



Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Tweede Kamer der Staten Generaal
t.a.v. de leden van de algemene commissie Wonen en Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ons kenmerk
BENW/2016.2468
Contactpersoon
Else Poortvliet
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Vergunningen & Toezicht
Telefoonnummer
070-7525248
E-mailadres

Datum

13 januari 2017

Onderwerp

Onuitvoerbare rol van de gemeente binnen het stelsel van private kwaliteitsborging

Geachte leden,

Over de rol van de gemeenten in het voorgenomen stelsel van kwaliteitsborging in de bouw heeft u van minister Blok op 9 december j.l. het onderzoeksrapport “De rol van de gemeente binnen het stelsel van private kwaliteitsborging” ontvangen. Aanleiding van het onderzoek was de onduidelijkheid (en in onze ogen onuitvoerbaarheid) van de handhavende rol van het bevoegd gezag. Het onderzoek beschrijft de spagaat van het bevoegde gezag en geeft als oplossingsrichtingen het maken van afspraken tussen bevoegd gezag en private partijen en het creëren van vertrouwen.

De G4 ziet deze oplossingsrichtingen als onwerkbaar en als lapmiddel voor een stelsel dat in de basis een “weeffout” bevat.

Ter toelichting: in het voorgenomen stelsel zijn private partijen er verantwoordelijk voor dat panden voldoen aan de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit. Gemeenten spelen hierbij geen rol, noch in plantoetsing noch in toezicht op de uitvoering. Maar als het tijdens de bouw fout dreigt te gaan, is de gemeente de enige partij in het stelsel die een handhavende rol heeft. Ze is daarvoor afhankelijk van signalen van de markt. Dus de markt is verantwoordelijk voor de bouwtechnische toets maar als puntje bij paaltje komt is het toch het bevoegd gezag dat op moet treden. Omdat de gemeente geen zicht heeft op de bouwtechnische aspecten is dit een onmogelijke opgave. Mochten marktpartijen geen signalen afgeven als zaken niet in orde zijn dan zal de consument zijn recht moeten halen via geschillencommissies of rechter.

Deze weeffout heeft ook consequenties voor handhaving achteraf. Na ingebruikname zijn panden een onderdeel van de bestaande voorraad geworden. Een pand mag pas in gebruik worden genomen als door de private kwaliteitsborger aangetoond is dat het voldoet aan technische eisen. Als deze verklaring er niet is (en uit de pilots blijkt dat er woningen worden opgeleverd en bewoond worden voordat er een verklaring van de kwaliteitsborger wordt afgegeven) is het aan de gemeente om handhavend op te treden. Er is dan immers sprake van bestaande bouw. Dus als het voldoen aan de bouwregelgeving vooraf door de markt niet wordt aangetoond, moet de gemeente na oplevering handhaven. En omdat de gemeente geen zicht meer heeft op het voldoen aan de bouwregelgeving is de

enige manier om te handhaven het verbieden dat panden in gebruik worden genomen (dus het sluiten van bedrijven of het uitzetten van bewoners).

Het maken van afspraken en het creëren van vertrouwen biedt onvoldoende basis om deze weeffout te dichten. Uit diverse pilots blijkt dat de aannemer zijn gang kan gaan en de waarborginstelling zijn handen er vanaf kan trekken. En zonder extra toezicht door de gemeente is handhaving niet mogelijk.

In het Experiment Keurmerk Garantiewoningen, sturen de gemeenten Den Haag en Rotterdam de bouw regelmatig bij, zonder dat de marktpartijen hiervoor een signaal afgeven. Dit is nu nog de bijvangst van onze monitoringsrol. Na de wetswijziging vervalt dit. Ook worden woningen in gebruik genomen zonder dat er een goedkeurende verklaring en dossier zijn aangeleverd. De gemeente zou dan op moeten treden en de ingebruikname moeten verbieden (en de bewoners dus uit hun huis moeten zetten). Dit is een buitenproportioneel middel, waarmee de eigenaar/bewoner ernstig in de problemen zou komen.

Wil het bevoegd gezag zijn handhavende rol naar behoren uit kunnen voeren, dan zal ze een -wettelijk verankerde – positie moeten krijgen. Dit zou kunnen door het bevoegd gezag zowel aan het begin als aan het eind van het proces een sterk verankerde positie te geven, zodat zij haar bevoegdheid naar behoren kan invullen:

1. Aan het begin van het proces moet een inhoudelijke beoordeling mogelijk zijn omtrent de risico's en de genomen beheersmaatregelen (risicoanalyse).
2. Aan het einde van het proces moet aan de hand van aangetoonde beheersmaatregelen kunnen worden getoetst of hieraan is voldaan en wordt zo nodig handhavend opgetreden (vóór ingebruikname).

Met deze voorstellen wensen we geen uitgebreide gemeentelijke toets te introduceren, maar wel de broodnodige informatie te verkrijgen om tot handhaving over te kunnen gaan voordat iets in gebruik wordt genomen.

Wij verzoeken u er bij de minister op aan te dringen om dit onderdeel van de wet aan te passen.

Overigens brengt de implementatie van deze handhavingsrol ook substantiële kosten met zich mee, die binnen de context van het wetsvoorstel niet gedekt zijn. Daarmee dreigt de handhaving een wassen neus te worden.

Een afschrift van deze brief heb ik gestuurd naar minister Blok.

Met vriendelijke groet,



Joris Wijsmuller

Mede namens,
Ronald Schneider, wethouder Stedelijke ontwikkeling van Rotterdam
Paulus Jansen, wethouder Wonen en ruimtelijke ordening van Utrecht
Eric van der Burg, wethouder Ruimtelijke Ordening van Amsterdam

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

BENW/2016.2468