

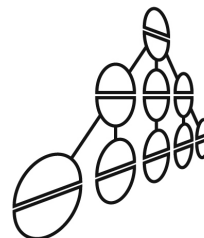
## **De bouw de appels, de gebruiker de gebakken peren?**

**door: dr. ir N.P.M. Scholten (ERB) en ir. R. de Wildt FRICS (RIGO)**

Nieman, leider van het actieteam Private Kwaliteitsborging, ageert in Cobouw en op de site van het Actieteam tegen de voorstellen van ERB/RIGO/TNO voor een andere omgang met bouwregelgeving, zoals in een discussiebijeenkomst op 2 september j.l. met genodigden en Tweede Kamerleden is besproken. In die bijeenkomst lagen voorstellen van ERB/RIGO/TNO, het Actieteam en VBWTN ter tafel. We zouden appels en peren vergelijken. Wij zouden gemeenten met een zware last opzadelen om bij oplevering de kwaliteit van de gebouwen te beoordelen. Niets is minder waar. Wij vinden dat de ontwikkelaar/bouwer/investeerder/eigenaar (hier verder: opdrachtgever) dit moet kunnen garanderen. De gemeente moet wel vaststellen aan de hand van een overdrachtdossier dat het aannemelijk is dat het gebouw voldoet. Dat is primair een administratieve toets, met als voordeel dat het bouwarchief in stand blijft. Bij twijfel is het eerst aan de opdrachtgever om dit nader toe te lichten/onderbouwen. Indien het gebouw niet voldoet mag het niet in gebruik worden genomen. In deze gevallen, die hopelijk uitzonderlijk blijven, zal de gemeente wel een gemotiveerd besluit hiertoe moeten nemen. Daarmee blijft ook het rechtssysteem van de Awb in stand, zodat de positie van (derde)belanghebbenden is veiliggesteld (gelijkheidsbeginsel, onterechte toestemmingen, onterechte niet vrijwillige, bovenwettelijke eisen, etc.).

Omgekeerd meent ERB/RIGO/TNO dat de voorstellen van het Actieteam een merkwaardige interactie tussen gemeente en private partijen genereert. Er zijn uiteenlopende manieren waarop de opdrachtgever in zijn verantwoordelijkheid kan voorzien. Het actieteam ziet er maar één: de private kwaliteitsborging, door gekwalificeerde onafhankelijke (gecertificeerde) adviseurs. Het actieteam stelt daarbij voor dat de gemeente vooraf de wijze van kwaliteitsborging van de opdrachtgever toetst. Een keurslijf dat door gemeente en privaat borgingstelsel samen aan de opdrachtgever wordt opgelegd is het paard achter de wagen spannen. Het creëert een gedwongen markt, voor private plantoetsingen en borging van het proces, waar niemand op zit te wachten. Wij zien dit als een eigen verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Met de beoordeling vooraf van het te kiezen instrument wordt de gemeente onnodig onderdeel van de privaatrechtelijke verantwoordelijkheid. Het Actieteam heeft ook geen lessen getrokken uit internationale ervaringen waarvan ERB de papers heeft overgelegd. Waarom zouden andere landen die dit systeem hadden ingevoerd het hebben afgezworen?

In de private sfeer is er slechts één terrein waar de gebruiker momenteel een (conformiteits)garantie krijgt dat het gebouw aan het Bouwbesluit voldoet: SWK, Woningborg en Bouwgarant stellen dit als eis voor hun opleverings- en gebrekengarantie bij nieuwbouwwoningen



(geldt 6 jaar). De bouwers van deze woningen moeten hieraan voldoen. De verplichting om de private kwaliteitsborging in te schakelen is onnodig kostenverhogend wanneer de bouwers dit al in hun bedrijfsvoering hebben ingebouwd. Wanneer zij het overdrachtdossier bij de gemeente kunnen inleveren kan de plantoets vooraf vervallen.

Bij alle andere bouwprocessen is niet vooraf helder wie hierop aan te spreken is: de ontwerper, een adviseur, de bouwer of de opdrachtgever zelf. De eindverantwoordelijkheid ligt in elk geval wel bij de opdrachtgever, maar die heeft vaak niet de kennis en ervaring om hierin te voorzien. In deze gevallen kan private kwaliteitsborging van dienst zijn, maar het is niet verstandig hier een verplichte afname in te gaan voeren. Het is namelijk nog maar de vraag of de kennis en deskundigheid hiervoor voorhanden is. Bovendien is het nog steeds de vraag of de kwaliteitsborger de resultaatverplichting “een gebouw dat aan het Bouwbesluit voldoet” kan aanbieden, op straffe van herstel en schadevergoeding als dit niet het geval blijkt te zijn. Bij een te beperkt aanbod van deze nieuwe functie zal de private kwaliteitsborging veel duurder uit kunnen pakken dan de huidige gemeentelijke plantoets. Ons inziens moet het niet gaan om een bouwplantoets van een papieren bouwplan, maar om een vrijwaring van non-conformiteit op het moment van ingebruikname met garanties voor een lange periode.

De routekaart van het Actieteam is blanco als het gaat om de regeling van de aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid. Wie kan de opdrachtgever aanspreken bij gebreken? Hoe kunnen derden zich voegen in dit proces? Waar blijft het dossier bij afronding van de bouw? Hoe gaat de kennis van het gebouw over naar de handhavingfase waarin de gemeente bevoegd gezag is en bij wet een taak heeft? Ook is de routekaart leeg wat betreft het opleiden van de bouwpartners opdat deze de gevraagde kwaliteit in de gehele keten gegarandeerd kunnen leveren en hun aansprakelijk tegen draagbare verzekeringskosten ook daadwerkelijk kunnen waarmaken.

Private borging verhoudt zich niet met subjectieve beoordeling van regelgeving, wat aan de orde is daar waar het Bouwbesluit niet gekwantificeerde eisen heeft. De routekaart biedt daarvoor geen oplossing.

Private kwaliteitsborging is niet een losstaand onderwerp, het moet passen in de gehele keten van bouwen, beschikken, handhaven en slopen. Het moet ook passen in de juridische context van de Nederlandse regelgeving. Aan deze keten en de juridische context is voorbijgegaan. De voorstellen van ERB/RIGO/TNO hebben betrekking op de gehele keten en vormen een logisch en doordacht geheel dat ook financieel op hoofdlijnen is onderbouwd.