

Bestuursrechtelijke handhaving bouw (II): Bouwen onder private kwaliteitsborging

HANDHAVING TEKST ING. GERT-JAN VAN LEEUWEN, M.M.V. MR. HANS BARENDREGT EN IR. HAJÉ VAN EGMOND

In deel I van deze beschouwing (Bouwregels in de praktijk nr. 5, 2014) stond de bestaande bouw centraal. Dat was een logische keuze omdat de beoogde stelselwijziging daar geen betrekking op heeft. Wel heeft deze stelselwijziging gevolgen voor de gereedmelding en de aanvaarding daarvan, het moment waarop nieuwbouw of verbouw, met of zonder vergunning overgaat naar de categorie bestaande bouw. Daarover zijn in deel 1 al opmerkingen gemaakt en ook in dit tweede deel komt dit bijzondere moment weer aan de orde. Centraal staat nu de bestuursrechtelijke handhaving ten aanzien van het vergunningplichtige bouwen onder private kwaliteitsborging.



Zodra de door minister Blok beoogde stelselwijziging wettelijk is ingevoerd geldt voor de hier bedoelde categorie bouwwerken in kort bestek het volgende. Degene die zo'n bouwwerk wil laten bouwen, vraagt daarvoor net als nu een vergunning aan bij het bevoegd gezag (meestal de gemeente). Deze toetst

het bouwplan net als nu aan het bestemmingsplan, zo nodig de bouwverordening en de welstandsnota, tenzij voor de bouwlocatie geen welstandscriteria gelden. De toets aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit blijft echter achterwege. De wettelijke basis voor deze verandering wordt via een wijzigingsvoorstel van onder andere de Wabo en de Woningwet

vastgelegd, waarvan het voorontwerp volgens planning deze zomer 'ter inzage' ligt voor de internetconsultatie (zie rijksoverheid.nl).

Wel maken de bepalingen omtrent de 'omgevingsveiligheid' deel uit van het nieuwe beoordelingskader en moet de aanvrager aangeven, dat hij een voor het onderhavige bouwwerk toegelaten instrument



Het zal in het begin wennen zijn als een bouwinspecteur op een bouwplaats komt. Deze kijkt nu immers meestal in de eerste plaats naar de bouwtechnische aspecten, maar straks gaat het alleen om de planologische eisen, de welstand en de omgevingsveiligheid.

voor kwaliteitsborging¹ toepast. Als het bevoegd gezag het bouwplan aan deze criteria heeft getoetst en akkoord heeft bevonden, verleent het een omgevingsvergunning, al dan niet onder voorwaarden. Een voorwaarde zal zijn dat ten laatste bij de start van de bouw moet vaststaan wie verantwoordelijk is voor de gekozen vorm van kwaliteitsborging bij dit specifieke bouwwerk.

Stapsgewijs door het bouwproces

Stap 1. (Voor)overleg met bouwtoezicht en brandweer

Net als nu vergen vooral omvangrijke en meer complexe bouwwerken in de aanloop naar het formele vergunningstraject overleg met het bevoegd gezag: BWT, brandweer. Dat geldt ook voor kleinere bouwwerken, waarbij bijvoorbeeld wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de welstandscriteria. Dergelijk (voor-)overleg wordt niet verplicht gesteld, onder meer omdat dat in strijd is met de politieke opdracht om te dereguleren en tevens strijdig met het principe dat de verantwoordelijkheid bij de aanvrager ligt en niet bij de overheid. Voor zowel aan-

vragers als overheden moet het eigenlijk vanzelf spreken om vroegtijdig af te stemmen over bouwplannen. Dat helpt ook om later in het proces vertraging en frustratie te voorkomen.

Voor bouwwerken in de hoogste risicocategorieën is door het Instituut Bouwkwiteit geadviseerd een verplichte adviesrol toe te kennen aan de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio² om te voldoen aan hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit. Juist bij dergelijke bouwwerken zal in het nieuwe stelsel over dat concrete uitwerkingsniveau meestal nog te weinig bekend zijn, zodat dit verplichte advies op een vreemd moment lijkt te komen. Dat kan echter worden ondervangen als voorwaarde in de vergunning, door ook dit advies uit te stellen tot ten laatste het moment van de start bouw. Deze voorwaarde werkt als klemmende uitnodiging om vroegtijdig met deze uitvoeringsdiensten in overleg te gaan over een aantal nader uit te werken keuzeprijncipes ten aanzien van constructieve en brandveiligheid. Het moment 'start bouw' is het laatste moment waarop kan worden vastgesteld of deze keuzes correct in het bouwplan zijn verwerkt.

De vraag of er wel of geen tijdig overleg

met het bevoegd gezag of de uitvoeringsorganen is gevoerd, levert in deze opzet geen handhavingsgrond op, behalve als het gaat om een bouwwerk, waarvoor het verplichte advies van de uitvoeringsdiensten nodig is. Als dit advies ontbreekt op het moment dat men wil starten met de bouw is dat een reden voor het bevoegd gezag om in te grijpen. Zie stap 3.

Stap 2. Omgevingsvergunning voor bouwen

Anders dan nu heeft de vergunning in het nieuwe stelsel geen betrekking op het bouwen zelf, althans niet in technische zin. Daarom spreekt men ook wel van de 'ruimtelijke vergunning': vooral de omgevingsfactoren ruimtelijke ordening, de relatie met de bestaande gebouwde omgeving en de omgevingsveiligheid vormen het toetsingskader voor de vergunning. Het bevoegd gezag verleent deze en ziet ook toe op de naleving ervan: wordt er gebouwd volgens de vergunning? Die laatste vraag staat in het huidige stelsel ook centraal bij het publiekrechtelijk bouwtoezicht, maar straks valt het Bouwbesluit weg uit het toetsingskader voor de vergunning en dus ook uit het nalevings-toezicht.

Het zal in het begin wennen zijn als een bouwinspecteur op een bouwplaats komt. Deze kijkt nu immers meestal in de eerste

¹ In het voorontwerp van wet en de memorie van toelichting komt deze vorm van private borging aan de orde en in artikelen in dit blad zal er de komende maanden nader op worden ingegaan.

² Deze uitvoeringsorganen worden aangevoerd vanwege de benodigde expertise met vereiste robuustheid.



Bij de nader aan te wijzen bouwwerken met verhoogd risico, waarbij is voorgesteld een verplichte adviesrol te beleggen bij Omgevingsdienst en Veiligheidsregio, is eveneens het moment van start bouw het laatste moment om aantoonbaar aan deze eis te voldoen.

plaats naar de bouwtechnische aspecten, maar straks gaat het alleen om de planologische eisen, de welstand en de omgevingsveiligheid. Wel komt het systeemtoezicht erbij als extra aandachtspunt:

1. Wordt een kwaliteitsborgingsinstrument toegepast, dat is toegelaten tot het stelsel voor de betreffende risicocategorie?
2. Is er een eindverantwoordelijke aangewezen voor de kwaliteitsborging en is deze gerechtigd met het toe te passen instrument te werken?

Het antwoord op de eerste vraag moet al uit de aanvraag blijken. De tweede vraag moet ten laatste voor start bouw zijn beantwoord. De vergunning bevat dus vier onderwerpen, waarop bij het toezicht moet worden gelet en die eventueel handhavingsgronden kunnen opleveren. Daarnaast geldt net als nu het bouwen zonder vergunning voor bouwwerken, waarvoor wettelijk een vergunning is vereist, als handhavingsgrond. Het legalisatie-onderzoek dat bij dergelijke illegale bouw plaatsvindt kan wat eenvoudiger zijn, omdat in beginsel ook daarbij het voldoen aan het Bouwbesluit geen toetsings- en weigeringsgrond meer is. Echter kan een bouwwerk al in vergevorderde staat zijn voordat het als illegaal wordt aangemerkt? Die vergevorderde staat kan betekenen, dat het al dan niet voldoen aan het Bouwbesluit geen vraag meer is. Hoe daarmee om te gaan komt in stap 4 aan de orde.

Een belangrijk pluspunt van de stelselwijziging is overigens, dat de merkwaardige

tegenspraak tussen de artikelen 1b eerste lid en het tweede lid van de Woningwet verdwijnt. In het huidige stelsel prevaleert bouwen volgens de vergunning boven bouwen volgens het Bouwbesluit. Maar als dat een resultaat oplevert dat bij oplevering niet aan de eisen voor bestaande bouw voldoet, levert dat onmiddellijk na gereedmelding een handhavingsgrond op. Als echter het Bouwbesluit niet langer toetsingsgrond voor de vergunning is vervalt dit vreemde conflict. De vergunninghouder moet met behulp van de bouwer en de kwaliteitsborger zelf zorgen dat aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw (of verbouw) wordt voldaan. De rechtszekerheid die hiermee bij de aanpassing van de Woningwet overigens werd beoogd, blijft voor wat betreft ruimtelijke ordening en welstand wel in stand.

Stap 3. Start bouw

Zoals uit het voorgaande blijkt, neemt het belang van de mededeling aanvang werkzaamheden toe in het nieuwe stelsel. Aan deze bepaling uit artikel 1.25 lid 1 van het Bouwbesluit moet worden toegevoegd, dat de mededeling moet zijn voorzien van de informatie die nodig is voor het systeemtoezicht. Met andere woorden: wordt nog steeds gebruik gemaakt van een voor de betreffende risicocategorie toegelaten instrument? En is degene die als verantwoordelijke daarvoor wordt aangewezen gerechtigd dit instrument toe te passen? Als het antwoord op deze vragen ontbreekt of onjuist is, dan mag niet met de bouw worden gestart. Er is overigens

voorzien in een openbaar register waarin de Toelatingsorganisatie actueel en authentiek bijhoudt welke instrumenten zijn toegelaten voor welke risicocategorie en welke kwaliteitsborgers voor toepassing van deze instrumenten gerechtigd zijn door de instrumentbeheerders. Het bevoegd gezag kan de antwoorden dus checken aan de hand van dit register. Bij de nader aan te wijzen bouwwerken met verhoogd risico, waarbij is voorgesteld een verplichte adviesrol te beleggen bij Omgevingsdienst en Veiligheidsregio, is eveneens het moment van start bouw het laatste moment om aantoonbaar aan deze eis te voldoen. Omdat deze risicocategorie in een latere fase van de stelselwijziging zal worden ingevoerd, nu minister en Kamer in maart 2014 zijn overeengekomen te beginnen met de bouwwerken met een laag risico, geldt hier enig voorbehoud. Een mogelijkheid om deze voorwaarde goed te regelen is het opnemen in de vergunning, dat pas met de uitvoering van het bouwwerk mag worden begonnen nadat de vergunninghouder de ontvangstbevestiging van bedoelde adviezen heeft ontvangen van het bevoegd gezag.³

³ Er is enig risico dat deze procedure in geval discussie en vertraging gaat leiden tot 'naar elkaar wijzen' en ander gedoe. Om dit risico te beperken kan het helpen om de behandelingstermijnen te reguleren en te voorzien van een 'LSP-formule': 'Lex silencio positivo' – als niet binnen een bepaalde termijn na indiening van de desbetreffende gegevens en bescheiden bij het bevoegd gezag het verplichte advies is ontvangen, wordt dit geacht van rechtswege te zijn verstrekt en positief te zijn.

Als in lijn met deze suggestie een positief advies of een advies van rechtswege is ontvangen, kan de bouw van start gaan. Is er een negatief advies ontvangen of eventueel een gemotiveerd verzoek om uitstel, dan mag niet met de bouw worden begonnen. De handhavingsactie door het bevoegd gezag is in dat geval een mededeling van het bevoegd gezag aan de vergunninghouder. Als deze in weerwil van deze mededeling met de bouw begint of dat doet zonder de vereiste mededeling conform Bouwbesluit 2012 artikel 1.25 lid 1, dan legt het bevoegd gezag bij constatering het werk stil.

Uiteraard kunnen bij het moment van start bouw ook andere elementen uit de verleende vergunning in het geding zijn, met name met betrekking tot het bestemmingsplan (bijvoorbeeld: in strijd daarmee uitgezet bouwraam) of omgevingsveiligheid (bijvoorbeeld: bouwhek en uitrit met gevaar voor verkeer op de openbare weg). De handhavingsgrondslag en de mogelijke respons daarop zijn echter niet anders dan in het huidige stelsel.

Stap 4. Realisatie bouwwerk

Tijdens de bouw spitst in het huidige stelsel het publiekrechtelijk bouwtoezicht zich veelal toe op zaken die direct of indirect betrekking hebben op de naleving van de vergunning en het voldoen aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit voor zover niet het conflict tussen de artikelen 1b eerste en tweede lid van de Woningwet in het geding is (zie kader tekst bij stap 2). Bij bouwen onder private kwaliteitsborging is dat echter geen rol meer van het bevoegd gezag. Zoals gezegd zal dat wettelijk zijn, zeker bij bouwwerken waar de BWT-ambtenaar nog wel op het werk komt vanwege andere aspecten: bestemmingsplan, welstand, omgevingsveiligheid (en systeemtoezicht!). Deze medewerkers zijn in de eerste plaats bouwkundig opgeleid en min of meer 'van nature' geneigd hun prioriteit te leggen bij het Bouwbesluit als toetsingskader. Dat is echter na invoering van private kwaliteitsborging geen domein waarop de BWT-er zich nog beweegt gedurende de bouw. Het is de taak en verantwoordelijkheid van de vergunninghouder in juridische zin, van de bouwer qua daadwerkelijke prestaties en van de kwaliteitsborger in toetsing en toezicht op die prestaties. Toch kan bezoek door een BWT-er aan de bouwplaats informatie opleveren, die op een later moment (zie stap 5) relevant is. Theoretisch kan pas echt worden vastgesteld of een bouwwerk voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt, wanneer dat bouwwerk voltooid is.

Tijdens de realisatie zijn er echter tal van momenten waarop met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden voorspeld of wel of niet aan deze eisen zal worden voldaan. Als er beton wordt gestort voordat de wapening is aangebracht of als de spouwisolatie grote 'lekken' vertoont, is dat naderhand niet meer te zien en alleen te corrigeren door kostbare ingrepen. Tussentijdse controle is dus zonder meer zinvol en dergelijke observaties kunnen dienen om bij oplevering (grote) twijfels te hebben of de verklaring van de vergunninghouder, dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit op basis van wat de bouwer en de kwaliteitsborger hem schriftelijk hebben gemeld. Het ligt overigens in de rede dat de toezichthouder die een dergelijk manco constateert dit wel meldt aan uitvoerende partijen en de kwaliteitsborger (informatieplicht). In het derde deel van deze artikelenreeks zal specifiek worden ingegaan op handhavingsverzoeken die in het nieuwe stelsel bij het bevoegd gezag kunnen worden ingediend door verschillende betrokkenen. In dit tweede deel wordt echter volstaan met het systeemtoezicht en de daaruit voortkomende handhavingsgronden en -acties. Net als bij de start van de bouw kan zich ook tijdens de realisatie de situatie voordoen, dat niet (langer) door de vergunninghouder wordt voorzien in een eindverantwoordelijke voor de kwaliteitsborging, die gerechtigd is het voor dit bouwwerk aangewezen toegelaten instrument toe te passen. De oorzaak daarvan kan zeer divers zijn:

- A. Door tussentijdse aanpassingen van het bouwwerk valt het inmiddels in een hogere risicoklasse dan waarvoor het toegepaste instrument is toegelaten.
- B. De toelatingsorganisatie trekt de toelating van het betreffende instrument in.
- C. De instrumentbeheerder trekt de toestemming van de kwaliteitsborger in om met dit instrument te werken.
- D. De vergunninghouder ontslaat de kwaliteitsborger of deze kan door bedrijfsbeëindiging, ziekte, overlijden en dergelijke, zijn werk niet meer doen.
- E. De kwaliteitsborger constateert grote strijdigheden tussen bouwwerk en Bouwbesluit zonder dat bouwer en vergunninghouder daarop reageren door het (laten) opheffen van de strijdigheden en meldt dit aan het bevoegd gezag en de toelatingsorganisatie. Hij treedt aldus de facto zelf tijdelijk of definitief terug.



Theoretisch kan pas echt worden vastgesteld of een bouwwerk voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt, wanneer dat bouwwerk voltooid is. Tijdens de realisatie zijn er echter tal van momenten waarop met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden voorspeld of wel of niet aan deze eisen zal worden voldaan. Als er beton wordt gestort voordat de wapening is aangebracht of als de spouwisolatie grote 'lekken' vertoont, dan is dat naderhand niet meer te zien.

In al deze gevallen wordt op z'n minst tijdelijk niet voldaan aan een wezenlijke eis van het nieuwe stelsel: het op adequate wijze voorzien in kwaliteitsborging door een private partij. Zo lang dit niet is gerepareerd, is het bouwen in strijd met de (als dan geldende) wet en de omgevingsvergunning en dus is sprake van illegale bouw. Het bevoegd gezag kan in deze gevallen dan ook niet anders dan het werk stilleggen tot de vergunninghouder met een oplossing komt die bestaat uit een beperkte herhaling van zetten van wat eerder al is gedaan bij de vergunningaanvraag en eventueel de 'mededeling aanvang werkzaamheden': hij verklaart het werk voort te zetten met gebruikmaking van een geschikt instrument door een kwaliteitsborger, die gerechtigd is daarmee te werken. Als het bevoegd gezag constateert dat deze herstelactie de strijdigheid met de vergunning opheft, kan ook de stillegging worden opgeheven.

Stap 5. Gereedmelding

Om praktische en formele redenen komt ook deze vijfde stap uitgebreider aan bod in deel 3 van deze artikelenreeks. De praktische reden is de lengte van dit artikel; de formele reden is de samenhang met het antwoord van minister Blok op de vragen die de Kamercommissie voor Wonen en Rijksdienst hem heeft gesteld in aanvulling op het Algemeen Overleg over de stelselwijziging op 27 maart van

dit jaar. Op het moment dat de kopij moet worden ingeleverd voor dit juninummer is dat antwoord namelijk nog niet bekend. Vooral omdat het juist de bedoeling van de Kamercommissie is om door middel van dat antwoord ontstane verwarring te beteugelen geeft het geen pas om op het antwoord vooruit te lopen in dit artikel. De rol van het bevoegd gezag bij de gereedmelding is één van de cruciale onderwerpen, waarop de Kamer meer duidelijkheid wil.

Het ligt voor de hand dat, los van de formele rol, het bevoegd gezag de gereedmelding met meer of met minder vertrouwen tegemoet treedt mede op basis van signalen gedurende het traject van voorbereiding en uitvoering. Als de voorbereiding rommelig verloopt onttrekt zich dat in het nieuwe stelsel groten-deels aan de waarneming van het bevoegd gezag. Wel dringt die rommeligheid door als deze ook merkbaar is in het overleg en in de formele vergunningprocedure of als deze leidt tot wijzigingsvoorstellen van de vergunning. In de uitvoering kunnen situaties als genoemd onder stap 4 aanleiding zijn om extra op te letten, evenals bij wisselingen van de wacht op de bouwplaats of van het vergunninghouderschap. Los van de professionaliteit van de betrokkenen en dergelijke levert immers ieder overdrachtsmoment extra afbreukrisico op in de continuïteit van informatie, proces- en kwaliteitsbewaking. Zie ook wat in deel 1 van deze reeks de 'gerede aanleiding' is genoemd. Andere indicatoren kunnen zijn met name de onder stap 4 punt E genoemde oorzaak: gemelde strijdigheid, eigen observaties van het bevoegd gezag ter zijde van toezicht op de naleving van de vergunning, eventuele klachten of hand-

havingsverzoeken van burens of andere belanghebbenden, orde of chaos op de bouwplaats en meer in het algemeen de reputatie van de bouwer, de kwaliteitsborger en soms de opdrachtgever. De reputatie is zonder meer een subjectieve indicator die van het ene op het andere moment worden aangetast en zich niet in regels laat vertalen. Zie het voorbeeld Patio Sevilla in Maastricht: het ene jaar de prijs voor het beste bouwbedrijf, het jaar erna de ellende van instortende nieuwbouwbalkons... Toch kijkt iedereen die rondloopt in het bouwtoezicht anders naar partijen die voortdurend de kantjes eraf lopen dan naar de echte professionals bij wie kwaliteit met chocoladeletters wordt geschreven.

Stap 6. Bestaande bouw

Over handhaving bij bestaande bouw ging het in deel 1 van deze artikelenreeks. In zekere zin is ook daarin al geanticipeerd op de opheldering die de minister op verzoek van de Kamer moet geven. Zo nodig volgt in deel 3 een aanvulling of nuancering daarvan. Hier en daar viel de afgelopen maanden te lezen en te beluisteren, dat na gereedmelding het bevoegd gezag uitsluitend zou mogen toetsen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bestaande bouw; dit is immers de categorie waartoe elk bouwwerk toetreedt onmiddellijk na gereedmelding en ingebruikname. Dat is om meerdere redenen geen houdbare stelling. Immers zowel vergunningvrije bouw – een niet gereguleerde vorm van private kwaliteitsborging – als bouwwerken die onder het nieuwe stelsel met toepassing van toegelaten borgingsinstrumenten worden gerealiseerd, moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt op het moment van

realisatie (Het exacte peilmoment voor de van toepassing zijnde versie van het Bouwbesluit moet nog worden bepaald, maar voor de hand liggend is om net als nu uit te gaan van de versie die geldt op de datum waarop de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend). Dat zijn de eisen voor Nieuwbouw of Verbouw. Het bevoegd gezag heeft een beginselplicht tot handhaving ten aanzien van deze conditio sine qua non. Als bij dergelijke bouwwerken naderhand wordt geconstateerd dan niet aan deze eis is voldaan, is dat per definitie een handhavinggrond. Dat geldt tot op zekere hoogte ook jaren later nog, al wordt de bewijslast door vergunningvrij uitgevoerde wijzigingen en slijtage en dergelijke met het verstrijken van de tijd wel lastiger.

Met andere woorden: ook zonder de door Tweede Kamerlid Albert de Vries (PvdA) bepleite 'ingebruiknamevergunning' staat het bevoegd gezag bepaald niet met lege handen als zich een situatie voordoet als hier beschreven. Aanleidingen om hier als gemeentelijke overheid actief mee aan de slag te gaan kunnen dezelfde zijn als opgesomd onder stap 5. Het inzetten van deze middelen onder stap 6 doet meer recht aan een heldere verantwoordelijkheidsverdeling tussen private en publieke partijen en zorgt voor een extra prikkel aan private zijde om kwalitatief te presteren. Mits deze stok achter de deur ook daadwerkelijk wordt ingezet uiteraard! Dat is vooral een kwestie van professioneel optreden, efficiënt organiseren en zorgen dat er ook middelen en expertise voor beschikbaar zijn. Vooral aan dat laatste ontbreekt het nu al vaak bij gemeenten, maar door te stoppen met overlappende verantwoordelijkheden kunnen ook middelen worden vrijgemaakt voor deze nieuwe heldere rol.

SERIE ARTIKELN HANDHAVING

In de levenscyclus van een gebouw kun je nog een zevende stap onderscheiden: sloop en recycling. In het kader van de stelselwijziging valt daarover geen nieuws te melden, maar de handhaving op dat vlak is relevant genoeg om in een extra deel van deze reeks aandacht aan te besteden. Zowel qua vakinhoudelijke problematiek als qua regelgeving wijkt het echter nogal af van hetgeen in de delen 1, 2 en 3 aan de orde is. Het extra deel zal dan ook nog wel even op zich laten wachten. In de volgende aflevering, deel 3, komen de stappen 4 en 5 (handhavingsverzoeken tijdens de uitvoering en de rol van het bevoegd gezag bij gereedmelding) nader aan de orde.

In het vierde deel zal worden ingegaan op de rollen van de private instrumentbeheerders en de Toelatingsorganisatie om te zorgen dat de bouwkwaliteit omhoog gaat. Dat is – zeker wat de instrumentbeheerders betreft – geen bestuursrechtelijke handhaving. Via de wettelijk vast te stellen toelatingscriteria voor instrumenten en de rol van de toelatingsorganisatie – een zelfstandig publiekrechtelijk orgaan – wordt dit deel van het stelsel wel bestuursrechtelijk ingekaderd. De positieve prikkels en sancties die in het stelsel worden ingebouwd kunnen niet los worden gezien van de rol van het bevoegd gezag. Ook de wisselwerking en de rolafbakening tussen het bevoegd gezag en 'het private stelsel' komen daarin aan de orde.



Ing. Gert-Jan van Leeuwen is één van de drie kwartiermakers voor het stelsel van private kwaliteitsborging in de bouw en voormalig directeur van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland.

Mr. Hans Barendregt is werkzaam bij de Dienst Stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam.

Ir. Hajé van Egmond is eveneens kwartiermaker voor het stelsel van private kwaliteitsborging in de bouw.