

Datum

11 maart 2014

vereniging van
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/MCal/RBos/14-063

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Algemene Commissie voor Wonen en RijksdienstKoningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl**Onderwerp**

AO stelselwijziging bouwregelgeving op 27 maart

KvK 40478218

Geachte Kamerleden,

Op 27 maart aanstaande spreekt u in een Algemeen Overleg met de minister voor Wonen over de stelselwijziging bouwregelgeving. Aedes wil u in dat kader graag van de volgende standpunten voorzien.

Aedes is verheugd met de hoofdlijn die de minister voor ogen heeft en ziet kansen in een stelselwijziging bouwregelgeving om tot een beter functionerend stelsel te komen. Dan dient echter wel aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. de leges gaan substantieel omlaag;
2. de regeldruk en bureaucratie zullen niet toenemen;
3. woningcorporaties (en andere marktpartijen) mogen hun eigen kwaliteitszorg zelf organiseren en uitvoeren zonder een stapeling van extern en duur toezicht.

Private kwaliteitsborging

Opdrachtgevers en bouwers worden vanaf 2015 zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van nieuwe bouwprojecten. Minister Blok wil wettelijk regelen dat private kwaliteitsborging het gemeentelijk toezicht vooraf en het toezicht tijdens de bouw vervangt. Vooraf toetsen heeft weinig zin omdat er tijdens de bouw nog veel verandert. Bovendien hebben vooral kleinere gemeenten nauwelijks de kennis die nodig is voor complexe bouwwerken.

Verschillende corporaties hebben de afgelopen jaren deelgenomen aan pilot projecten onder private kwaliteitsborging. De uitkomsten van deze proefprojecten waren overwegend positief. Uiteraard valt er nog een hoop te verbeteren maar de kansen die private kwaliteitsborging biedt worden ingezien.

Aedes is daarom optimistisch over de positieve effecten die deze nieuwe wetgeving kan hebben. Maar we vinden wel dat wat er voor in de plaats komt, daadwerkelijk sneller, beter en goedkoper moet zijn.

11 maart 2014

Leges

In dat kader brengen wij u graag de hoge leges onder de aandacht. Corporaties worden in veel Nederlandse gemeenten geconfronteerd met sterk stijgende legestarieven voor een omgevingsvergunning. De leges staan vaak niet in verhouding tot de werkelijk verrichte werkzaamheden. Bovendien ontbreekt vaak een goede onderbouwing van de kosten.

Corporaties betalen bij omvangrijke nieuwbouwprojecten legeskosten tot meer dan een miljoen, terwijl de werkelijke kosten voor de gemeente minder dan 50.000 euro bedragen. Daar staat tegenover dat burgers voor een aanvraag voor een dakkapel of kapvergunning maar een fractie van de werkelijke kosten betalen. Deze zogenaamde 'kruissubsidiëring' is volgens Aedes niet langer houdbaar, mede gezien de invoering van het stelsel van private kwaliteitsborging.

De minister heeft een onderzoek naar de hoogte van de leges toegezegd. Dat waarderen wij zeer. Wij vragen u om de minister op te roepen de uitkomsten van dit onderzoek mee te nemen bij de voorbereiding op en de invoering van het nieuwe systeem, zodat dit niet achteraf nog geregeld moet worden. Wij vinden tevens dat in het kader van de nieuwe pilots private kwaliteitsborging, die in 2014 starten, nu alvast gewerkt zou moeten worden met een sterk gereduceerd tarief van de leges en roepen u op om gemeenten hier op aan te spreken.

Bureaucratie

Het is ons nog niet helemaal duidelijk hoe de externe toetsing en kwaliteitscontrole er in de praktijk uit gaat zien en hoe bijvoorbeeld aansprakelijkheden afgedekt gaan worden. Dat baart ons zorgen.

Corporaties hebben in ieder geval geen enkel belang bij een systeem dat dure en abstracte certificeringen met zich meebrengt en leidt tot meer bureaucratie. Corporaties moeten met andere marktpartijen in de gelegenheid gesteld worden zelf deze kwaliteitszorg te organiseren en uit te voeren. Anders dreigt een opeenstapeling van toezicht, hetgeen niet efficiënt is en bovendien kostbaar.

Wij zijn graag bereid een nadere mondelinge toelichting te geven. Voor vragen over deze brief kunt u terecht bij Maarten Georgius, op 06-30167796 of m.georgius@aedes.nl

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties



ir. M.A.E. Calon
voorzitter

Cc: de minister voor Wonen en Rijksdienst, de heer S.A. Blok