

Pilotproject kwaliteitsborging

Leiderdorp – Plantage

Private kwaliteitsborging: een nieuwe manier van werken



Nieman Beheer/drs. ing. Harry Nieman m.m.v. ir. Menno van den Broeke
4-7-2016

Inhoud

0	Samenvatting	2
1	Inleiding.....	3
1.1	Beschrijving van de pilot	3
1.1.1	Achtergrond en scope	3
1.1.2	Doelstelling.....	4
1.1.3	Planning/doorlooptijd	4
1.1.4	Organisatie	5
1.1.5	Werkwijze.....	5
1.2	Werkwijze procesbegeleider.....	5
2	Project Plantage	6
2.1	Projectomschrijving	6
2.1.1	(Half) vrijstaande woningen	7
2.2	Planning	7
3	Projectpartners	8
3.1	Bohemen.....	8
3.2	Gemeente Leiderdorp.....	8
3.3	Woningborg	8
3.4	Livingstone	8
4	Werkwijze.....	9
4.1	Vergunningverlening.....	9
4.2	Gelijkwaardigheid	10
4.3	Toezicht op de bouw.....	10
4.4	Dossier bevoegd gezag	10
5	Bevindingen.....	11
5.1	Opmerkingen uit evaluatie per projectpartner.....	11
5.2	Opmerkingen naar aanleiding van de procesbegeleiding.....	15
5.2.1	Eerste overleg 20 oktober 2015	15
5.2.2	Tweede overleg 11 januari 2016	15
5.2.3	Derde overleg 3 maart 2016.....	15
5.2.4	Vierde overleg 30 maart 2016	16
5.2.5	Vijfde overleg 10 mei 2016.....	16
5.3	Tijdsbesteding en kosten	17
6	Conclusies en aanbevelingen	18

0 Samenvatting

Het proefproject Leiderdorp-Plantage is in meerdere opzichten een bijzonder project. Er is hier geen sprake van een traditionele uitvoering. Het gaat om een project van aanvankelijk 23 koopwoningen, die als één vergunning zijn aangevraagd, maar die individueel op maat zijn gebouwd. Daartoe zijn in eerste instantie vier basistypen vergund op basis van een bouwplantoets op hoofdlijnen door Woningborg. Vervolgens zijn revisievergunningen aangevraagd per individuele woning inclusief alle kopersopties. De revisievergunningen zijn afgegeven op basis van een volledige toetsing door Woningborg.

Bij de uitvoering is gebruik gemaakt van een planningssysteem, genaamd KYP ('Keep Your Promise'), dat er zou moeten bijdragen dat de uitvoerende projectpartners de werkzaamheden op elkaar zouden afstemmen. Aldus zou zonder uitvoerder kunnen worden gebouwd.

Het proefproject kenmerkt zich verder door veel betrokken partijen. Bohemen is als ontwikkelaar opdrachtgever van Livingstone. Livingstone is verantwoordelijk voor de uitvoering, maar de uitvoering gebeurt feitelijk door een Livingstone-dealer en een aantal onderaannemers. De kopers hebben een belangrijke invloed op het plan vanwege de ruimte die ze krijgen om opties individueel te kiezen. Daardoor zijn bijna alle 22 gerealiseerde woningen verschillend van elkaar.

De doelstelling van het proefproject was antwoord te krijgen op een aantal vragen, zoals de samenwerking tussen bevoegd gezag, de kwaliteitsborger en de opdrachtgever en de doelmatigheid van het planningsprogramma KYP bij de kwaliteitsborging.

Veel van de uitvoerende projectpartners waren nieuw voor elkaar en de onbekendheid van deze partijen met de nieuwe werkwijze bleek van invloed op het proces. Van Woningborg werd meer verwacht, dan Woningborg als kwaliteitsborger kon en wilde leveren. Bohemen wilde het toetsingsproces versnellen en zo eerder een vergunning verkrijgen. Daarnaast verwachtte Bohemen een kwalitatief hoogwaardiger product. Dat eerste is ten dele gelukt. De ambitie om binnen drie weken een vergunning te verkrijgen bleek echter onhaalbaar, omdat er sprake was van een uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uitgebreide procedure).

Woningborg heeft een aantal maal stevig op de rem moeten trappen en zelfs een keer moeten dreigen met een handhavingsverzoek aan de gemeente. Er is halverwege de uitvoering een time-out ingelast om de geconstateerde afwijkingen te herstellen en afspraken te maken voor het vervolg. Het werken zonder uitvoerder bleek onvoldoende kwaliteitsgaranties te bieden.

Ondanks of wellicht juist dankzij de interventies zijn partijen over het algemeen tevreden met de resultaten van het proefproject. Leiderdorp stelt vast dat toetsing en toezicht op de bouw door de kwaliteitsborger intensiever was dan de gemeente gebruikelijk toepast. De belangrijkste conclusie is dat de kwaliteitsborging door een private partij een toegevoegde waarde heeft en leidt tot scherper toezicht, meer kwaliteit en versnelling van procedures. Tegelijkertijd wordt gesteld, dat een heldere verdeling van de taken en verantwoordelijkheden noodzakelijk zijn om de kwaliteitsborger in staat te stellen zijn rol te vervullen.

1 Inleiding

In de periode tot wettelijke introductie van private kwaliteitsborging is het zaak ervaring op te doen met de werking van bestaande en nieuwe instrumenten. In dat kader volgt het Instituut voor Bouwkwiteit (iBK) diverse projecten waarbij gemeenten en private partijen nu al gecontroleerd werken met (een vorm van) private kwaliteitsborging.

1.1 Beschrijving van de pilot

Bohemen BV – Ruimte in Ontwikkeling en de gemeente Leiderdorp zijn, met ondersteuning van Woningborg en KYP¹, voor de realisatie van de 22 woningen een pilotproject private kwaliteitsborging gestart. Woningborg controleert daarbij naast aan het voldoen aan het Bouwbesluit ook aan de eisen van 'goed en deugdelijk werk' als onderdeel van het Keurmerk Stichting Garantiewoning. De ontwikkeling van gebied de Plantage in de gemeente Leiderdorp is door het iBK als pilot gevolgd om in het kader van de ontwikkeling van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) ervaring op te doen met en lessen trekken uit de inzet van een private kwaliteitsborger.

1.1.1 Achtergrond en scope

De gemeente Leiderdorp heeft in 2002 het Stedenbouwkundig Plan W4 vastgesteld als basis voor de inpassing van de A4 (met een open tunnelbak) en de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de aangrenzende gebieden binnen Leiderdorp. De open tunnelbak zorgt ervoor dat de barrièrewerking van de A4 in het Oude Dorp sterk is verminderd. Bovendien zorgen de horizontale schermen ervoor dat het verkeerslawaaai in het Oude Dorp minder is geworden. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Eén van de te ontwikkelen gebieden binnen het W4 plan is de Plantage, bestaande uit het 'voormalig tennispark ten westen van het Essenlaantje' en het Samsomveld langs de Hoogmadeseweg.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied Plantage (ruimtelijkeplannen.nl)

¹ KYP is een software tool (aangeboden door KYP b.v.) gericht op de planning op de bouwplaats en communicatie over de voortgang van een project. Zie www.kyp.nl

Bohemen ontwikkelde in de Plantage 12 vrijstaande woningen in de prijscategorie vanaf € 640.000,- v.o.n. en 10 half vrijstaande woningen vanaf € 490.000,- v.o.n. in de periode tot en met medio 2016. Elke woning werd individueel gebouwd binnen 100 werkbare dagen en de bouw was niet afhankelijk van de verkoop van de overige woningen: met andere woorden, elke verkochte woning werd gebouwd, waarmee zekerheid voor de kopers werd gecreëerd. Het bestemmingsplan was voor het plan aangepast en goedgekeurd (het bouwplan was mogelijk gemaakt met vastgesteld uitwerkingsplan). Na het verkrijgen van de bouwvergunning kon de koper zelf bepalen wanneer met de bouw van de woning werd gestart.

1.1.2 Doelstelling

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 stuk² gebouwd worden door de initiatiefnemers. Specifieke vragen binnen deze pilot zijn³:

1. Hoe verloopt de samenwerking tussen bevoegd gezag (de Gemeente Leiderdorp), private kwaliteitsborger (Woningborg) en de opdrachtgever (Bohemen)?
2. Is het tijdens de pilot aangehouden model voor communicatie, met de daarin aangehouden publieke en private rolverdeling, werkbaar?
3. Welke gegevens en bescheiden moeten, voorafgaand aan de toetsing en tijdens het proces van toetsing en toezicht, beschikbaar zijn voor de publieke partij (gemeente) om de private kwaliteitsborging succesvol te laten plaats vinden?
4. Kan de KYP software succesvol worden ingezet voor de vastlegging van de gerealiseerde kwaliteit tijdens het bouwproces en het beschikbaar krijgen van een digitaal dossier “as built” bij oplevering van de woningen en in hoeverre kan het onderdeel zijn van een toegelaten instrument?
5. Is het mogelijk de beslistermijn voor behandeling van de vergunningaanvraag te verkorten door toepassing van private kwaliteitsborging?

1.1.3 Planning/doorlooptijd

Het project is gestart direct na formele ondertekening van de gronduitgifte- en ontwikkelingsovereenkomst door de Gemeente Leiderdorp en Bohemen, in het vierde kwartaal van 2014. De begeleiding namens iBK is in de loop van 2015 gestart.

Te bereiken mijlpalen in het project

- Formeel akkoord en werkplan – begin mei 2014
- Ontwerp getoetst en voorzien van toetsrapportage en uitgangspunten voor de uitvoering – 1 september 2014
- Positief advies adviseurs gemeente – 1 oktober 2014
- Achtereenvolgens is de omgevingsvergunning voor het bouwen verstrekt en is de kwaliteitstoetsing tijdens de bouw gestart.

² er is nooit echt sprake geweest van het per stuk bouwen van woningen. Gedurende het gehele proces heeft er druk gelegen op de continuïteit van het proces en de te doorlopen bouwvolgorde.

³ De hier geformuleerde vragen wijken iets af van de doelstelling zoals deze in het startdocument is verwoord. Voortschrijdend inzicht, ontwikkeld tijdens de uitvoering van de pilot, ligt daaraan ten grondslag. De inhoudelijke strekking is zoveel mogelijk gelijk gehouden.

1.1.4 Organisatie

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

Gemeente:

Vergunningverlening onder de huidige wetgeving en trekker van het overleg en afstemming met eventuele interne adviseurs.

Woningborg:

Beoordeling van alle onderdelen van het project op basis van de werkwijze volgens het Toets- en toezichtsinstrument van Woningborg .

Bohemen:

Projectleider pilot: verantwoordelijk voor planning, kwaliteit eindresultaat en budget, en gebruiker van de KYP software. Uitgangspunt bij toepassing van KYP is dat het inzetten van een hoofduitvoerder niet nodig is.

Livingstone:

In opdracht van Bohemen verantwoordelijk voor ontwerp, engineering en uitvoering. Livingstone heeft tevens de planning bijgehouden in KYP. Livingstone is verantwoordelijk voor de uitvoering, maar de uitvoering gebeurt feitelijk door een Livingstone-dealer en een aantal onderaannemers.

1.1.5 Werkwijze

Tijdens de toetsing heeft continu per mail en telefoon afstemming plaatsgevonden tussen gemeente, Woningborg en Bohemen.

Tijdens het de bouw (toezicht) hebben Woningborg, Livingstone en Bohemen vijf afspraken met iBK (procesbegeleider) gepland om de voortgang te bespreken. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in bijlage 1.

1.2 Werkwijze procesbegeleider

Bij aanvang van de werkzaamheden van de procesbegeleider was het project inmiddels gestart en waren er door de betrokken partijen (gemeente Leiderdorp, Bohemen en Woningborg) afspraken gemaakt over de invulling van het project. De rol van de procesbegeleider is daarom vooral volgend en observerend geweest. De afspraken tussen de verschillende partijen zijn steeds beschouwd tegen de achtergrond van de landelijke ontwikkelingen en de in het startdocument geformuleerde doelstellingen. De bevindingen zijn steeds teruggekoppeld aan alle projectpartners.

In de rol van procesbegeleider is maandelijks de bouwplaats bezocht. Daaraan voorafgaand heeft, onder andere om bekend te raken met het project, een beoordeling van de uitgevoerde bouwplantoetsing plaatsgevonden. Bij de bouwplaatsbezoeken zijn altijd vertegenwoordigers van zowel de kwaliteitsborger als de ontwikkelaar en de bouwer aanwezig geweest.

Afsluitend is een evaluatiebijeenkomst gehouden waarbij alle partijen (gemeente Leiderdorp, Woningborg, Bohemen en Livingstone) aanwezig waren.

2 Project Plantage

2.1 Projectomschrijving

De bouwlocatie ligt aan de Noordwest zijde van de Hoogmadeseweg op het voormalige terrein van tennisclub De Munnik en omvat tevens een deel ten noordoosten van de Essenlaan. De bouw van de eerste woningen is gestart in september 2015.

De pilot betreft de bouw van 12 vrijstaande woningen en 10 half vrijstaande woningen. Bij de start van het project zijn toekomstige bewoners betrokken bij de bepaling van het woonprogramma en de woningindeling. Er is vergunning aangevraagd voor een viertal onderscheiden basistypes: vrijstaand, voorentree, vrijstaand zijentree, halfvrijstaand voorentree en halfvrijstaand zijentree. Vervolgens is steeds voor de specifieke aanpassingen naar aanleiding van wensen van de kopers een revisievergunning aangevraagd per woning. Per week is gestart met de bouw van een woning. De bouw van de vrijstaande woningen is gestart in september 2015; de bouw van de halfvrijstaande woningen is begin november 2015 gestart. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. In figuur 2 is een overzicht opgenomen met de situering van de woningen in het projectgebied⁴.



Figuur 2 Overzicht project Plantage

⁴ In dit figuur is 1 woning teveel aangegeven, namelijk bouwnummer 1 deze woning niet zal worden gerealiseerd.

2.1.1 (Half) vrijstaande woningen

In totaal zijn er 12 vrijstaande en 10 halfvrijstaande woningen gerealiseerd. In figuur 3 en 4 zijn impressies opgenomen van de te realiseren woningen. Het ontwerp van de woningen is van Van Manen Architecten uit Noordwijk. De woningen zijn geëngineerd door Livingstone en gerealiseerd door vaste realisatiepartners onder de aansturing van Livingstone. De woningen zijn opgebouwd uit prefab palen en funderingsbalken, een geïsoleerde kanaalplaatvloer als begane grond vloer, kanaalplaten als verdiepingvloeren, lichtbeton wanden en prefab kappen. Naar de indeling in gevolgklassen volgens het voorstel voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gaat het om bouwwerken in gevolgklasse 1.



Figuur 3 Impressie van een van de vrijstaande woningen



Figuur 4 Impressie van de halfvrijstaande woningen

2.2 Planning

Op 6 december 2014 is de omgevingsvergunning aangevraagd voor 23 woningen op basis van 3 verschillende types. Op 17 maart 2015 is hiervoor de omgevingsvergunning afgegeven zonder kopersopties. Op 9 februari 2016 is de laatste revisie vergunning afgegeven.

De doorlooptijd van de bouw van een woning was 10 weken (dus na 10 weken is de eerste woning opgeleverd), elke week is gestart met een woning, de totale bouwtijd voor de 22 woningen was 32 weken (in juni 2016 zijn de laatste woningen opgeleverd).

3 Projectpartners

3.1 Bohemen

Bohemen was de initiatiefnemer voor het project en tevens ontwikkelaar en aanvrager van de vergunningen voor de woningen. Bohemen was dus verantwoordelijk voor volledig en juist indienen van deze aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen. Ook was Bohemen – als vergunninghouder – eindverantwoordelijk voor het voldoen aan het Bouwbesluit en correcte uitvoering van het project.

3.2 Gemeente Leiderdorp

De gemeente Leiderdorp was het bevoegd gezag en heeft op de benodigde vergunningaanvragen besloten. Medewerkers van Leiderdorp verzorgden daartoe de toets aan de welstandscriteria, het bestemmingsplan (uitwerkingsplan) en overige bij wet vastgestelde gronden met uitzondering van de toets aan het Bouwbesluit en het bouwtoezicht. In dit project is de aannemelijkheid bij het voldoen aan het Bouwbesluit beoordeeld op basis van het goedkeuringsrapport ‘toets Bouwbesluit’ en ‘toezicht Bouwbesluit’ van de (private) kwaliteitsborger. In het begin van het project zijn rapportages, in overleg met Woningborg, volledig beoordeeld door de gemeente. Later is op basis van opgebouwd vertrouwen, volstaan met een globale controle.

3.3 Woningborg

Woningborg was de (private) kwaliteitsborger, die in opdracht van Bohemen het project heeft getoetst aan het Bouwbesluit en die toezicht heeft gehouden tijdens de bouw. Woningborg is door Bohemen al tijdens het ontwerpproces bij het project betrokken. Woningborg hanteerde bij het toetsen een door haarzelf ontwikkelde werkmethode die verder in ontwikkeling is om tot een volledig aan de Wet private kwaliteitsborger voldoende instrument te komen. Woningborg heeft tijdens de pilot gewerkt aan deze ontwikkeling.

3.4 Livingstone

Livingstone heeft de woningen in opdracht van Bohemen gebouwd. Livingstone is een bedrijf dat (vrijstaande) woningen verkoopt aan klanten. De daadwerkelijke realisatie van de woningen is in opdracht van Livingstone uitgevoerd door dealers (bouwbedrijven) waarmee Livingstone contractafspraken heeft gemaakt.

Voor het project Plantage heeft Livingstone zowel het ontwerp, de engineering als de realisatie voor zijn rekening genomen. Livingstone coördineerde de uitvoering en besteedde de gebouwonderdelen afzonderlijk van elkaar uit. Projectleiding, projectengineering en de realisatiebegeleiding zijn voor dit project door Livingstone zelf ingevuld. Het bedrijf is deelnemer van Woningborg (Keurmerk Garantiewoning).

4 Werkwijze

4.1 Vergunningverlening

Het doel dat Bohemen wilde bereiken is het toetsingsproces versnellen om daarmee sneller de vergunning te verkrijgen. Daarnaast was het doel een kwalitatief hoogwaardiger product voor de klant te realiseren. Bohemen wilde dit bewerkstelligen door toepassing van private kwaliteitsborging in dit project.

De voorbereiding en de doorlooptijd van de vergunningsaanvraag zijn versneld door de bouwtechnische toetsing aan het Bouwbesluit gelijktijdig met het ontwerpproces te laten plaats vinden. Woningborg heeft beoordeeld of het ontwerp, inclusief de meerwerkopties, voldoen aan het Bouwbesluit en heeft daarover verslag uitgebracht aan Bohemen. Bij geconstateerde afwijkingen heeft het ontwerpteam van Livingstone het plan aangepast. Dat heeft ertoe geleid dat het ontwerp (DO+) voldeed aan het Bouwbesluit (hoofdstukken 2 tot en met 6), en door Bohemen kon worden ingediend bij de gemeente Leiderdorp. Woningborg heeft de taken gesplitst, dat wil zeggen dat de toezichthouder een andere medewerker is dan de toetsers. Voor de bouwplantoetsing heeft Woningborg gebruikt gemaakt van BRISoets, een softwaretool van BRIS, die de toetsing ondersteunt

De tekeningen en de bouwbesluittoets zijn via het omgevingsloket ingediend bij de gemeente Leiderdorp (de heer Rogier de Smit), de gemeente heeft de toets beoordeeld. Bij indiening van de eerste (hoofd) aanvraag voor een omgevingsvergunning was er nog sprake van een (Bris)toetsrapportage op hoofdlijnen. Bij elke revisieaanvraag met kopersopties is door Woningborg een uitgebreide (Bris)toetsrapportage aangeleverd. De werktekeningen waren tijdens indiening van de revisie gedeeltelijk nog in bewerking en zijn via dropbox gedeeld. De constructeur heeft zijn werktekeningen (vorm- en wapening) via OLO bij de gemeente ingediend, maar de gemeente heeft geen volledige constructieve toets uitgevoerd en zich beperkt tot een globale controle.

Voor de beoordeling van de bouwplannen ten aanzien van welstand heeft een vooroverleg op basis van het beeldkwaliteitsplan plaatsgevonden. Dit heeft ervoor gezorgd dat de welstandscommissie bij indiening van de aanvraag snel een goed gemotiveerd positief advies heeft kunnen afgeven. Dit gold tevens voor alle aanvragen om een revisievergunning.

De gemeente Leiderdorp heeft de aanvraag – met uitzondering van de bouwtechnische toets aan het Bouwbesluit – beoordeeld. Door vroegtijdige afstemming over de vereenvoudigde welstandseisen en het bestemmingsplan is de gemeente in staat geweest de vergunning kort na indiening te verstrekken. De doelstelling was die termijn te beperken tot maximaal drie weken na indiening. Er was als gevolg van het benodigde uitwerkingsplan echter sprake van een uitgebreide procedure, waardoor deze doelstelling niet haalbaar is gebleken. Bovendien zijn er zienswijzen tegen het plan ingediend, wat tevens vertragend heeft gewerkt.

Het naderhand indienen van revisieaanvragen heeft bijgedragen aan het bespoedigen van het proces van vergunningverlening. De revisievergunningen zijn tevens direct aan de belanghebbenden toegezonden en hier zijn geen verdere reacties uit naar voren gekomen.

4.2 Gelijkwaardigheid

In het projectplan zijn geen oplossingen toegepast waarbij een beroep moest worden gedaan op gelijkwaardigheid.

4.3 Toezicht op de bouw

Tijdens de uitvoering heeft Woningborg toezicht gehouden op die aspecten die van invloed zijn op het voldoen aan het Bouwbesluit op basis van het goedgekeurde ontwerp. Daarnaast heeft Woningborg nadere uitwerkingen in de vorm van uitgestelde gegevens en bescheiden, en eventuele wijzigingen aan het Bouwbesluit getoetst. Naast de toets en het toezicht op de aspecten van het Bouwbesluit heeft Woningborg binnen het systeem voor het Keurmerk garantiewoning ook toezicht gehouden op “goed en deugdelijk werk”. Voor de pilot zijn de bevindingen voor beide onderdelen (Bouwbesluit en “Goed en deugdelijk”) zoveel mogelijk los van elkaar gehouden en gerapporteerd.

In KYP zijn toezichtcriteria met toezichtmomenten opgenomen. De planning is realtime (dus de werkelijke stand van zaken) bijgehouden en er is continu geregistreerd (beoordeeld). Als werkwijze is een soort rotonde afgesproken:

1. Informatie liep via de webserver van Woningborg,
2. Data werd opgeslagen bij Woningborg, waarna met Bris-toets de Bouwbesluittoets is uitgevoerd,
3. Vervolgens is Bris-toezicht ingezet,
4. KYP “hangt” aan de server en is voorzien van een zogenaamd Track programma, zodat er altijd real time de stand van de bouw is vast te stellen. KYP is bijgehouden door de projectmanager (uitvoerder) en de afspraak was dat alle partijen zouden “kijken” in KYP.⁵

4.4 Dossier bevoegd gezag

Na de oplevering heeft Bohemen het project gereedgemeld bij de gemeente Leiderdorp. Er is geen dossier bevoegd gezag met goedkeurende verklaring overlegd.

⁵ Het betreft hier een omschrijving van het instrument van Woningborg zoals dat nu in ontwikkeling is. Binnen de pilot heeft Woningborg gewerkt met de Bris-toets voor de plantoets en huidige inspectiesystematiek voor de inspecties. KYP is door de uitvoerende partijen gebruikt voor de planning.

5 Bevindingen

Er zijn tijdens de bouw in totaal 5 overleggen met de procesbegeleider gehouden:

1. Eerste overleg op 20 oktober 2015
2. Tweede overleg op 11 januari 2016
3. Derde overleg op 3 maart 2016
4. Vierde overleg op 30 maart 2016
5. Vijfde overleg op 10 mei 2015

De verslagen van deze overleggen zijn in bijlage 1 opgenomen. Op 30 juni 2016 heeft een evaluatie met alle partijen plaatsgevonden. De bevindingen zoals verwoord in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op genoemde verslagen en de evaluatie.

5.1 Opmerkingen uit evaluatie per projectpartner

Op 30 juni 2016 heeft er een evaluatiebijeenkomst plaatsgevonden op het gemeentehuis van Leiderdorp. Bij dit overleg waren alle projectpartners aanwezig en zijn de pilot in algemene zin en de opmerkingen van de partners in het bijzonder besproken. De evaluatie is gestructureerd door middel van een viertal vragen:

1. Wat waren de afwijkingen in dit proces t.o.v. de normale gang van zaken (gemeente, ontwikkelaar, bouwer, burger)?
2. Op welke wijze is aangetoond dat aan Bouwbesluit is voldaan?
3. Wat ging er goed?
4. Wat kan er beter?

In deze paragraaf zijn de antwoorden per vraag verwoord.

Wat waren de afwijkingen in dit proces t.o.v. de normale gang van zaken (gemeente, ontwikkelaar, bouwer, burger)?

Uiteraard is het werken met een kwaliteitsborger anders dan gebruikelijk. Daarnaast is de inzet van KYP een element dat het proces heeft veranderd. KYP is niet alleen een instrument dat door Bohemen wordt gebruikt, maar ook door andere bedrijven wordt ingezet voor planning en kwaliteitsbewaking. Het is tevens onderdeel van het kwaliteitsborgingsinstrument van Woningborg dat tijdens deze pilot nog in ontwikkeling is.

Voor ieder woningtype is een vergunning aangevraagd. Vervolgens is voor iedere optie binnen een type een wijziging aangevraagd. Voor iedere woning is dus sprake van een apart dossier. Per kavel is de uitgevoerde Bris-toets rapportage en de verklaring van Woningborg naar de gemeente gestuurd.

Woningborg

Woningborg was tijdens de pilot nog bezig met de ontwikkeling van haar instrument voor private kwaliteitsborging. In het kader van de pilot is al wel zoveel als mogelijk met dezelfde tools gewerkt (Bris-toets, KYP e.d.). Er is gewerkt met aparte checklists voor toetsen aan Bouwbesluit en toetsen aan "Goed en deugdelijk werk".

Woningborg heeft verschillende ondernemingen. Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT) is uiteindelijk de onderneming die toetsen en toezicht voor haar rekening gaat nemen. Woningborg advies had in de pilot oorspronkelijk ook voor een deel een begeleidende rol naast toetsing en

toezicht door WTT. Dat is tijdens het proces gewijzigd aangezien die rol niet goed bij Woningborg paste (zie ook verslagen).

Leiderdorp

De gemeente heeft niet getoetst, maar met een kritische blik meegekeken. Af en toe zijn vragen aan Woningborg gesteld wanneer dingen opvielen, zoals bijvoorbeeld de keuze voor bepaalde aanduiding van gebruiksfuncties in relatie tot de eisen met betrekking tot klimaatscheiding/thermische schil (zolder, kelder).

Bohemen

De inzet van KYP zonder inzet van een hoofduitvoerder en de inzet van een kwaliteitsborger waren belangrijke uitdagingen in dit project. KYP is van origine een planningprogramma, maar er worden in dit geval ook contractstukken toegevoegd. Op deze wijze zijn alle partijen op de hoogte van de afspraken. In de contractstukken zijn ook de afspraken met betrekking tot de kwaliteit opgenomen. De afspraken over de planning en de kwaliteit moeten dus voldoende zijn om de kwaliteit te borgen.

Livingstone

De communicatielijnen met de kwaliteitsborger waren in het vergunningtraject korter dan normaal met betrekking tot het aanleveren van stukken en de terugkoppeling van geconstateerde afwijkingen. Er was ook sprake van een intensievere en meer systematische controle dan die doorgaans door de gemeente wordt uitgevoerd. Zo liep Woningborg mee in de voorbereidingsplanning van het ontwerpteam en was er regelmatig telefonisch contact. De planning was repeterend van aard (iedere week een woning) en werd door Woningborg gevolgd. Tevens was Livingstone ervan op de hoogte dat er door Woningborg per woning een plantoets werd opgesteld. Bovendien zijn door de inzet van een kwaliteitsborger tijdens de bouw actiever zaken vast gelegd (foto's en/of ander bewijsmateriaal).

Op welke wijze is aangetoond dat aan Bouwbesluit is voldaan?

Woningborg heeft voorafgaand aan het toezicht tijdens de bouw eerst een 100% controle van het bouwplan uitgevoerd. Op basis van die controle zijn risico's bepaald en is het toezicht tijdens de bouw ingeregeld met behulp van KYP. Tijdens de uitvoering heeft Livingstone met behulp van rapportages en foto's (vastgelegd in KYP en ED Controls⁶) naar aanleiding van controle op het werk moeten laten zien dat voldaan werd aan Bouwbesluit. Daarnaast heeft Woningborg op specifieke momenten toezicht uitgevoerd op basis van checklists en ED Controls. Vervolgens is voortgang en opvolging vastgelegd in verschillende chronologische toezichtrapportages waarin alleen de afwijkingen zijn vastgelegd.

Wat ging er goed?

Woningborg

De toetsing sloot goed aan op de inspecties en dat heeft geleid tot een duidelijk beeld van de gerealiseerde kwaliteit. Een aantal keer moest worden ingegrepen, maar daar was vanwege de juiste informatievoorziening ook begrip voor bij uitvoerende partijen. Hiervoor is wel het opbouwen van een goede relatie tussen de partijen van belang.

⁶ ED Controls is een applicatie die ondersteunt bij communicatie tussen projectpartners. Zie www.edcontrols.com

Leiderdorp

Er was sprake van een verregaande bereidheid tot het verlenen van medewerking om van deze pilot een succes te maken. In eerste instantie heeft dit niet geleid tot een vermindering van werkzaamheden voor BWT. Er is was zelfs in eerste instantie sprake van extra werk vanwege de pilot als gevolg van extra overleg. Dit is gaandeweg het proces aangepast: vooral bij de behandeling van de revisie-aanvragen was sprake van vermindering van werk door een goede samenwerking en opgebouwd vertrouwen. Deze lijn heeft zich doorgezet in de uitvoeringsfase.

Bohemen

Door de gehanteerde werkwijze ontstond er meer flexibiliteit in het proces (korte lijnen, snelle terugkoppeling) en werd de bouwkwaliteit beter geborgd. Hierdoor leverde noodzakelijk ingrijpen geen grote knelpunten op; “de trein kan stilgezet worden en daarna zonder veel problemen ook weer op gang worden gebracht”. Door middel van KYP was er aan de hand van de real time planning altijd inzicht in de stand van het werk voor alle betrokkenen, waaronder de partners, en ook voor de klant. Er is sprake van een duidelijk meerwaarde in kwaliteit, maar (nog) niet in kosten. Zo zijn er in het kader van de pilot:

- meerdere afstemmingsoverleggen geweest ter voorbereiding met de diverse partijen. Bohemen was als initiatiefnemer bij alle gesprekken betrokken (circa 30 uur);
- meerdere voortgangsoverleggen geweest gericht op de pilot (circa 25 uur);
- er een aantal overleggen geweest die specifiek betrekking hebben gehad op de kwaliteitscontrole (ook in het kader van de pilot). In het kader van de pilot dienen deze echter niet meegenomen te worden aangezien een opdrachtgever hier normaal gesproken ook op toeziet;
- Woningborg heeft een vergoeding ontvangen voor de kwaliteitscontroles (het toezicht) die zijn uitgevoerd tijdens de bouw. Deze dienen echter niet gezien te worden als extra kosten ten gevolge van de pilot aangezien anders ook kwaliteitscontroles, zij het in een andere vorm, zouden zijn toegepast.

Er zijn echter ook enkele zaken geweest die in zekere zin voordeel hebben opgeleverd. Zo zijn:

- de kosten voor de inzet van KYP voor dit project meer dan terugverdient – alhoewel de exacte winst lastig is te kwantificeren - doordat de afroep van partijen en het inzicht in de real time plannig (door alle partijen) een tijdsvoordeel oplevert.
- door Woningborg in het kader van de pilot – maar ook in het kader van de samenwerking tussen Woningborg en KYP - geen kosten in rekening gebracht voor de toetsing. Naar schatting bedragen de bestede uren door Woningborg inzake de private toetsing circa 40 uur voor de generieke vergunning en circa 8 uur per woning voor de specifieke revisievergunning.

Livingstone

De planning was strak en goed in elkaar gezet. De lijnen met alle betrokken partijen waren kort en het inzetten van een kwaliteitsborger leverde veel helderheid vooraf. Gemeente en nutspartijen werkten goed mee in het proces. De controle op de bouwplaats door Woningborg was naar het idee van Livingstone uitgebreider dan wat zij normaal gewend zijn door gemeenten. Leiderdorp beaamde dit. Ook toetsing door Woningborg was uitgebreider dan normaal door de gemeente. De gemeente Leiderdorp werkt meer risicogestuurd en daarnaast keek Woningborg ook nog naar “goed en deugdelijk werk”. De manier van werken heeft gezorgd voor toegenomen bewustwording en toename van, kennis en ervaring op het gebied van private kwaliteitsborging. Dit heeft naar de mening van

Livingstone geleid tot een betere kwaliteit, mede omdat de interventies die nu door de kwaliteitsborger zijn gedaan binnen de reguliere werkwijze van de gemeente niet waren gepleegd. Met zekerheid valt dat echter niet te zeggen.

Wat kan er beter?

Woningborg

De verwachtingen van de taken en rollen van de verschillende partners had beter gekund en ontmoeten. Met name het niveau van acteren van een groot aantal onderaannemers op het gebied van organiseren en coördinatie heeft te wensen overgelaten. Dit heeft zijn weerslag gehad op de planning en kwaliteit en heeft, vooral in het begin, geleid tot de nodige afstemmingsproblemen en discussie. Het verdient volgens Woningborg dan ook de aanbeveling om met vaste partijen te werken en het aantal onderaannemers te minimaliseren. Op die manier is coördinatie van het project eenvoudiger en is iedereen beter op de hoogte van gemaakte afspraken. Ook is er een verbeteringslag te maken wat betreft de respons van aannemers en onderaannemers op door Woningborg geconstateerde onvolkomenheden. Woningborg gebruikt de opgedane ervaringen om werkwijze en instrument verder te ontwikkelen.

Leiderdorp

De gemeente krijgt bij de inwerkingtreding van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen alleen nog maar een dossier bij gereedmelding waarin van een deel van het bouwwerk – brandveiligheid en constructies – de as build situatie is aangegeven. De gemeente heeft geen rol meer in toetsing van dit dossier, wat de rol van de gemeente in ieder geval helder maakt. Tijdens deze pilot kon de gemeente geen andere rol aannemen dan die van het bevoegd gezag: er is dan ook gewoon vergunning verleend. In de pilot had de gemeente zelf ook beter KYP moeten bijhouden om het proces te kunnen volgen. Dit is niet gebeurd, wat een gemiste kans was voor Leiderdorp. Verbetering valt dan ook te verwachten op de punten zoals beschreven in de opmerkingen van de andere partners: het gaat met name om het beter afstemmen van taken en rollen en verbetering van instrumenten en interne processen van kwaliteitsborger en bouwer.

Bohemen

Sluit zich aan bij de opmerkingen van de andere partners aan en benadrukt dat er op alle niveau's in het bouwproces een mentaliteitsverandering benodigd is om echt de focus te kunnen leggen op kwaliteit.

Livingstone

De in KYP gegenereerde checklists, maar ook de kwaliteitssystemen van de uitvoerende partijen dienen verder doorontwikkeld te worden, zodat deze naadloos gaan aansluiten bij het proces van private kwaliteitsborging. Er dient sprake te zijn van betere afspraken tussen de partijen: het gaat dan met name om een betere organisatie van de realisatiebegeleiding, zeker aangezien nu geen sprake was van een hoofduitvoerder en er in het proces verwarring ontstond over de rol van de kwaliteitsborger (zie ook de opmerking van Woningborg m.b.t. de verwarring over taken en rollen). Het verdient aanbeveling contractafspraken te herhalen en ervoor te zorgen dat men zich er ook aan houdt. Daarnaast moet meer aandacht besteed worden aan het foutloos aanleveren van de stukken (tekeningen, rapportages e.d.), en dus aan de interne kwaliteitscontrole van alle betrokken partijen bij de bouw.

5.2 Opmerkingen naar aanleiding van de procesbegeleiding

Ieder van de vijf gevoerde overleggen heeft plaatsgevonden op de bouw. Tijdens deze overleggen is de stand van zaken besproken en zijn bijzonderheden met betrekking tot de bouw en het proces van toezicht aan de orde gekomen. Aan het eind van ieder overleg is er een rondgang over de bouwplaats gemaakt. In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste opmerkingen naar aanleiding van de bouwplaatsbezoeken verwoord.

5.2.1 Eerste overleg 20 oktober 2015

De woning die het meest gevorderd is in de uitvoering, is bezocht. Tijdens het bezoek is geconstateerd dat er veel maatvoeringfouten zijn opgetreden. Daarnaast bleek veel leidingwerk (t.b.v. elektra, cv, loodgieterswerk) niet correct te zijn verwerkt, waardoor er reparaties noodzakelijk zijn en zijn er enkele ontwerpfouten geconstateerd (onder andere de situering van de hemelwaterafvoer van het platte dak). De procesbegeleider vraagt zich af of de vereiste luchtdichtheid zal worden gerealiseerd. Er wordt als reactie daarop aangegeven dat er nog een luchtdichtheidsproef zal worden uitgevoerd.

De constatering worden in eerste instantie toegeschreven aan opstartproblemen in de nieuwe samenwerking tussen Livingstone en de realisatiepartners.

5.2.2 Tweede overleg 11 januari 2016

Uit de aangeleverde stukken bleek dat er veel problemen door de inspecteur van Woningborg zijn geconstateerd. Er is vervolgens besloten een time-out in te lassen om de geconstateerde problemen (vooral op constructief gebied) op te lossen voordat er verder gebouwd kon worden. De afwijkingen zijn opgelost en vervolgens is de uitvoering eind november 2015 weer opgestart. Voor het gehele project heeft de time-out 2 weken geduurd. Bij één woning heeft het werk 4 weken 'stilgelegd' (of zijn de extra weken gebruikt voor de herstelwerkzaamheden).

De opzichter van Woningborg voert zijn werk nog op de traditionele wijze uit, wat niet goed past in het systeem (instrument) dat in deze pilot wordt gebruikt. De afspraak vanaf de time-out is dat de realisatiebegeleider van de bouwer (Livingstone) de checklist Bouwbesluit, gegenereerd uit KYP, invult en voorlegt aan Woningborg, als onderbouwing van hun as-built controle Bouwbesluit. De realisatiebegeleider kan nu beter het proces sturen op tijd en kwaliteit. Woningborg voert daarnaast algemene kwaliteitscontroles uit. Belangrijk is dat de inspecteur van Woningborg vaststelt of wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Hij doet dit op basis van eigen waarnemingen en op basis van informatie aangeleverd door de bouwer. In dit overleg is niet duidelijk geworden of de later aan te leveren documenten (zoals de wapeningtekeningen) zijn ingediend bij Woningborg, Bohemen gaat dat na.

5.2.3 Derde overleg 3 maart 2016

Het project verloopt tot en met dit overleg met horten en stoten. Er is in november 2015 een interventie geweest omdat het kwaliteitsniveau te laag was (veel afwijkingen). Deze afwijkingen zijn eerst gerepareerd, voordat de bouw weer verder kon. Bohemen heeft de constatering onderschreven en toegezien op het herstel. Geconstateerd is dat op dit moment het werken zonder uitvoerder onvoldoende kwaliteitsgaranties oplevert. De verwachtingen van de verschillende partijen met betrekking tot de rolverdeling bleken verschillend. Een meer controlerende rol werd van Woningborg verwacht, terwijl Woningborg de rol van de uitvoerder niet op zich kon en wilde nemen, aangezien deze niet past bij hun rol als de borger. Een mogelijke oorzaak voor het ontbreken van

succes zonder (hoofd)uitvoerder zit in de onbekendheid van de partners met elkaar. Hierdoor is men (nog) niet voldoende op elkaar ingespeeld. Gebleken is dat een belangrijke schakel in het proces, KYP, niet goed werd bijgehouden, terwijl dat essentieel was om geen breuk in de keten te krijgen. KYP is daarnaast een faciliterende tool: sturing moet van de partijen zelf komen. Daar is in het verdere verloop van de bouw door Bohemen strikt op toegezien.

5.2.4 Vierde overleg 30 maart 2016

Belangrijk aandachtspunt van de procesbegeleider is nog de aantoonbaarheid van uitgevoerde toetsen en uitgevoerd toezicht. De toetsen zijn uitgevoerd, maar direct inzicht in wat er precies is gebeurd en wat de bevindingen zijn ontbreekt nog regelmatig.

Het proces verloopt nog wat moeizaam, geven de uitvoerende partijen aan. Het blijkt lastig om de contractueel afgesproken kwaliteit (waaronder het voldoen aan het Bouwbesluit) aan te tonen. Soms is er nog discussie in het bouwproces over de snelheid in de opvolging van de door de kwaliteitsborger gemaakte opmerkingen.

Daarnaast zijn tijdens het bouwplaatsbezoek enkele technische opmerkingen besproken:

- De door Woningborg noodzakelijke geachte geluidmeting bij de twee onder 1 kap woningen is nog niet uitgevoerd. Livingstone is echter van mening dat een geluidmeting niet nodig is en dat zij op een andere wijze aan kunnen tonen dat wordt voldaan aan de Bouwbesluit eisen.
- Woningborg heeft een opmerking gemaakt over de bevestigingsmiddelen waarmee de dakrand wordt vastgezet aan het buitenblad. Echter is hier geen sprake van een Bouwbesluit eis, maar van een eis met betrekking tot "goed en deugdelijk werk". De procesbegeleider merkt op dat het onverstandig is in verband met beweging in de constructies, de dakrand ook aan het buitenblad te bevestigen, want daardoor is er kans op schade (zie SBR referentiedetails).
- Woningborg twijfelt over de luchtdichtheid van de begane grondvloer (bij een aantal woningen) ter plaatse van de meterkastbodem.

5.2.5 Vijfde overleg 10 mei 2016

Tijdens het bezoek is uitleg gegeven over de wijze waarop bepaalde afwijkingen zijn ontstaan. Soms komt het voldoen aan het Bouwbesluit namelijk in conflict met klantwensen, zoals luchtdichtheid, (schoorsteen open haard was nog niet aangesloten op rookgaskanaal, dat wordt door de koper zelf geregeld) en de wateropname (artikel 3.23) in de badkamer (kopers willen stucwerk in de badkamer). Tijdens het vijfde bezoek blijken verder geen noemenswaardige zaken met betrekking tot het proces te spelen. Er wordt met name ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot eerdere technisch inhoudelijk constatering. Deze zijn hieronder kort opgenomen:

- Door Woningborg noodzakelijke geachte geluidmeting: Livingstone gaat de leverancier van het casco vragen om de gegevens m.b.t. de geluidsisolatie, in de bouw zijn de werkinstructies van de leverancier gevolgd. Foto's onderbouwen dit, tezamen is dit voldoende bewijs om aan te tonen dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit ($D_{nTA;k} \geq 52\text{dB}$, $L_{nTA} \leq 54\text{dB}$).
- Woningborg heeft een opmerking gemaakt over de bevestigingsmiddelen waarmee de dakrand wordt vastgezet aan het buitenblad: De constructie wordt niet aangepast, de bevestiging is vooral bedoeld om een strakke uitlijning te krijgen van de zinken kraal. Opmerking in het kader van goed en deugdelijk werk, geen punt met betrekking tot Bouwbesluit.

- Woningborg twijfelt over de luchtdichtheid van de begane grondvloer (bij een aantal woningen) ter plaatse van de meterkastbodem: Livingstone gaat aantonen dat de meterkastbodem voldoende luchtdicht is (Alle openingen zijn nadien zorgvuldig gedicht).
- Op enkele plaatsen is isolatie niet correct (beschadigd), voor het metselen buitenspouwblad eerst repareren: Is gerepareerd voordat de buitengevel is gemetseld.

5.3 Tijdsbesteding en kosten

Er is ten behoeve van de pilot geen specifieke registratie bijgehouden van kosten en tijdsbesteding, maar er zijn, zoals aangegeven door Bohemen, wel enkele kostenverhogende en kostenbesparende elementen aan te wijzen.

De kostenverhogende elementen zijn:

- meerdere afstemmingsoverleggen ter voorbereiding met de diverse partijen (circa 30 uur);
- meerdere voortgangsoverleggen gericht op de pilot (circa 25 uur).

De kostenbesparende elementen zijn:

- de inzet van KYP. Alhoewel de exacte winst lastig is te kwantificeren heeft de mogelijkheid tot afroep van partijen en het inzicht in de real time plannig (door alle partijen) tijdsvoordeel opgeleverd;
- door Woningborg zijn in het kader van de pilot – maar ook in het kader van de samenwerking tussen Woningborg en KYP - geen kosten in rekening gebracht voor de toetsing. Naar schatting bedragen de bestede uren door Woningborg inzake de private toetsing circa 40 uur voor de generieke vergunning en circa 8 uur per woning voor de specifieke revisievergunning.

De totale kosten aan betaalde leges bedroegen: € 181.727,86. Dit is het standaard bedrag conform de legesverordening van de gemeente Leiderdorp.

Vanwege de 'loops' tijdens de engineering is er door de projectleider/ontwikkelaar extra tijd besteed aan de begeleiding van dit traject tijdens de toetsing (circa 20 uur voor de generieke vergunning en vervolgens circa 4-5 uur per revisie/ per woning). Bohemen geeft aan dat het extra toezicht tijdens de realisatie voor hen gebruikelijk is, maar zij kunnen zich voorstellen dat dit meer is dan bij andere collega ontwikkelaars/bouwers.

6 Conclusies en aanbevelingen

De pilot heeft tot een aantal waardevolle inzichten geleid. Belangrijkste conclusie is dat de kwaliteitsborging door een private partij zeker een toegevoegde waarde heeft en kan leiden tot scherp toezicht, kwaliteit en versnelling van het gehele proces. De inzet van beschikbare digitale instrumenten voor planning en toetsing kunnen hier zeker aan bijdragen. Tijdens de pilot is echter ook duidelijk geworden dat een heldere verdeling van taken – een goed proces ontwerp - en gelijke verwachtingen met betrekking tot verantwoordelijkheden noodzakelijk zijn om het proces op de juiste wijze te kunnen controleren en de private kwaliteitsborger in staat te stellen zijn rol te vervullen.

Uit deze pilot kan worden opgemaakt dat er zeker nog werk valt te verrichten voordat gezegd kan worden dat een stelsel voor private kwaliteitsborging probleemloos kan worden ingevoerd. Aandacht is zowel aan de kant van de borgers (verdere ontwikkeling van het instrument, duidelijke positie als kwaliteitsborger binnen het project) als aan de kant van de bouwers (aantonen dat aan wetgeving wordt voldaan, tegengaan van fouten in engineering) nodig.

Afsluitend wordt onderstaand op grond van de bevindingen verwoord in hoofdstuk 5 antwoord gegeven op de in paragraaf 1.1.2 beschreven vragen.

1. *Hoe verloopt de samenwerking tussen bevoegd gezag (de Gemeente Leiderdorp), private kwaliteitsborging (Woningborg) en de opdrachtgever (Bohemen)?*

De verwachtingen van de verschillende partijen, en dan met name de kwaliteitsborger (Woningborg) en de Opdrachtgever en uitvoerder (Bohemen / Livingstone) met betrekking tot de rolverdeling bleken verschillend. Een meer controlerende rol werd van Woningborg verwacht, terwijl Woningborg de rol van de uitvoerder niet kon overnemen aangezien deze niet past bij hun rol als de borger. Een mogelijke oorzaak voor het ontbreken van succes zonder (hoofd)uitvoerder zit in de onbekendheid van de partners met elkaar. Hierdoor is men (nog) niet voldoende op elkaar ingespeeld. De samenwerking met bevoegd gezag op de achtergrond is zonder problemen verlopen.

2. *Is het tijdens de pilot aangehouden model voor communicatie, met de daarin aangehouden publieke en private rolverdeling, werkbaar?*

De verdeling in publiek en private rollen lijkt zeker werkbaar; zowel de gemeente als de private partijen schikten zich in hun rol en de communicatie verliep over het algemeen voorspoedig. Belangrijkste conclusie met betrekking tot de rolverdeling is terug te lezen in het antwoord op vraag 1. Hieruit blijkt dat er met name een verschil in verwachtingen is opgetreden met betrekking tot de rolverdeling tussen de private partijen. Daarnaast valt te constateren dat vanwege relatieve onbekendheid met het nieuwe systeem van private kwaliteitsborging, er nog wel een ‘inwerkperiode’ nodig is voordat alle partijen zich volledig op hun gemak voelen in de nieuwe rol.

3. *Welke gegevens en bescheiden moeten, voorafgaand aan de toetsing en tijdens het proces van toetsing en toezicht, beschikbaar zijn voor de publieke partij (gemeente) om de private kwaliteitsborging succesvol te laten plaats vinden?*

Dit onderdeel is wat onderbelicht gebleven tijdens de pilot. Er zijn geen nadrukkelijke bijzonderheden op dit specifieke punt gerapporteerd door de deelnemers.

4. *Kan de KYP software succesvol worden ingezet voor de vastlegging van de gerealiseerde kwaliteit tijdens het bouwproces en het beschikbaar krijgen van een digitaal dossier “as built” bij oplevering van de woningen en in hoeverre kan het onderdeel zijn van een toegelaten instrument?*

KYP is zeker een waardevol instrument in het proces van toezicht op de bouw en communicatie tussen partijen. Het is echter (nog) niet geschikt als instrument voor vastlegging van alle documenten die behoren bij het ‘as built’ dossier (de nieuwste versie van KYP die Woninborg gaat toepassen voorziet hier wel in) en is zeker niet voldoende voor toepassing als zelfstandig instrument voor kwaliteitsborging. KYP biedt wel de kans de procesmatige werkwijze te integreren van een partij die verantwoordelijk is voor de private kwaliteitsborging.

5. *Is het mogelijk de beslistermijn voor behandeling van de vergunningaanvraag te verkorten door toepassing van private kwaliteitsborging?*

Het toepassen van een systeem voor private kwaliteitsborging heeft in eerste instantie niet geleid tot een vermindering van werkzaamheden voor BWT en daarmee ook niet tot een beperking van de benodigde beslistermijn. Er is was zelfs sprake van extra werk als gevolg van het benodigde extra overleg voor uitvoeren van de pilot. Dit is gaande weg tijdens het proces veranderd. Vooral bij de behandeling van de revisie-aanvragen is minder behandeltijd nodig geweest door een goede samenwerking en opgebouwd vertrouwen. Deze lijn heeft zich doorgezet in de uitvoeringsfase.