

Bijlage 1: Casebeschrijvingen

Case 1: De Nieuwe Munt, Tegelen

Korte omschrijving

In dit project is een pilot uitgevoerd met **gecertificeerd bouwtoezicht**.

De Nieuwe Munt betreft de nieuwbouw van ca. 40.000m² bruto vloeroppervlak aan zorgvoorzieningen, verdeeld over 14 bouwblokken waarin meerdere functies zijn ondergebracht (levensloopappartementen, appartementen voor zorggroep, 7000 m² zorginfrastructuur t.b.v. de . Zorggroep Noord-Limburg, restaurant en kantoren voor de zorggroep, gymzaal voor scholen en drie commerciële ruimten).

Oplevering sept. 2010 – april 2011

Keten

Opdrachtgever:	Antares, Tegelen (woningcorporatie) in samenwerking met de Zorggroep Noord-Limburg
Opdrachtnemer:	Diverse architecten (3), adviseurs en uitvoerende bouwbedrijven
Gecertificeerde bouwplantoetsers:	Bureau Bouwplantoetsing

Contractvorm

Hoofdzakelijk aanbesteding op basis van bestek en tekeningen. Enkele bouwblokken zijn in bouwteam uitgewerkt.

Fasen waarop de case zich richt

Ontwerp (en Realisatie)

Gehanteerde definitie van kwaliteit

Kwaliteitsborging

De gecertificeerde bouwplantoets beperkt zich tot de toetsing van het ontwerp aan de publiekrechtelijke regelgeving, c.q. de eisen van het Bouwbesluit. De gecertificeerde bouwplantoets ontslaat de ontwerpers niet van de plicht om hun eigen kwaliteit en – vooral ook – de kwaliteit die de opdrachtgever vraagt, te bewaken.

Aan het begin van het ontwerpproces zijn kick off meetings gehouden, waarin aan de ontwerpers is uitgelegd wat de gecertificeerde bouwplantoets inhoudt, hoe het toetsingsproces in elkaar zit, wat zij konden verwachten.

De bouwplantoetsers heeft een quickscan in het proces van VO naar DO (visuele check).

De gecertificeerde toets is uitgevoerd op werktekeningenniveau (niet vereist vanuit de BRL 5019, maar levert volgens het Bureau Bouwplantoetsing wel het meeste rendement op).

Uitvoeringsstukken zijn getoetst op minimaal niveau 3 van de BRIS-toets. Sommige delen, met name wat betreft de constructieve veiligheid en de brandveiligheid, zijn getoetst op niveau 4. Dit wil zeggen dat hele berekeningen opnieuw zijn gemaakt om te kunnen vergelijken met de berekeningen van de ontwerpende partijen. Bureau Bouwplantoetsing heeft een lijst opgesteld van 'nader in te dienen bescheiden' opgesteld. Voor de gemeente was dit nieuw. Na de vergunningverlening is op de nader ingediende bescheid geen gecertificeerde bouwplantoets meer uitgevoerd. Dit zou naar mening van de OG (en de gemeente) in volgende projecten wel moeten gebeuren. Nu is deze toetsing gedaan door de gemeente.

De opdrachtgever heeft toezicht op de uitvoering laten houden door een *full time* opzichter. Deze had tot taak de uitvoering te toetsen aan het ontwerp en wettelijke regels. De opzichter heeft veel overleg gepleegd met de aannemers over allerlei details.

Motieven om te kiezen voor de gecertificeerde bouwplantoets

1. Voorkomen van te verwachten stagnatie in de procedures voor het aanvragen van omgevingsvergunningen, bevorderen van een snelle doorstroom.
2. Faalkostenreductie (in dit geval uitgedrukt in termen van meerwerkkosten in de uitvoeringsfase als gevolg van tekortkomingen in het ontwerp).
3. Beperking van de legeskosten.
4. Werken aan innovatie, innovatieve processen is gewoon leuk.



Ervaringen

- Het proces van gecertificeerde bouwplantoetsing was in de beleving van de projectmanager van de OG heel complex en intensief (“... een lijdensweg wil ik het niet noemen”).
- De gecertificeerde bouwplantoets was nieuw voor alle betrokken partijen. Er is van geleerd dat *commitment* van al die partijen nodig is om er een succes van te maken. Een gecertificeerde bouwplantoets is vanwege de erkenning/certificering verplicht om “vele malen strenger” (citaat projectmanager) te toetsen dan het bevoegd gezag dat pleegt te doen. Dit heeft bijvoorbeeld als consequentie dat ontwerpbureaus veel gedetailleerder informatie moeten aanleveren dan ze voor de aanvraag van een omgevingsvergunning gewend zijn. Hierdoor is het ontwerpproces ca. drie maanden uitgelopen. Er is getoetst, vergunning aangevraagd en aanbesteed op basis van werktekeningen. De ontwerpbureaus hadden daar in hun offertes geen rekening mee gehouden. Dat heeft tot heftige discussies geleid met de opdrachtgever over wat er wel en niet in het honorarium zat.
- Met betrekking tot het BB-aspect energiezuinigheid heeft Antares zelf gekozen voor een systeem van warmte- en koudeopslag in de bodem om de energieprijzen voor de huurders in de hand te kunnen houden (WKO was opgenomen in het PvE). Aanvullend is voorzien in een topkoelingsinstallatie om temperatuurpieken in de zomer met maximaal ca. 5 graden terug te kunnen brengen.

Motieven voor toepassing van private kwaliteitsborging in het bouwtoezicht

- Voor De Nieuwe Munt is een korting afgesproken van 0,2% op de leges (normaal 1,6% van de bouwsom). De gemeente geeft aan dat 10% van de grootste projecten 90% van de inkomsten aan leges opleveren! Wanneer marktpartijen in grote projecten kiezen voor het private traject kiezen, stelt dat de gemeente voor grote financiële en organisatorische problemen (capaciteit en kwaliteit).
- De gemeente juicht het toe dat de gecertificeerde bouwplantoetser op initiatief van de opdrachtgever ook betrokken is geweest in het voortraject (quicksan van VO naar DO). Dit heeft extra afstemming en coördinatie opgeleverd. Fouten zijn in vroegtijdig stadium uit het plan gehaald, bijvoorbeeld in de afstemming tussen architect en constructeur, architect en aannemers en aannemer en installateur. Gevolg is dat er in dit project niet de gebruikelijke 'tijds-klem' en kwaliteitsproblemen zijn ontstaan doordat zaken pas tijdens de uitvoering naar boven komen. Niettemin heeft de gemeente tijdens de uitvoering enkele malen gedreigd met stilleggen van de bouw. Meestal was er dan sprake van communicatieproblemen/verschillende uitgangspunten/documenten. Hier wreekte zich in de beleving van de gemeente de geringe betrokkenheid in het toetsingsproces. De gemeente is dan ook voorstander van ook het toezicht onder het private regiem te brengen, als voor private bouwplantoetsing wordt gekozen.
- Afgesproken was, dat de gemeente zou worden 'meegenomen', zou kunnen meekijken in de gecertificeerde bouwplantoetsing. Dat is door tijdsgebrek aan weerskanten onvoldoende gelukt, hoewel alle toetsingsdocumenten op een Sharepoint portal zijn geplaatst. Mede omdat het ging om een grote hoeveelheid verschillende documenten in ook nog eens verschillende versies, was het voor de gemeente heel moeilijk hierin de weg te vinden.
- De gemeente heeft haar twijfels of de certificering wel voldoende sluitend is, omdat zij naar eigen zeggen op het gebied van zowel de constructieve veiligheid als de brandveiligheid nog het een en ander heeft moeten rechtzetten. De gemeente gaat er daarom vanuit dat zij in de huidige setting, ook bij een aanvraag met een gecertificeerde bouwplantoets, een rol blijft spelen in de zin dat zij erop zal moeten toezien of de gecertificeerde bouwplantoetser goed werkt ('systeemtoezicht').
- Gemeente en brandweer vinden snelheid van afhandeling bij gemeente geen valide argument voor de keuze van een gecertificeerde bouwplantoets. De 'fatale' behandelingstermijn voor de bouwtechnische toets is wettelijk beperkt tot zes weken. (Te) lange doorlooptijd hangt samen met de ruimtelijke toets en dat verandert niet. In de praktijk gebeurt het bovendien maar zelden dat aanvragen worden geweigerd op technische zaken. Meestal kiest de gemeente er dan voor om voorwaarden op te nemen in de vergunning.
- De brandweer heeft tijdens de uitvoering "een veelheid aan gebreken" geconstateerd. De brandweer wijdt dit aan een te korte bouwtijd, veroorzaakt door enerzijds de uitloop van het voortraject (in verband met het gecertificeerd toetsen) en anderzijds dat de datum van ingebruikname reeds lang vastlag in verband met geplande verhuizingen uit oude panden. Ook de opening door de wethouder was reeds lang tevoren vastgelegd.
- De gemeente is van mening dat het besteden van meer tijd aan de voorbereiding niet perse hoeft te zijn gekoppeld aan de keuze voor een gecertificeerde toets. Ook zonder dat moet dit mogelijk zijn. Het instrument heeft voldoende kwaliteit, maar het positieve effect op de snelheid van het ontwerp- en bouwproces wordt betwijfeld. In DNM is de voorbereiding immers drie maanden uitgelopen, omdat er veel meer moest worden uitgewerkt! Ook is de werkwijze volgens de gemeente duur. Je krijgt er wel iets voor terug: kwaliteit, een hoger uitwerkingsniveau aanvraag. De private toets is feitelijk niet te vergelijken met de publieke toets die in de praktijk beperkt is via risicobenadering afgestemd op capaciteit.
- Onafhankelijkheid van de toetser in het gecertificeerde systeem is cruciaal volgens de gemeente. Of die er altijd automatisch is in een markt van certificering, wordt betwijfeld.

- Een aannemer die al in de voorbereidingsfase in bouwteam bij het project werd betrokken, heeft het gecertificeerde toetsingsproces als vrij stroef ervaren. De toetsers kwamen steeds weer met opmerkingen dat zaken niet goed waren en dan moesten architect en/of aannemer weer aan de slag om oplossingen te vinden. De aannemer vond het lastig dat de toetsers niet participeerden in het vinden van oplossingen. Hij droeg ook geen suggesties voor alternatieven aan. Voor de aannemer heeft dit veel extra werk opgeleverd. De aannemer heeft de rol van de gecertificeerde bouwplantoetsers niettemin als prettig ervaren, omdat het hem het gevoel gaf dat aan de eisen zou worden voldaan. In de dagelijkse praktijk wordt die verantwoordelijkheid nog al eens doorgeschoven naar de aannemer.
- De tekeningen bevatten volgens de aannemer veel te veel teksten over het Bouwbesluit (bijvoorbeeld over daglicht), waardoor het lezen van de tekeningen (maatvoering, detaillering, e.d.) in gevaar kwam.
- Als gevolg van de gecertificeerde bouwplantoetsing moesten veel wijzigingen worden doorgevoerd op tekeningen van de architect en de aannemer, vaak meerdere malen. Dit leverde problemen op met het versiebeheer: niet iedereen werkte altijd van de juiste versies van tekeningen.
- De aannemer bevestigt dat er in de dagelijkse praktijk van reguliere projecten vaak dingen niet goed gaan en dat niet aan de eisen wordt voldaan. De uiteindelijke verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de opdrachtgever (de vergunninghouder), maar die kan natuurlijk ook niet alles zien. De instelling moet zijn dat betrokken partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit, anders zal het eindresultaat op meerdere punten niet aan de eisen voldoen.
- In dit verband signaleert de aannemer dat architecten tegenwoordig een beperkte invulling geven aan hun opdracht. Architecten hebben veelal niet de deskundigheid op alle specialistische terreinen als constructieve veiligheid, brandveiligheid, bouwfysica en installaties. De oplossing is vaak dat op tekeningen wordt verwezen naar de normen waaraan de bouwer/aannemer moet voldoen. De vertaling naar de uitvoering wordt dus doorgeschoven naar de aannemer, wiens inhoudelijke deskundigheid ook beperkt tot matig is. In de uitvoeringsfase is er bovendien geen tijd om zaken nog uitgebreid uit te zoeken of te heroverwegen. In die zin is het een groot voordeel dat het ontwerp – al dan niet onder invloed van de gecertificeerde bouwplantoets – in het voortraject veel gedetailleerder wordt uitgewerkt dan in de huidige praktijk gebruikelijk is geworden.
- De opdrachtgever is ervan overtuigd dat toezicht op de uitvoering namens de opdrachtgever noodzakelijk is en blijft, zeker in een tijd als nu, waarin de prijzen zwaar onder druk staan. Aannemers zoeken de marges op van wat is afgesproken.
- De faalkosten voor de opdrachtgever zijn in het project De Nieuwe Munt geminimaliseerd door zaken vooraf goed uit te zoeken. Antares drukt die faalkosten uit in een percentage meerwerk voor de uitvoering als gevolg van gebreken en tekortkomingen in het ontwerp. Gemiddeld bedragen die meerkosten voor Antares ca. 5%. In het project De Nieuwe Munt is dit percentage teruggebracht tot 0,75 tot 2,5% (het project omvat meerdere bouwwerken van verschillende aard).
- De opdrachtgever zou voor een volgend project weer kiezen voor gecertificeerd bouwtoezicht, maar dan zou de gemeente ook echt geen bemoeienis meer moeten hebben met het plan, noch wat betreft de bouwplantoets, noch wat betreft het bouwtoezicht. De gecertificeerde toets werkt in de beleving van de opdrachtgever weldegelijk kwaliteitsverhogend en biedt de opdrachtgever/eigenaar (veel) meer zekerheid dan gebruikelijke publieke toets dat aan de wettelijke eisen en verplichtingen wordt voldaan (het bevoegd gezag moet zich door gebrek aan tijd en capaciteit vaak beperken tot risicogestuurd toetsen op hoofdzaken).