

Vergaderjaar 2013–2014

**32 757**

**Bouwbesluit 2012**

**Nr. 101**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 juni 2014

In uw brief van 3 april 2014 heeft u mij gevraagd om uw Kamer schriftelijk nader te informeren over de uitgangspunten voor de voorgenomen wetgeving voor de verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw. De punten die u hierbij noemt zijn de vormgeving van de verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw en de verbetering van de bestaande garantieregeling, gericht op de mogelijkheid van aanvullende waarborgen voor de bouwconsument. Met deze brief geef ik invulling aan uw verzoek.

Ik beperk mij hierbij tot de categorie eenvoudige bouwwerken waarvoor het voorgenomen stelsel van kwaliteitsborging in de bouw als eerste zal gelden. Voor andere categorieën bouwwerken kan de invulling van de kwaliteitsborging anders zijn.

### *Publiek en privaat toezicht in het voorgenomen stelsel voor kwaliteitsborging*

De verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw die ik voor ogen heb, zal een evenwichtige combinatie van publieke en private elementen en instrumenten bevatten. Ik vind het essentieel dat er een goede borging is van de publieke belangen waar het gaat om bouw. Publiek toezicht zal daarom een belangrijke rol houden in het voorgenomen stelsel. Ook vind ik van belang dat de administratieve lasten verbonden aan de kwaliteitsborging van de bouw worden teruggebracht.

De ontwikkeling van de private instrumenten is een zaak van de bouwsector zelf. Een instrument schrijft voor hoe de kwaliteitsborger het toezicht tijdens de bouw en de toetsing van het bouwwerk moet uitvoeren, om er voor te zorgen dat het bouwwerk conform de wettelijke voorschriften wordt gebouwd.

Een instrument voor kwaliteitsborging moet eerst worden toegelaten tot het voorgenomen stelsel om te kunnen worden toegepast. Dit gebeurt door een publieke toelatingsorganisatie die beoordeelt of het instrument voor kwaliteitsborging voldoet aan de wettelijke voorschriften. Deze

toelatingsorganisatie wordt door mij aangewezen. De toelatingsorganisatie houdt ook toezicht op de goede werking van het stelsel en controleert of een instrument binnen de gestelde voorschriften functioneert. Als zij constateert dat dit niet het geval is, dan kan zij maatregelen treffen, zoals schorsing of intrekking van het instrument. Tot slot heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om in te grijpen bij een vermoeden dat er iets mis is. Hier kom ik later in mijn brief nog op terug.

Voorbeelden van instrumenten van kwaliteitsborging die nu al worden gebruikt, zijn gecertificeerde bouwplantoetsing aan het Bouwbesluit 2012 en gecertificeerd toezicht op de bouw (BRL 5019/5006) en de waarborgregelingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg en Bouwgarant. De zogeheten «erkende technische oplossingen» horen in mijn ogen ook tot de instrumenten die door marktpartijen kunnen worden ontwikkeld en die kunnen leiden tot een meer gestroomlijnde toepassing van de bouwvoorschriften. De meeste instrumenten zullen worden ontwikkeld via een certificeringsregeling of als een erkenningsregeling. Private partijen die een instrument willen gebruiken voor kwaliteitsborging, moeten hiervoor gerechtigd worden door de instelling die een instrument heeft ontwikkeld, de zogenoemde instrumentbeheerder. Of een hiertoe gerechtigde partij zich houdt aan de gestelde voorwaarden om het instrument te mogen gebruiken, wordt door de instrumentbeheerder gecontroleerd. De instrumentbeheerder kan zo nodig maatregelen treffen, zoals het schorsen of intrekken van de erkenning of de certificering, indien deze constateert dat de kwaliteitsborgende partij zich niet houdt aan die gestelde voorwaarden. Wanneer een meningsverschil ontstaat tussen de instrumentbeheerder en de toelatingsorganisatie omtrent het al dan niet toelaten van een instrument, kan de instrumentbeheerder in eerste instantie bezwaar maken bij de toelatingsorganisatie en vervolgens in beroep bij de bestuursrechter. Gezien deze taakverdeling ligt niet voor de hand de toelatingsorganisatie daarnaast te belasten met een taak als kennisautoriteit voor de erkenning van erkende technische oplossingen.

Uit onderzoek uitgevoerd door Ecorys is naar voren gekomen dat het voorgenomen stelsel voor burgers en bedrijven per saldo tot lagere kosten leidt in vergelijking met het huidige stelsel. Een en ander is overigens afhankelijk van de precieze invulling van het voorgenomen stelsel.

#### *Rol bevoegd gezag bij de gereedmelding van een bouwwerk*

In het voorgenomen stelsel geeft het bevoegd gezag net als in het huidige stelsel een omgevingsvergunning af voor het bouwen na getoetst te hebben of het bouwwerk voldoet aan ruimtelijke ordening, en welstand. Daarnaast wordt vastgesteld dat gebruik gemaakt wordt van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging.

Bij de gereedmelding van het bouwwerk dient de vergunninghouder bij het bevoegd gezag een verklaring van de kwaliteitsborger te overleggen dat het bouwwerk voldoet aan de wettelijke voorschriften. Als het bevoegd gezag bij de gereedmelding al het vermoeden heeft dat er iets mis is, dan kan het de ingebruikname van het gebouw opschorten. Daarbij kan het bevoegd gezag de vergunninghouder zijn overwegingen meedelen en de vergunninghouder vragen te laten nagaan in hoeverre het vermoeden gegrond is, dat er iets mis is. Wanneer aan de bezwaren van het bevoegd gezag tegemoet is gekomen, kan ingebruikname plaatsvinden.

Na gereedmelding treedt het bouwwerk toe tot de bestaande bouw. Toezicht daarop blijft een taak van het bevoegd gezag. Voor risicovolle bouwwerken blijft ook een gebruiksmelding of een gebruiksvergunning

verplicht. Deze geven het bevoegd gezag de mogelijkheid om in te grijpen als dat nodig is.

### *Verbetering bestaande garantieregelingen*

Het doel van de huidige garantie- en waarborgregelingen is om bescherming te bieden aan de bouwconsument tegen faillissement van de bouwer, tegen oplevergebreken en tegen gebreken die optreden na de oplevering. Ik vind het belangrijk dat in het voorgenomen stelsel de garantie- en waarborgregelingen deze rol kunnen blijven vervullen, zowel bij nieuwbouw als bij verbouw. De opdrachtgever moet wel zelf de keuze kunnen maken voor een verzekerde garantie. Ik wil dit uitwerken door in mijn voorstellen op te nemen dat via de bouwer een verzekerde garantie wordt aangeboden aan de opdrachtgever. Hierbij zal ik nog bezien hoe een dergelijke verplichting kan worden gehandhaafd. De opdrachtgever is vervolgens vrij om het gedane aanbod te accepteren of om er van af te zien.

Ik kies om meerdere redenen voor deze aanpak. Ten eerste is er een beperkte groep bouwwerken die niet verzekeraar is. In voorkomende gevallen zal de bouwer dit ook voor de start van het bouwproces aan de opdrachtgever meedelen. De opdrachtgever heeft in die gevallen de vrije keuze om de kosten af te wegen tegen de baten. Ten tweede is er een categorie grote vastgoedeigenaren (zoals overheden en corporaties) die in plaats van hun bezit te verzekeren de risico's opvangen door deze te spreiden over hun totale bezit. Ik zie geen reden om hen te verplichten tot een andere methodiek. Ik ben daarom van mening dat het belangrijk is dat de opdrachtgever zelf de keuze heeft om een verzekerde garantie wel of niet te accepteren. Hij moet dan wel aan het begin duidelijkheid hebben in hoeverre zijn bouwwerk verzekeraar is en gewezen worden op de mogelijkheid van verzekeren.

Met de Minister van Veiligheid en Justitie breng ik een wijziging van het Burgerlijk Wetboek in consultatie waarin, naast bovengenoemd voorstel, een versterking van de positie van de bouwconsument op het punt van de aansprakelijkheidsverdeling ten aanzien van verborgen gebreken en een aanscherping van het opschortingsrecht van de bouwconsument worden uitgewerkt. Dit zorgt er samen met de verbetering van de kwaliteitsborging voor dat de kwaliteit van bouwwerken zal toenemen en dat daar waar de kwaliteit van bouwwerken onvoldoende is, de bouwconsument beter beschermd is.

### *Ten slotte*

Bij de bescherming van bouwconsumenten krijgt de wijze waarop in de bouwsector kwaliteitsnormen tot stand komen nog onvoldoende aandacht. Ik ga hierover in overleg met NEN en de Minister van Economische Zaken om te bezien hoe de consumentenbelangen bij de vaststelling van normen in bouw beter kunnen worden geborgd.

Verder kan ik u meedelen dat inmiddels een bijeenkomst heeft plaatsgevonden tussen de kwartiermakers van het Instituut voor Bouwkwiteit en het Expertisecentrum Regelgeving Bouw (ERB) en BZK. Tijdens deze bijeenkomst is bekeken hoe erkende technische oplossingen een rol kunnen spelen in het voorgenomen stelsel van kwaliteitsborging in de bouw. De gezamenlijke partijen menen dat erkende technische oplossingen als instrument een plek kunnen krijgen in het voorgenomen stelsel. Uitgangspunt van mijn voorstellen is dat instrumenten door marktpartijen worden ontwikkeld. De komende tijd zijn de marktpartijen de aan zet om hiervoor met passende voorstellen te komen.

Tot slot moet ik een toezegging uit het Algemeen Overleg van 27 maart 2014 (Kamerstuk 32 757, nr. 97) bijstellen. Ik heb toegezegd dat ik u voor de zomer van 2014 zou informeren over het onderzoek naar de financieringsmogelijkheden voor de overgebleven taken van gemeenten voor omgevingsvergunningen en de bijbehorende handhavingstaken, dat wordt uitgevoerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in samenwerking met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland. Hiervoor is echter meer tijd nodig, waardoor ik het onderzoek en mijn standpunt zo spoedig mogelijk na de zomerreces aan u kan sturen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok