

**Pilotproject Verbetering kwaliteitsborging in de bouw (toetsing & toezicht):**  
*Bohemen, Woningborg, KYP en Gemeente Leiderdorp / 22 april 2014*

*Algemene gegevens*

Naam van het project:	Private kwaliteitsborging op conform de TIS systematiek, 13 vrijstaande en 10 halfvrijstaande woningen Plantage Leiderdorp
Type bouwwerk:	Grondgebonden woningen (lage toekomstige risicoklasse, SBK)
Kwaliteitsborging:	Toetsing en toezicht tijdens de realisatie conform de TIS erkenningsregelingmethodiek, Vastlegging van de kwaliteit via te erkennen instrument KYP (TIS erkenningsregeling, onafhankelijke partij)
Initiatiefnemers:	Bohemen B.V. – Ruimte in ontwikkeling Woningborg N.V. KYP B.V. Gemeente Leiderdorp
Overige betrokkenen:	n.t.b.
Klankbord:	n.t.b.

1

*Beschrijving project*

Plantage staat voor groen en ruimte, wonen aan en in een park. Door de beeldbepalende volwassen bomen en de ruimte die ontstaat is door de archeologische waarden in de glooiingen in het landschap, vormen het park met de bomen en de woningen een mooie compositie. Groenblijvende heesters en rododendrons geven het geheel een natuurlijke karakter. Deze beplanting zorgt



ervoor dat het park door de jaren heen alleen maar mooier wordt. Door de groene afscheidingen van de privégedeelten bij de woningen en de beplanting in de voortuinen lopen deze naadloos over in het park en staan de woningen in direct contact met het park. Het park is bewust autoluw gehouden, terwijl de bewoners en bezoekers toch gemakkelijk met de auto bij de woning kunnen komen. Plantage ligt tussen Leiden en Het Groene Hart en heeft alle voorzieningen (winkels, scholen, openbaar vervoer, ziekenhuis, sport en recreatie, cultuur, uitgaan) binnen handbereik.

Net als het aangrenzende Essenpark, het Zwarte Pad en het Wilgenpark wordt Plantage een karakteristieke woonomgeving waarbij de architectuur, de detaillering en het gebruik van traditionele materialen voor rust en ruimte zorgen.

De ruim opgezette woningen met veel woon- en leefruimte, een vriendelijke uitstraling hebben kenmerkende stijlelementen geïnspireerd op de parklandschapsstijl. Uitgevoerd met moderne hoogwaardige en onderhoudsarme materialen bieden ze een verrassende grote flexibiliteit als het gaat om de indeling. Deze kan zelf door de koper worden bepaald als het gaat om het uitbouwen van de woning, een veranda, serre of een extra kamer.



2

Elke woning wordt individueel gebouwd binnen 100 werkbare dagen en de bouw is niet afhankelijk van de verkoop van de overige woningen: met andere woorden elke verkochte woning wordt gebouwd. Het bestemmingsplan is reeds goedgekeurd. Na het verkrijgen van de bouwvergunning kan de koper zelf bepalen wanneer met de bouw van de woning wordt gestart.

#### *Doelstellingen pilot*

De algemene doelstelling van de pilot vanuit het oogpunt van de verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw is het beproeven van de werkwijze van private kwaliteitsborging (toetsing en toezicht) in geval van grondgebonden woningen die per stuk gebouwd worden door de initiatiefnemers. Specifieke doelstellingen zijn:

1. De samenwerking tussen bevoegd gezag (de Gemeente Leiderdorp), private kwaliteitsborging (Woningborg) en de opdrachtgever (Bohemen);
2. Het benoemen van een werkbaar model voor de interactie en mogelijkheden voor de publieke en private rollen waar het de toetsing van de omgevingsvergunningsaanvraag betreft en het toezicht op het bouwen volgens het bouwbesluit en de vastlegging van de kwaliteit tijdens de realisatie;
3. Nagaan welke gegevens en bescheiden beschikbaar moeten zijn voor de publieke partij (gemeente) om de private kwaliteitsborging succesvol te laten plaats vinden.
4. Het inzetten van KYP software voor de vastlegging van de gerealiseerde kwaliteit tijdens het bouwproces en het beschikbaar krijgen van een digitaal dossier “as build” bij oplevering van de woningen.

De verschillende deelnemers hebben in aanvulling op de hiervoor genoemde doelstellingen de volgende doelen:

Gemeente Leiderdorp:

- Bezien hoe de samenwerking tussen private partijen en de overheid verloopt bij een dergelijk proces;
- Nagaan welke gegevens en bescheiden noodzakelijk zijn voor uitvoering van de resterende taak die het bevoegd gezag heeft;
- Het nadrukkelijker betrekken van de opdrachtgever bij het project.

Woningborg:

- Woningborg toetst al tientallen jaren bouwplannen en heeft daarin de nodige expertise opgebouwd. Tegelijkertijd is Woningborg er voorstander van dat de beoordeling van een bouwproject niet stopt bij de planacceptatie of de vergunning, maar doorloopt tot en met de oplevering en de nazorg. Ook dat sluit aan bij de voornemens van de minister. Uiteindelijk gaat het om de kwaliteit van de opgeleverde woning. Woningborg voert daarom ook inspecties uit op de bouwplaats. Woningborg verwacht dat het pilotproject zal leiden tot aanbevelingen voor de uitvoering van private toetsing en toezicht op basis waarvan de “privatisering” verder kan worden ontwikkeld.

3

Bohemen:

- Door de inzet van een private partij en door een nauwere betrokkenheid bij de uitwerking van de woningen wordt het proces van toetsing soepeler en daarmee hopelijk sneller doorlopen;
- Door zowel in het voortraject als tijdens de realisatie (door middel van KYP) te sturen op kwaliteit en voortgang een kwalitatief hoogwaardiger eindproduct voor de klant.

KYP:

- In de praktijk testen van de software om deze als instrument erkend te krijgen.

De pilot is geslaagd indien inzicht is verkregen in:

- De wijze waarop de samenwerking tussen publieke en private partijen verloopt (hoe verloopt de samenwerking tussen gemeente en private burger enerzijds en hoe verloopt de samenwerking tussen de private partijen anderzijds);
- De plus- en minpunten van deze werkwijze;
- De baten en lasten van de nieuwe werkwijze – op hoofdlijnen – en de toedeling hiervan;
- Het voor de Gemeente Leiderdorp in de toekomst mogelijk is om omgevingsvergunningen te verlenen met een lagere tijdsbesteding, maar met voldoende garanties voor kwaliteitsborging.
- De kosten voor private toetsing en toezicht voor de opdrachtgever in mindering gebracht kunnen worden op de leges omdat de gemeente hierbij beperkter inzet van middelen behoeft, zodat de kosten gelijk blijven of op termijn zelfs lager worden.
- KYP software geschikt blijkt te zijn, of aangepast kan worden voor het verkrijgen van een digitaal dossier “as build” aan het einde van het bouwproces.

Kritische succesfactoren zijn:

- De medewerking van alle partijen. Blijvend, gedurende het gehele traject, ook als de vermeende voordelen tegen blijken te vallen;
- Besluitvorming rondom het project en het verloop van de procedure rondom de overige toestemmingen.

#### *Uitvoering project*

De pilot wordt als volgt uitgevoerd:

- Woningborg toetst het plan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en rapporteert hierover. Bij de toetsing wordt gebruik gemaakt van de werkwijze zoals beschreven is in de TIS-erkenningregeling. Voor de rapportage van de Bouwbesluittoetsing wordt gebruik gemaakt van BRIS-toets.;
- Bevoegd gezag verleent de vergunning op basis van de toetsrapportage en de adviezen van eventuele adviseurs;
- Extra aandacht wordt besteed aan de vraag welke informatie onderdeel moet uitmaken van het besluit. Met andere woorden: dat het voor alle betrokkenen helder is welke informatie in welke fase is benodigd.
- Woningborg verzorgt kwalitatieve toetsing tijdens de bouw om te borgen dat hetgeen gebouwd wordt overeenkomstig is met de verleende vergunning door middel van KYP. Deze kwalitatieve toetsing vervangt het Gemeentelijke toezicht tijdens de bouw, maar resulteert in een meer gedetailleerde vastlegging van de kwalitatieve beoordeling per bouwelement tijdens de realisatie (niet achteraf). De gegevens van de toetsing worden opgenomen in KYP, zodat er een digitaal dossier wordt gevormd wat later door de Gemeente, koper of eventuele derden digitaal kan worden ingezien. Tijdens de pilot wordt afgestemd welke documentatie en vastlegging hiervoor noodzakelijk is.

4

Aangezien sprake is van een pilot wordt voorzien in een gezamenlijk overleg over resultaten en zo nodig 'schaduwtoetsing' door het bevoegd gezag. De insteek is primair wel om direct volgens de uiteindelijk geplande systematiek te werken. De pilot voorziet – na een formeel akkoord van alle initiatiefnemers– in een startbijeenkomst waarbij afspraken worden vastgelegd in een werkplan en overeenkomst.

#### *Taakverdeling en projectorganisatie pilot*

De algemene projectleiding voor deze pilot wordt gevormd door vertegenwoordigers van de Gemeente Leiderdorp, Woningborg en Bohemen. De rollen en taken van de verschillende partijen zijn:

- Gemeente: Vergunningverlening onder de huidige wetgeving en trekker van het overleg en afstemming met eventuele interne adviseurs.
- Woningborg: Beoordeling alle onderdelen van het project op basis van de werkwijze volgens de TIS erenkingregeling . De toetser draagt zorg voor voldoende transparantie en onafhankelijkheid, zoals beschreven in paragraaf 3.4. van de TIS erkenningregeling.
- Bohemen: Projectleider pilot: verantwoordelijk voor planning, kwaliteit eindresultaat en budget, gebruiker KYP software.

De voorgenomen werkwijze – die nog zal worden vastgelegd in het startoverleg – is als volgt:

- De projectleiding overlegt maandelijks over de voortgang van de pilot. Beslissingen inzake de aanpak en voortgang worden gecommuniceerd naar de werkgroepen;
- Aan de kant van de private partijen wordt een werkgroep bestaande uit toetser en de overige adviseurs. De werkgroep monitort en bespreekt wat de werkzaamheden van toetser als private toetser betekent voor de verschillende deelnemers;
- Aan de publieke kant wordt een werkgroep opgezet bestaand uit gemeente, constructieadviseurs en overige adviseurs. Ook hier wordt het effect van de te volgen werkwijze besproken en gemonitord.

Beide werkgroepen rapporteren aan de projectleiding. In beide projectgroepen wordt tevens de inhoud van de projecten besproken. De private toetser en de adviseurs aan overheidskant overleggen wanneer nodig over ontwerp en toetsing. De noodzaak hiertoe en frequentie is onderdeel van de pilot.

### *Planning*

- Start en looptijd van het project  
Het project start direct na formele ondertekening van de gronduitgifte- en ontwikkelingsovereenkomst door de Gemeente Leiderdorp en Bohemen, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2014. Het project loopt in eerste instantie tot het verkrijgen van de vergunning eind 2014. Eind 2014 worden afspraken gemaakt over het vervolg.
- Te bereiken mijlpalen in het project
  - o Formeel akkoord en werkplan – begin mei 2014
  - o Ontwerp getoetst en voorzien van toetsrapportage en uitgangspunten voor de uitvoeren – 1 september 2014
  - o Positief advies adviseurs gemeente – 1 oktober 2014
  - o Achtereenvolgens wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen verstrekt en start de kwaliteitstoetsing tijdens de bouw.

### *Capaciteit en kosten*

De kosten van intern gemaakte uren van de initiatiefnemers die binnen de pilot worden gemaakt komen voor rekening van de initiatiefnemers zelf. Daarnaast zullen partijen ieder een deel bijdragen in de vorm van; een opdracht aan Woningborg door Bohemen voor de uit te voeren toetsing, lagere adviestarieven te hanteren door Woningborg als toetser en een tegemoetkoming in de legeskosten door de Gemeente Leiderdorp aan Bohemen.