



De minister van Wonen en Rijksdienst  
Turfmarkt 147  
2511 DP DEN HAAG

Geachte minister,

Naar aanleiding van de consultatieronde op het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het Bouwen, geef ik u hierbij de reactie van de gemeente Rotterdam.

Wij sluiten ons helemaal aan bij de reactie van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland. Daarnaast hechten wij eraan om een aantal zaken extra onder uw aandacht te brengen. De opmerkingen betreffen allereerst de inhoud en daarna het proces.

## 1 Inhoudelijke opmerkingen

### 1.1 Privaat moet ook echt privaat zijn

De verdeling van verantwoordelijkheden tussen private partijen en de overheid, zoals die in het wetsvoorstel worden benoemd, doen denken aan het verschijnsel 'een beetje zwanger'. De gemeente gaat niet meer toetsen en houdt geen toezicht, maar in bepaalde gevallen wordt zij wel geacht te handhaven als er 'vermoedens' zijn dat er iets mis is. 'Een beetje zwanger' bestaat echter niet: wanneer de bouwplantoets en het toezicht op de uitvoering van bouwprojecten een private aangelegenheid worden nemen wij in het geheel geen verantwoordelijkheid meer voor de technische kwaliteit van bouwwerken.

De gemeente kan, als zij geen toezicht houdt, ook geen 'vermoeden hebben van'. Wij treden derhalve alleen handhavend op naar aanleiding van signalen uit het systeem, maar niet op basis van vermoedens, klachten of eigen waarnemingen. Dat wordt de verantwoordelijkheid van de private kwaliteitsborger die daar door de opdrachtgever voor wordt betaald. Daar behoort dan ook de aansprakelijkheid te liggen.

De overheid blijft verantwoordelijk voor het handhaven, maar neemt hiertoe het besluit op basis van het oordeel van de private borger. Wij nemen derhalve geen bezwaren in behandeling voor bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw.

Als het stelsel niet goed blijkt te werken moet het Rijk in ieder geval kunnen ingrijpen. Dit kan door een landelijke toezichtorganisatie in het leven te roepen, die reality checks doet en zo nodig zorgt dat het stelsel wordt aangescherpt.



## 1.2 Eén kwaliteitsborger voor het hele traject

Wij vinden het belangrijk dat er sprake is van één kwaliteitsborger voor het hele bouwplan, van ontwerp tot oplevering. Dit punt ontbreekt in de tekst van de ontwerpwet.

## 1.3 Risicoklassen

De risicoklassen zijn nog niet eenduidig vastgesteld. We gaan er vanuit dat dit verder zal worden uitgewerkt in een AMvB en dat hierin ook wordt beschreven welke instrumenten toegelaten zijn voor welke klassen.

Een belangrijk hiaat in het systeem lijkt nog wel in het volgende te liggen: de private borger bepaalt de risicoklasse, de gemeente toetst vervolgens of de juiste instrumenten worden ingezet bij de gekozen risicoklasse. Maar wie beoordeelt of de juiste risicoklasse is gekozen? Waar en op welke wijze corrigeert het systeem zichzelf hier? Die rol kan in ieder geval niet bij de gemeente liggen, want voor het bepalen van de juiste risicoklasse is immers een technische toets nodig en dat is straks niet meer een taak of verantwoordelijkheid van de gemeente. De in het wetsvoorstel, Artikel II lid A geformuleerde weigeringsgrond is dan ook niet uitvoerbaar.

## 1.4 Toetsmatrix

In het huidige stelsel toetsen wij bouwplannen aan de hand van een toetsmatrix, die is gebaseerd op risico's. Het is ons nog niet gebleken dat de markt beschikt over vergelijkbare toetsmethoden. De consument mag echter verwachten dat op bepaalde essentiële punten in ieder geval goed is getoetst, zoals op constructieve veiligheid en brandveiligheid. Om maatschappelijke schade te voorkomen pleiten wij er daarom voor een verplichte basis-toetsmatrix op te stellen met aspecten waar altijd naar gekeken moet worden.

## 1.5 Bouw- en sloopveiligheidsplan

Omgevingsveiligheid blijft, anders dan de bouwkundige toets van het op te richten bouwwerk, een verantwoordelijkheid van het Wabo-bevoegde gezag. De gemeente kan een bouwveiligheidsplan en sloopveiligheidsplan eisen om de omgevingsveiligheid te garanderen. Om te beoordelen of voldoende en passende maatregelen worden getroffen, kan het noodzakelijk zijn om onderliggende technische specificaties van het bouwplan te beoordelen. De wijze van uitvoering van een bouwproject hangt immers ook samen met de te gebruiken materialen en bouwmethoden. De gemeente moet inzage in stukken kunnen eisen, om een oordeel te kunnen vormen. Ook moet zij een aanpassing van de technische oplossing kunnen eisen.

## 1.6 Oplevering

Bij het gereedmelden van een bouwwerk toetst de gemeente alleen op aanwezigheid van het as-built dossier, niet inhoudelijk. De gemeente controleert dus niet of de aangeleverde documenten overeenkomen met de werkelijkheid en of sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen nieuwbouweisen. Ook op dit moment kan



er geen sprake zijn van 'een vermoeden dat er iets mis is' waarop handhavend zou moeten worden opgetreden. Daarom is het van belang dat het private systeem reality checks omvat.

De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor toezicht op de bestaande voorraad in de gebruiks- en beheerfase. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van het opleverdossier voldoende is om deze taak te kunnen verrichten.

## 1.7 Tekstueel

De tekst bevat inconsistenties, inhoudelijk en tekstueel en het is belangrijk deze nog eens goed te redigeren. Dit geldt vooral voor de toelichtende tekst. Zo worden de begrippen 'klasse' en 'categorie' door elkaar gebruikt zonder dit nader te verklaren.

## 2 Proces

### 2.1 Invoering in fasen

De wet wordt eerst ingevoerd voor de eerste categorie, laag-risico bouwwerken. Als het systeem goed werkt voor deze risico-categorie, wordt overgegaan naar de volgende fase met meer risicovolle bouwwerken. De gemeente Rotterdam hecht zeer aan duidelijke criteria voor de overgang naar de volgende fase, zodat hierop goed kan worden geanticipeerd.

- Welke afspraken worden gemaakt over het evalueren van fase 1?
- Welke succesfactoren worden benoemd op basis waarvan kan worden geconcludeerd of het uitbreiden wel of niet wenselijk is?
- Op welke termijn vindt evaluatie plaats, door wie?
- Wanneer is er aanleiding om de wet aan te scherpen?
- Wanneer is er aanleiding om de invoering van de wet te temporiseren?

Om een vervolgstap te kunnen maken van klasse CC1 naar CC2 en hoger, is een positieve evaluatie van de CC1-klasse echter niet voldoende. Er zijn namelijk andere factoren die de kwaliteit van deze bouwwerken onder druk zetten. De veelheid aan partijen, de juridische afbakening van verantwoordelijkheid en contractvormen waarbij ontwerp en bouw in één opdracht zitten zijn enkele van deze factoren. Ook moet rekening gehouden worden met 'uitgeklede' offertes voor dienstverlening ten gevolge van concurrentie op prijs.

### 2.2 Instrumentbeheerder en -gebruiker

Het zelfstandig bestuursorgaan zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de toelichting moet volledig onafhankelijk zijn om te kunnen garanderen dat het wettelijk systeem zijn werk doet. Om die onafhankelijkheid te bereiken zal het z.b.o. alleen uit ambtenaren moeten bestaan, zonder ZZP'ers of andere inhuurkrachten. Ook een eventuele flexibele schil moet worden bemand door ambtenaren.

Alle partijen in het stelsel (toezichthouder, toelatingsorganisatie, instrumentbeheerders en kwaliteitsborgers) moeten financieel onafhankelijk van elkaar zijn.



### 2.3 Financiering bouw- en woningtoezicht

Private kwaliteitsborging in de bouw heeft consequenties voor de leges en dus voor de financiering van het bouw- en woningtoezicht. Voor invoering van de wet moet dit eerst goed geregeld zijn. Gemeenten moeten in staat gesteld worden de begrotingsystematiek en personele bezetting aan te passen. Dit betekent dat er een logische en werkbare invoeringsdatum moet worden gekozen, waarbij rekening wordt gehouden met de P&C-cyclus bij gemeenten. Een eenmaal gekozen datum kan ook niet op het laatste moment worden uitgesteld, aangezien gemeenten dan niet meer beschikken over de kennis en capaciteit om bouwplannen technisch te toetsen.

### 2.4 Relatie tot andere wetten

Tot slot wijzen we u op de samenhang met andere wetten. Zo worden in de wet VTH kwaliteitscriteria genoemd en moeten in de wet BAG, of in de daarbij behorende uitvoeringsregels, de nieuwe eisen voor het (oplever-) dossier worden vastgelegd.

### Tenslotte

Uiteraard zijn wij gaarne bereid dit commentaar toe te lichten.

Hoogachtend,  
Drs. P.W. Verhoeven

Directeur Stedelijke Inrichting  
Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam