken lijkt ons inderdaad een discretionaire bevoegdheid van de toelatingsorganisatie respectievelijk de instrumentbeheerder. Het is echter wel gewenst dat die instanties verplicht zijn een onderzoek te starten en daar binnen een bepaalde termijn op dienen te reageren richting het bevoegd gezag indien deze laatste signalen afgeeft dat er iets mogelijk niet in orde is. Wij zouden dit dan ook graag terug zien in een wettelijk voorschrift.

§ 6.1

- Laatste alinea op blz. 26, met betrekking tot de bevoegdheid van de gemeente om te handhaven op omgevingsveiligheid: Dit laat onverlet dat de verantwoordelijkheid voor de omgevingsveiligheid primair de taak is van de vergunninghouder en dat het tot de taken van de private kwaliteitsborger behoort om ook daarop toe te zien. Wij pleiten er daarom voor om dit ook zo in de MvT te benoemen en dat wordt voorgeschreven dat in de kwaliteitsinstrumenten wordt beschreven hoe met omgevingsveiligheid wordt omgegaan.
- Laatste zin, met betrekking tot de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag voor onder meer vergunningvrij bouwen en bestaande bouw: De bevoegdheidsverdeling tussen privaat en publiek is problematisch als het gaat om vergunningvrij bouwen gelijktijdig met het realiseren van een vergund bouwwerk. De uitvoering van het vergunningvrije deel van het bouwwerk heeft namelijk invloed op het vergunningplichtige deel, en andersom. Voor dat laatste is volgens de voorgestelde regeling de kwaliteitsborger verantwoordelijk, en voor het eerste het bevoegd gezag. Echter, de kwaliteitsborging is hier veelal niet goed te scheiden. In deze situaties zou de kwaliteitsborger dan ook voor het vergunningvrije deel verantwoordelijk moeten zijn. Dat kan door te eisen dat de door hem bij oplevering aan de vergunninghouder te verstrekken verklaring betrekking te laten hebben op het gehele bouwwerk, dus inclusief de gerealiseerde vergunningvrije delen.

Gemeente Almere



- Een ander aspect van de verantwoordelijkheidsverdeling betreft die bij verbouw van bestaande bouwwerken. Het dient voor alle partijen helder te zijn dat de private kwaliteitsborger niet alleen verantwoordelijk is voor de te verbouwen delen, maar ook voor die delen van de bestaande bouw die worden beïnvloed door de verbouwing. Deze verantwoordelijkheidsverdeling zou dan ook in een wettelijke regeling tot uitdrukking moeten komen. Zo dient bijvoorbeeld bij het realiseren van een opbouw op een bestaand gebouw bij de private kwaliteitsborging er ook op te worden toegezien dat de bestaande fundering daarvoor geschikt is en dat de bij oplevering door de kwaliteitsborger te verstrekken verklaring ook betrekking heeft op die fundering.

Datum
9 september 2014

Ons kenmerk

Pagina
7/7

§ 7.1

- Eerste alinea, met betrekking tot het bijzondere belang dat het register kan worden geraadpleegd door het bevoegd gezag en de bouwconsument: Gelet op dat belang moet in de wet of in een amvb worden geregeld dat de gegevens die zijn geregistreerd voorgaan boven de feitelijke situatie. Dus als bijvoorbeeld het bevoegd gezag in het register ziet dat een kwaliteitsborger niet gerechtigd is, terwijl dat register op dat punt niet in overeenstemming is met de werkelijkheid, dan mag het bevoegd gezag bij zijn besluitvorming van de juistheid en volledigheid van de gegevens van het register uitgaan.

§ 9.2

- Hier ontbreekt een beschouwing over het feit dat de bouwconsument voor zijn rechtsbescherming straks voor een deel uitsluitend is aangewezen op het civiele recht. De drempel om in het civiele recht te procederen is voor burgers en bedrijven aanzienlijk hoger dan in het bestuursrecht. Welke gevolgen heeft dat voor hun positie?

