



Experiment Crisis- en herstelwet

Vervallen preventieve toets Bouwbesluit bij Keurmerk Garantiewoningen

WERKPLAN

1. Achtergrond project

Met de inwerkingtreding van de achtste tranche van de Crisis- en herstelwet per 1 oktober 2014¹ vervalt voor nieuw te bouwen grondgebonden woningen waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het Keurmerk van de Stichting Garantiewoningen is of wordt verleend de preventieve toets aan het Bouwbesluit in de gemeenten Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis. In plaats van de preventieve toets wordt de kwaliteit geborgd door de werkzaamheden van de Bouwgarant, SKW en Woningborg in het kader van de door hen verstrekte garantiecificaten. De waarborginstellingen borgen daarmee de kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen op een wijze die in de lijn ligt van het door minister Blok onlangs gepresenteerde ontwerp-wetsvoorstel voor de kwaliteitsborging voor het bouwen.

Gemeenten en waarborginstellingen gaan in dit experiment gezamenlijk ook op zoek naar criteria die gesteld moeten worden om de kwaliteit van bouwwerken te borgen. Dit wordt gedaan in wederzijds vertrouwen en nadrukkelijk met het belang van de consument voor ogen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ondersteunt dit project door toewijzing van projectbegeleiding van het instituut voor Bouwkwiteit (iBK). iBK draagt zorg voor inhoudelijke en procesmatige ondersteuning van het project en voor verslaglegging van de resultaten.

Dit werkplan beschrijft de door de deelnemers uit te voeren werkzaamheden in het kader van kwaliteitsborging, monitoring en rapportage ter voorbereiding en uitvoering van het experiment. Hoofdstuk 2 beschrijft de doelstellingen waarna in hoofdstuk 3 de werkwijze van vergunningverlening en monitoring wordt beschreven.

In bijlage 1 bij dit werkplan is de tekst van de wijziging van het Uitvoeringsbesluit crisis- en herstelwet en de toelichting hierop opgenomen. Bijlage 2 bevat de lijst met deelnemers en contactpersonen aan het experiment. In bijlage 3 is per deelnemer een nadere toelichting op de gehanteerde werkwijze voor borging of monitoring opgenomen. Bijlage 4 bevat een overzicht van de indieningsvereisten en het

¹ Op 20 september 2014 is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, achtste tranche (stb. 2014, nr. 331), formeel in werking getreden. Het experiment (beschreven in artikel 6i) is volgens afspraak met de deelnemers formeel gestart op 1 oktober 2014.



opleverdossier bij toepassing van het experiment en in bijlage 5 tenslotte is een voorbeeldtekst opgenomen die kan gebruikt worden voor het informeren van derden over het experiment.

2. Doelstelling experiment²

Het kabinet streeft ernaar om in 2016 een wetwijziging in werking te laten treden waarbij – in eerste instantie voor eenvoudige bouwwerken, zoals woningen – de gemeentelijke preventieve toets aan het Bouwbesluit vervalt. Daar waar nu de gemeente als toetser aan de voorkant meekijkt met het plan zal de vergunninghouder een daartoe gerechtigde partij met toepassing van een ‘toegelaten instrument’ moeten inschakelen om te waarborgen dat daarmee aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. Op dit moment leveren 3 waarborginstellingen via hun eigen regelingen die vallen onder het Keurmerk van de Stichting Garantiewoningen feitelijk al een vergelijkbare waarborg: de aannemer levert via hen een waarborg aan zijn klant dat aan de voorschriften van het Bouwbesluit en aan de eisen van goed en deugdelijk werk wordt voldaan. Het uitgangspunt – zoals ook verwoord in de toelichting op het experiment – is dan ook dat toepassing van een waarborgregeling gekoppeld aan het Keurmerk leidt tot woningen die voldoen aan het Bouwbesluit 2012, met als garantie voor herstel van gebreken de waarborgstelling.

Het experiment loopt ruim 1 jaar vooruit op de nieuwe wetgeving. Resultaten uit het experiment kunnen zowel dienen ter nadere invulling van de instrumenten (wetgeving op te stellen eerste helft 2015) en het ‘fine tunen’ van de wet zelf als ook het voorbereiden van partijen in het veld (aannemers en andere partijen in de bouw, waarborginstellingen, opdrachtgevers, gemeenten) op de nieuwe wetgeving.

Gezien het voorgestelde stelsel en de toepassing van de waarborgregelingen worden de volgende doelen gesteld voor het experiment:

1. *Leren van de samenwerking*

Het voorgenomen stelsel wordt een publiek-privaat stelsel. De gemeente blijft vergunning verlenen voor het ruimtelijke deel en blijft tijdens de bouw toezien op bouwveiligheid. De private partijen zorgen voor de kwaliteit van het bouwwerk zelf. Ondanks de striktere scheiding tussen de verantwoordelijkheden zijn er nog veel raakvlakken en overlappen. Ondanks dat er veel pilots zijn uitgevoerd, zijn deze tot nu toe nog nooit ‘echt’ binnen het voorgenomen juridische kader toegepast. Belangrijk doel van het experiment is dan ook het in kaart brengen van de wijze van informatie-uitwisseling en samenwerking tussen gemeente en kwaliteitsborgers / waarborginstellingen.

2. *Zicht krijgen op de minimum eisen die gesteld moeten worden aan instrumenten*

De waarborginstellingen zien toe op het voldoen aan de voorschriften en krijgen ook nadrukkelijk te maken met de kwaliteit van het eindresultaat. Dit geeft BZK input voor het stellen van criteria voor de instrumenten door ‘live’ zicht te krijgen op het effect van een bepaalde werkwijze op het eindresultaat. De input en ervaring van de gemeente is hierbij noodzakelijk. Dit leidt tot mogelijke aanpassing van de toepassing van instrumenten (indeling in gevolgklassen) als tot mogelijke bijstelling van de criteria

² Zie ook de toelichting op de wijziging van de AMvB in bijlage 1.



waaraan toekomstige instrumenten moeten voldoen. Specifieke aandacht als het gaat om de criteria en eisen die aan instrumenten gesteld worden – en waaraan dit experiment kan bijdragen – betreft:

- Welke onderdelen moeten te allen tijde worden gecontroleerd, welke diepgang is noodzakelijk en welke informatie is hiervoor nodig. Met ander woorden: wat zijn essentiële controlepunten. Een voorbeeld daarvan is de constructieve veiligheid, zoals beschreven in het kader op pagina 10.
- Welke informatie is op welk moment noodzakelijk. Dit betreft onder meer de relatie met omgevingsveiligheid en de gegevens en bescheiden die bij oplevering beschikbaar zijn.
- Welke deskundigheid is noodzakelijk voor toetsing. Uitgangspunt hierbij zijn de kwaliteitscriteria zoals die ook (wellicht) gaan gelden voor gemeenten.

3. *Zicht krijgen op wat uitvoerende partijen moeten veranderen in hun aanpak*

4. *Zicht krijgen op de kwaliteit van de toegepaste instrumenten en mogelijke aanpassing*

De maat voor de kwaliteit van een instrument is het eindresultaat: de opgeleverde bouwwerken. De aannemer levert bij de oplevering aan de opdrachtgever ook een garantie op het voldoen aan de bouwvoorschriften. Waarborginstellingen kunnen in het experiment hun instrumenten beproeven en zo nodig aanpassen. Doordat gemeenten meekijken met de kwaliteitsborgers kunnen lacunes in de werkwijze worden gesignaleerd en kunnen instrumenten worden verbeterd. Door het proces op deze wijze in te richten kan het experiment tevens bijdragen aan het vertrouwen in kwaliteitsborging door marktpartijen.

Binnen dit experiment werken de drie waarborginstellingen ieder met een eigen instrument, met ieder een eigen focus. Specifieke aandacht gaat dan ook uit naar de ‘communicerende vaten’ die deskundigheid van personen, een strikt proces van kwaliteitsborging en een werkwijze gericht op controle van het eindproduct ten opzicht van elkaar kunnen vormen.

3. Werkwijze binnen het experiment

3.1 Wettelijke grondslag experiment

Het experiment vindt zijn basis in de experimentenregeling voor innovatieve projecten, zoals beschreven in artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet. Experimenten moeten aan de volgende criteria voldoen om in aanmerking te komen voor de kwalificatie *Innovatief project*:

“...indien het experiment **bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen** en voldoende aannemelijk is dat uitvoering ervan bijdraagt aan het **bestrijden van de economische crisis** en aan de **duurzaamheid**.”

Het project *Keurmerk Garantiewoningen* voldoet aan deze criteria (zie bijlage 1). De inhoud van het experiment is vastgelegd in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet:

Artikel 6i (nieuw)

1. *Artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet van toepassing, indien de aanvraag betrekking heeft op een nieuw te bouwen grondgebonden woning waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt.*



2. *Dit artikel is van toepassing op de gemeenten Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis.*

Na inwerkingtreding van het besluit leidt dit er toe dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen voor een grondgebonden woning waarvoor de waarborgregeling geldt, niet wordt getoetst aan de weigeringsgrond Bouwbesluit 2012. De bouwer respectievelijk de vergunninghouder worden hiervoor zonder tussenkomst van de gemeente zelf verantwoordelijk. Uitgangspunt is dat de waarborginstelling borgt dat de bouwer aan de voorschriften voldoet en bij falen zorg draagt voor correctie.

De juridische gevolgen zijn:

- Een omgevingsvergunning voor het bouwen omvat niet de gegevens en bescheiden behorende bij de toets aan het Bouwbesluit 2012. Op grond van artikel 1b van de Woningwet moet een dergelijk bouwwerk rechtstreeks voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit: “Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften,...”. Door het ontbreken van het bouwtechnische deel in de vergunning heeft deze zinsnede geen betekenis meer voor het voldoen aan het Bouwbesluit.
- Een bouwplan dat niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012 leidt niet tot het weigeren van een vergunning. Aangezien er op grond van artikel 1b Woningwet echter wel gebouwd moet worden volgens Bouwbesluit 2012 (nieuwbouw) kan alsnog handhavend door de gemeenten worden opgetreden indien de bouw niet aan de voorschriften voldoet. De afspraken rondom monitoring en overleg zijn er op gericht op gebruik van deze ‘noodrem’ nadrukkelijk te voorkomen.
- Ook de voorschriften in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 (Bouw- en sloopwerkzaamheden) zijn – net als bij een normale vergunning – rechtstreeks werkend. Bij onveilige situaties, etc. kan de gemeente handhavend optreden.
- Indien er naar de mening van de gemeente sprake is van een mogelijk onveilige situatie / locatie dan kan op grond van artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 – los van de vergunning – een veiligheidsplan worden opgevraagd. De gegevens en bescheiden noodzakelijk voor beoordeling van dat veiligheidsplan kunnen ook delen van de bouwtechnische uitwerking bevatten.
- De resterende omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan welstand, ruimtelijke ordening en de bouwverordening. Aan de vergunning moet worden voldaan.

Paragraaf 3.2 beschrijft de werkwijze in het kader van vergunningverlening voor woningen die onder het experiment vallen. Paragraaf 3.3. beschrijft de kwaliteitsborging, monitoring en verslaglegging. Paragraaf 3.4 beschrijft de werkwijze van de gemeenten en waarborginstellingen op hoofdlijnen.

3.2 Vergunningverlening onder het experiment: de wettelijke taak op grond van de Wabo

Ook onder het experiment geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend moet zijn door de gemeente alvorens gestart mag worden met de bouw. Het proces rondom het verlenen van deze vergunning – waarin het Bouwbesluit 2012 dus niet wordt meegenomen in de toets – verloopt binnen het experiment als hierna beschreven.



Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend bij de gemeente door de aanvrager / toekomstig vergunninghouder. De aanvraag bevat de noodzakelijke gegevens en bescheiden die horen bij het beoordelen van het bouwplan aan ruimtelijke ordening, welstand, de bouwverordening en de omgevingsveiligheid. Bijlage 4 bevat een verwijzing naar de artikelen uit de regeling omgevingsrecht die op een dergelijke aanvraag van toepassing zijn. In aanvulling op de gegevens en bescheiden wordt door de aanvrager aangegeven dat de bouw zal worden uitgevoerd door een aannemer die een waarborgcertificaat zal leveren op basis van het Keurmerk Garantiewoningen. De Waarborginstellingen leveren hun deelnemers hiervoor een verklaring (*een bewijs van deelname*³) waaruit blijkt dat ze gerechtigd zijn een dergelijk certificaat af te geven. De deelnemers (aannemers) leveren dit bewijs aan hun opdrachtgever ten behoeve van de aanvraag.

De vergunning voor het bouwen wordt verleend op basis van deze gegevens en bescheiden en onder de voorwaarde dat voor aanvang van de bouw een verklaring wordt overgelegd waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan is geaccepteerd door één van de waarborginstellingen. Na levering van de verklaring (*acceptatie van het plan* door de waarborginstelling aan de aannemer) door de vergunninghouder en na het voldoen aan eventuele overige voorwaarden kan met de bouw worden gestart. Zie figuur 1 voor een schematische weergave hiervan. Alle gegevens en bescheiden en de beide genoemde verklaringen worden door de vergunningaanvrager / toekomstig vergunninghouder aan de gemeente verstrekt.

Toezicht tijdens de bouw

De gemeente ziet als bevoegd gezag toe op het naleven van de (voorschriften in de) verleende vergunning. Het voldoen aan het Bouwbesluit maakt geen onderdeel uit van de vergunning en daarmee ook geen onderdeel van het toezicht tijdens de bouw. De taken van de gemeente beperken zich tot ruimtelijke ordening, welstand en de veiligheid van derden en hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De aannemer draagt zorg voor het voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de waarborginstellingen zien (direct of indirect) hierop toe. Bij problemen en vragen inzake de bouwtechnische voorschriften zijn het deze partijen die zorg dragen voor correcte oplossing en uitvoering.

Gereedmelding van het bouwwerk

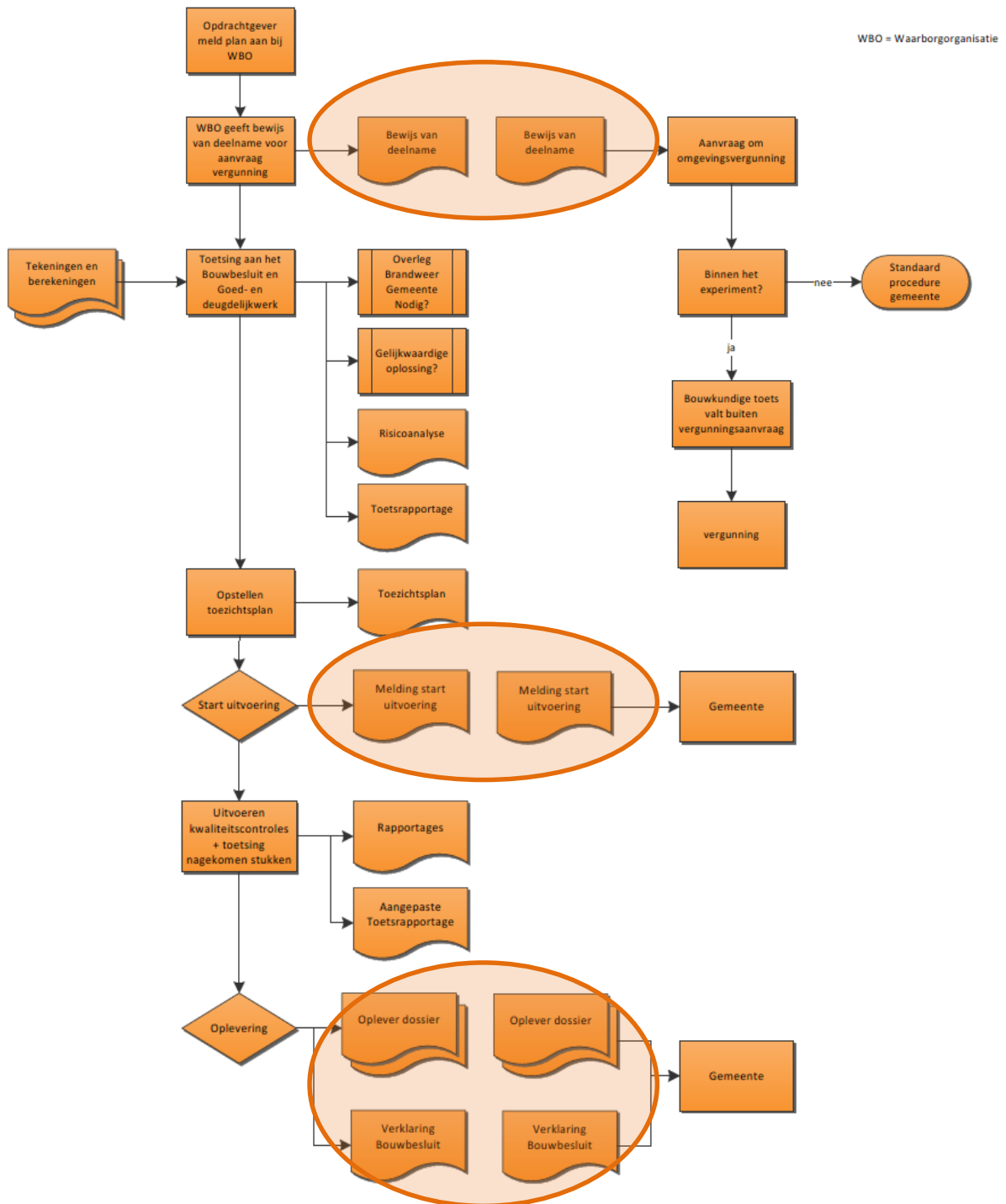
Bij gereedmelding van het bouwwerk levert de vergunninghouder aan het bevoegd gezag de informatie nodig voor het uitvoeren van zijn taken in de bestaande voorraad: de gegevens over het uiteindelijk gebouwde bouwwerk. Er vindt geen toets plaats op deze gegevens⁴, anders dan op volledigheid. Evenals in het ontwerpvoorstel dient de gemeente binnen twee weken aan te geven of er nog zaken ontbreken. Is de informatie compleet of wordt er binnen twee weken niet gereageerd dan is de woning gereed gemeld.

³ Formeel worden alle woningen gebouwd door deelnemers aan de waarborgregelingen gebouwd onder de vlag van het Keurmerk. Bij twijfel kan – als nadere voorwaarde – gevraagd worden om een bewijs dat het betreffende project ook is aangemeld bij één van de waarborginstellingen.

⁴ Een voorstel voor de inhoud van het opleverdossier wordt op dit moment in het kader van een onderzoek door Ligthart Advies uitgewerkt. Na afronding van dat onderzoek zal een voorstel voor de inhoud van het opleverdossier aan bijlage 4 worde toegevoegd.

3.3 Kwaliteitsborging, monitoring en informatie-uitwisseling in het kader van het experiment

De hiervoor beschreven werkwijze is in hoofdlijnen gelijk aan de werkwijze in het ontwerpvoorstel Kwaliteitsborging in de bouw. Een schematische weergave hiervan is te zien figuur 1.



Figuur 1: Schematische weergave experiment Keurmerk Garantiewoningen



In het experiment zorgen de waarborginstellingen voor de kwaliteitsborging van de woningen en monitoren de gemeenten de kwaliteitsborging en de kwaliteit van de gerealiseerde woningen. De deelnemende waarborginstelling hanteren hierbij ieder hun eigen werkwijze, verder instrument (voor kwaliteitsborging) genoemd, binnen de in dit werkplan beschreven kaders.

Informatie-uitwisseling

De door de waarborginstellingen gehanteerde instrumenten wijken op onderdelen af van de werkwijze zoals geschetst in figuur 1. In alle gevallen is echter sprake van een drietal contactmomenten waarmee de vergunning voor het bouwen juridisch wordt geborgd binnen het experiment: de aanvraag, start bouw en de gereedmelding. Op deze momenten in het proces vindt informatie-uitwisseling plaats tussen gemeente en vergunningaanvrager c.q. –houder (zie paragraaf 3.2). Deze informatie wordt door de vergunninghouder verstrekt aan de gemeente. De waarborginstellingen / de kwaliteitsborgers verstrekken daarnaast alle beschikbare informatie over de kwaliteitsborging aan de gemeente. De waarborginstellingen / kwaliteitsborgers leveren de gemeenten een algemeen overzicht van de informatie die bij hen beschikbaar is volgens hun methode van kwaliteitsborging. De gemeenten geven aan welke informatie ze in beginsel geleverd willen krijgen. De waarborginstellingen leveren tevens een voorbeeld van het *bewijs van deelname* en van het *bewijs van acceptatie van een bouwplan* aan de deelnemende gemeenten.

Afgesproken is dat voor aanvang van de (betreffende) bouwwerkzaamheden alle gegevens en bescheiden aan de gemeente ter beschikking kunnen worden gesteld. Dit betreft tevens de gegevens en bescheiden die op grond van artikel 2.7 Mor, tweede lid, later mogen worden aangeleverd: de details met betrekking tot de constructie en de installaties. Uitgangspunt is dat voor een goede kwaliteitsborging deze gegevens beoordeeld moeten zijn voordat met de bouw wordt gestart. Met name de fundering is een cruciaal punt, waar gemeenten in de praktijk veel mis zien gaan.

De beoordeling van de betreffende gegevens vindt plaats binnen de werkwijze van de betreffende waarborginstelling. De werkwijze kan tevens inhouden dat niet de waarborginstelling de aanvullende informatie voor de monitoring aanlevert maar de aannemer. Om deze reden wordt hiervoor gesproken van ‘waarborginstellingen / kwaliteitsborgers’.

Informatievoorzieningen deelnemers

De waarborginstellingen informeren hun deelnemers over het experiment en de aangepaste werkwijze met betrekking tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het informatieblad van BZK (zie www.instituutbouwkwiteit.nl/garantiewoning) en de voorlichtingstekst in bijlage 5 van dit werkplan kunnen hiervoor worden gebruikt. Doel van de informatievoorziening is dat deelnemende aannemers potentiële klanten kunnen informeren over doel en werkwijze binnen het experiment.

Gemeenten informeren potentiële vergunningaanvragers via bijvoorbeeld huis-aan-huis bladen en hun website. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de voorbeeldtekst in de bijlage.

Gemeenten nemen in vergunningen voor woningen die binnen het experiment vallen expliciet op dat de vergunning is verleend met toepassing van artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In de



aanvullende toelichting hierop wordt de vergunninghouder voor vragen inzake het Bouwbesluit 2012 verwezen naar zijn aannemer of naar de waarborginstelling.

Vergunningaanvragers die rechtstreeks bij de het loket van de gemeente aankloppen worden door de gemeente geïnformeerd over het experiment, bijvoorbeeld door het verstrekken van het infoblad van BZK. Via het infoblad worden aanvragers doorverwezen naar de waarborginstellingen en naar de website van iBK.

Gemeenten en waarborginstellingen dragen gezamenlijk zorg voor het zo veel mogelijk meenemen in het experiment van alle woningen die vallen onder een waarborgregeling op basis van het Keurmerk Garantiewoningen. Woningen die niet onder de regeling vallen of waarvan het niet duidelijk is of dit het geval is worden op de reguliere wijze beoordeeld. Blijkt achteraf dat een bouwplan wel onder het experiment had moeten vallen dan wordt de betreffende aannemer hiervan op de hoogte gesteld door de waarborginstelling.

Monitoring van de kwaliteitsborging en rapportage

De gemeenten en waarborginstellingen die aan het experiment deelnemen, zullen rapporteren over hun bevindingen in het kader van de monitoring van de kwaliteit van de bouwplannen. Voor de monitoring en rapportage zijn de volgende afspraken gemaakt:

Gemeenten

- Gemeenten zullen bij het toezicht op de naleving van de vergunning (RO en welstand) en bij eventueel bouwplaatsbezoek in het kader van de monitoring zaken aantreffen met betrekking het voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 die normaliter aan de aannemer zouden worden teruggekoppeld. Bij bouwplannen binnen het experiment worden – behoudens situaties die een acute bedreiging vormen voor de veiligheid – dergelijke bevindingen indien noodzakelijk teruggekoppeld met de waarborginstelling. Met de aannemer vindt geen communicatie plaats over de bouwvoorschriften.
- Gemeenten houden nadrukkelijk een toezichthoudende rol als het gaat om omgevingsveiligheid. Zie ook het kader hierna.
- Specifieke punten worden – indien terugkoppeling naar de waarborginstellingen niet wenselijk wordt geacht – gerapporteerd aan iBK. iBK zal eventueel alsnog de waarborginstellingen inlichten.
- Gemeenten leggen hun bevindingen vast in een rapportage per verleende vergunning / bouwproject en zenden dit toe aan iBK.



Omgevingsveiligheid

Ook bij toetsing van bouwplannen door private partijen houdt de gemeente haar toetsende en toezichthoudende taak als het gaat om omgevingsveiligheid en de veiligheid voor derden. In dat kader dient bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen in dit experiment aangegeven te worden hoe de bereikbaarheid voor hulpdiensten is en hoe de bluswatervoorziening is geregeld. Deze twee aspecten maken dus deel uit van de verleende vergunning. Door iBK is dan ook aan BZK voorgesteld om in de Mor het volgende artikel op te nemen:

Artikel 2.2a Hulpverlening bij calamiteiten

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het bouwbesluit 2012 waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- 1. hulpverlening bij brand,*
- 2. de aanwezigheid van droge blusleidingen en bluswatervoorzieningen, en*
- 3. de bereikbaarheid voor hulpdiensten*

In aanvulling hierop kan een gemeente op basis van artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 een veiligheidsplan opvragen waarin is aangegeven op welke wijze tijdens de bouw wordt voldaan aan de eisen die gelden op grond van hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012. Afhankelijk van de specifieke situatie zullen hiertoe bepaalde gegevens en bescheiden moeten worden aangeleverd. Deze gegevens en bescheiden kunnen ook betrekking hebben op de technische uitwerking van het bouwplan.

Waarborginstellingen

- Waarborginstellingen dragen zorg voor de kwaliteitsborging van de projecten en leggen daarbij verkregen toezichtsinformatie in een monitoringsrapportage vast. Waarborginstellingen voeren de benodigde werkzaamheden hiertoe zelf uit of dragen er voor zorg dat de werkzaamheden binnen de door hen aangegeven werkwijze voor kwaliteitsborging worden uitgevoerd.
- In ieder project wordt specifiek aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de monitoring van de energiezuinigheid van het project en wat de bevindingen waren.
- Per project worden de belangrijkste bevindingen na afloop samengevat en gerapporteerd aan iBK.

iBK

- In de eerste paar maanden bespreekt iBK de resultaten van afgeronde projecten met de betreffende gemeente en waarborginstellingen. Afspraken voortkomend uit dat overleg worden vastgelegd en teruggekoppeld aan alle deelnemers.
- iBK stelt een format aan de gemeenten en waarborginstellingen ter beschikking voor het vastleggen van bevindingen uit het toezicht. De rapportage van gemeenten en waarborginstellingen worden door iBK verwerkt tot kwartaalrapportages die aan de deelnemers worden toegezonden.
- Twee keer per jaar organiseert iBK een bijeenkomst voor de deelnemers waarin de resultaten worden besproken.
- Periodiek zal iBK nieuwsberichten opstellen en bijdragen verzorgen aan bijeenkomsten inzake kwaliteitsborging in de bouw. Gemeenten en waarborginstellingen worden hierbij nauw betrokken.
- Eind 2015 zal iBK een eindrapportage opstellen richting het ministerie van BZK en Cencobouw⁵.

⁵ Cencobouw is medefinancier van de pilots inzake verbetering kwaliteitsborging in de bouw



3.4 Werkwijze waarborginstellingen en gemeenten

Één van de doelen van het experiment is het verkrijgen van inzicht in de werking van de verschillende instrumenten en de toepasbaarheid van die instrumenten voor kwaliteitsborging van woningbouw. Om die reden zijn vooraf geen randvoorwaarden gesteld aan de wijze waarop de waarborginstellingen hun kwaliteitsborging vormgeven. Resultaat is dat de drie waarborginstellingen ieder op een eigen wijze invulling geven aan kwaliteitsborging. In aanvulling hierop geldt ook voor de deelnemende gemeenten dat de gehanteerde werkwijze voor monitoring niet generiek is vastgelegd. Juist het toepassing van verschillende manier van monitoren geeft een breed beeld van de effecten van de verschillende instrumenten voor kwaliteitsborging.

Hierna is een beknopte beschrijving gegeven van de verschillende instrumenten voor kwaliteitsborging en van werkwijze en informatiebehoefte daarbij van de gemeenten. Voor meer informatie zie bijlage 3.

Werkwijze waarborginstellingen

Bouwgarant ontwikkelt – als nieuwe toetreders tot het Keurmerk Garantiewoningen – een instrument voor kwaliteitsborging dat gebaseerd is op de Technical Inspection Service (TIS) zoals vastgelegd in de regeling TIS⁶. Op basis van een risicoanalyse van het bouwplan en de uitvoerende partij wordt een toezichtplan opgesteld. Het toezicht wordt uitgevoerd door een erkende TIS.

De deelnemende bedrijven van SWK zijn met name de grote bouwbedrijven in Nederland. De kwaliteitsborging gehanteerd door SWK gaat dan ook uit van de kwaliteitsborging zoals die door de aannemer zelf wordt gehanteerd. Het staat de aannemers vrij een eigen instrument toe te passen (TIS, gecertificeerde Bouwbesluittoets, Integraal toezichtsprotocol) zolang de uitvoering maar voldoet aan de kwaliteitseisen die SWK daaraan stelt. De informatieverstrekking ten behoeve van de monitoring worden in de werkwijze van SWK door de aannemer – de kwaliteitsborger – aan de gemeente aangeleverd. De werkwijze van SWK is vergelijkbaar met systeemgerichte contractbeheersing, een in de infra en GWW veel toegepast instrument.

Woningborg tenslotte, toets alle bouwplannen alvorens de plannen geaccepteerd worden. In aanvulling daarop voert Woningborg risicogericht bouwtoezicht. De werkwijze van Woningborg komt daarmee op hoofdlijn overeen met de werkwijze zoals deze nu door gemeenten worden gehanteerd.

In aanvulling op het toezicht per project worden alle deelnemers in de waarborgregeling vooraf door de waarborginstellingen gescreend op solvabiliteit en betrouwbaarheid.

Voor de informatie die per project door respectievelijk Bouwgarant, SWK en Woningborg beschikbaar kan worden gesteld wordt verwezen naar bijlage 3.

⁶ Zie <http://www.ikobbkb.nl/actueel/ikob-bkb-neemt-tis-erkenning-over-voor-betere-aansluiting-op-private-kwaliteitsborging.html> voor meer informatie



Werkwijze gemeenten

Rotterdam en Den Haag zullen in het kader van de monitoring van het experiment dezelfde werkwijze hanteren als bij de reguliere vergunningverlening. Eindhoven zal slechts in beperkte mate toezicht houden op de planning die onderdeel uitmaken van het experiment. Delft en Sint Anthonis zullen hun wijze van toetsing en toezicht afstemmen op de werkwijze van de waarborginstellingen.

3.5 Kosten van het experiment

Ieder van de deelnemers draagt de kosten voor zijn eigen hiervoor genoemde werkzaamheden. Binnen het experiment staat de hoogte van de leges niet ter discussie.

In het voorgenomen stelsel van kwaliteitsborging zullen taken van de gemeenten komen te vervallen waardoor voor deze taken geen leges meer kunnen worden geïnd. De legeskosten zijn immers wettelijk gemaximeerd op honderd procent kostendekkendheid van de door de gemeenten gemaakte kosten op macroniveau. Wat dit betekent voor de hoogte van de leges is op dit moment onderwerp van onderzoek.



Bijlage 1: Wijziging Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Artikel 6i (nieuw)

3. Artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet van toepassing, indien de aanvraag betrekking heeft op een nieuw te bouwen grondgebonden woning waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt.
4. Dit artikel is van toepassing op de gemeenten Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis.

Toelichting:

De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet volgens artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aannemelijk maken dat het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet vindt geen preventieve toetsing aan het Bouwbesluit 2012 plaats in de gemeenten Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis als de aanvraag betrekking heeft op een grondgebonden woning waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt. Het experiment kent een looptijd van vijf jaar.

Onder het keurmerk van de Stichting Garantiewoning garandeert de bouwer of aannemer de kwaliteit van de te bouwen of verbouwen woning. Daaronder valt ook de zekerstelling dat de woning bij oplevering voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. In het experiment vervalt de gemeentelijke toetsing vooraf. Daarmee wordt dubbele toetsing (door de gemeente én door de aannemer ten behoeve van het keurmerk) voorkomen. Bovendien biedt deze aanpak meer flexibiliteit om tussentijdse wijzigingen in het bouwplan door te kunnen voeren. De vereenvoudiging kan leiden tot verlaging van de totale bouwsom voor de opdrachtgever.

Het experiment gaat er vanuit dat een goed werkend privaat garantiestelsel voldoende waarborg biedt voor naleving van het Bouwbesluit 2012. Het experiment sluit aan op de vernieuwing van de private kwaliteitsborging, waarvoor het ministerie van BZK een voorstel voorbereidt en past bij de vraag van de Tweede Kamer (motie 32 757, nr. 12) om te experimenteren met verzekerde garantie.

De betrokken gemeenten en de aanbieders van het keurmerk maken afspraken over monitoring van de kwaliteit van de woningen die onder het experiment tot stand komen. Daarbij besteden zij specifiek aandacht aan de voorschriften over de energieprestaties.

Naast het ministerie van IenM zal ook het ministerie van BZK op het experiment toezien.

Het experiment past binnen de criteria van artikel 2.4. van de Chw. Het loopt vooruit en geeft praktische toepassing aan het hiervoor genoemde voornemen van de minister van BZK voor bouwen onder private kwaliteitsborging (brief aan de Tweede Kamer van 27 november 2013).⁷ Het experiment geeft ruimte om deze vernieuwing in de regelgeving en in de werkwijze in de bouw op bescheiden schaal in praktijk te brengen voordat generieke regelgeving tot stand is gebracht. Met het experiment ontstaat kennis en ervaring die van belang zijn bij het verder tot ontwikkeling brengen van de voornemens over de kwaliteitsborging in de bouw.

⁷ Kamerstukken II 2013/14, 32 757, nr. 91.



Het experiment draagt bij aan het economisch functioneren van de bouwsector en daarmee aan het bestrijden van de gevolgen van de economische crisis. Zoals in de genoemde brief van het ministerie van BZK is vermeld, kost, volgens berekeningen van bureau Ecorys, het toezicht op de naleving van de bouwtechnische voorschriften door gemeenten op dit moment jaarlijks ongeveer 1,4% van de totale opdrachtsom in de bouw. Privatisering leidt tot een afname met per saldo 27,5 miljoen Euro per jaar. Schaal en omvang van het experiment onder de Chw zijn vanzelfsprekend veel beperkter dan het pakket aan maatregelen waarop deze berekening is gebaseerd. De berekening geeft echter wel een indicatie van de economische relevantie van de privatisering, waar het experiment mede aan bijdraagt. Het experiment draagt ook bij aan duurzaamheid. Uit onderzoek blijkt dat ca. 25% van de opgeleverde woningen niet voldoet aan de voorschriften voor energiezuinigheid. Door afspraken te maken over een sterkere focus op het voldoen aan de EPC-eisen en de eisen inzake isolatie en luchtdichtheid – en dit mee te nemen in de monitoring - worden energiezuinigere woningen gebouwd. De garantieregeling zal hierbij de achtervang zijn en een positieve impuls geven aan bouwers om meer aandacht aan dit onderwerp te besteden.



Bijlage 2: deelnemers experiment

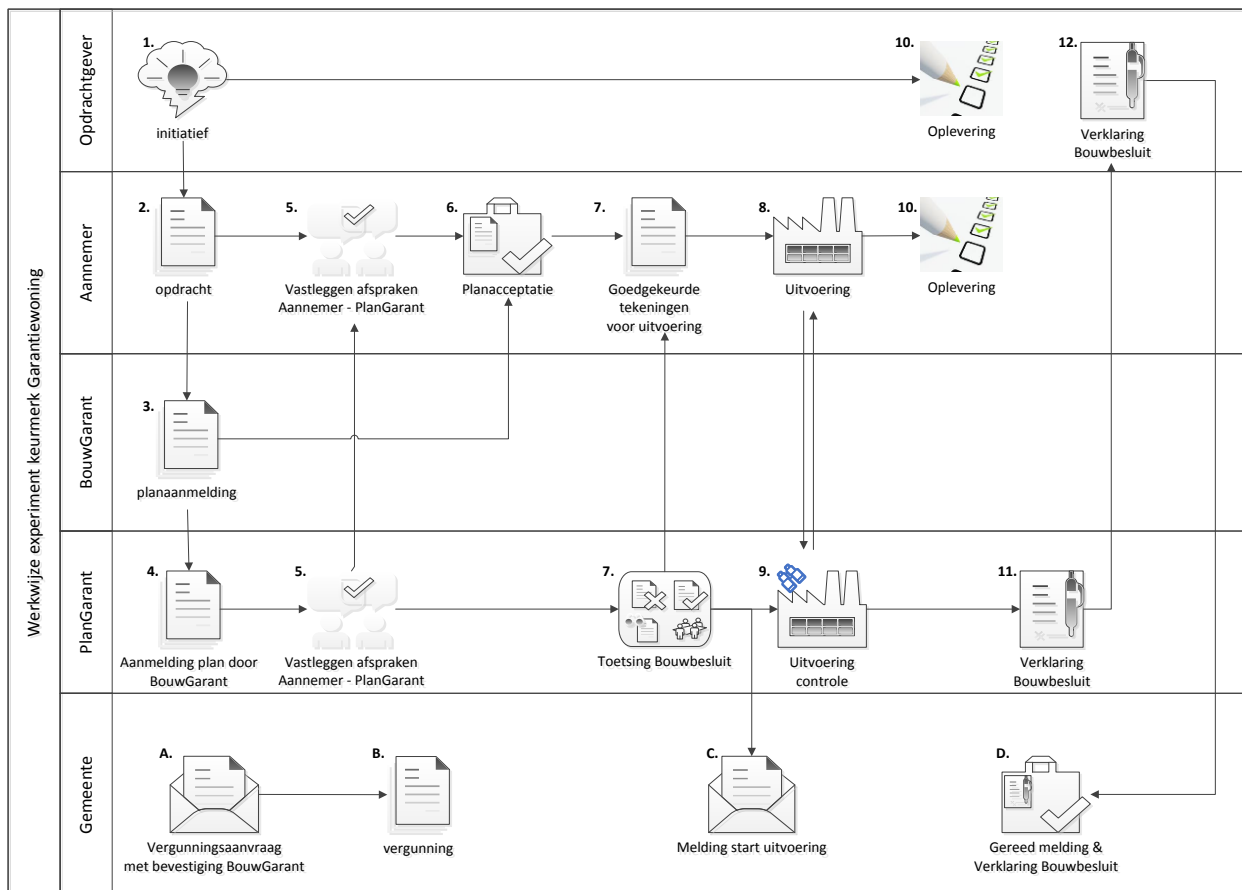
Deelnemer	Contactpersoon	e-mail	telefoon
Gemeente Delft	Renke Prevo	rprevo@delft.nl	06-53986098
Gemeente Den Haag	Marlijn Rekveldt	marlijn.rekveldt@denhaag.nl	070-7525789
	Else Poortvliet	else.poortvliet@denhaag.nl	06-55781055
Gemeente Eindhoven	Edwin Rooijackers	e.rooijackers@eindhoven.nl	
Gemeente Rotterdam	Cisca van den Andel	f.vandenandel@rotterdam.nl	06-20422595
	Dick Bezemer	dcw.bezemer@rotterdam.nl	06-20879935
Gemeente Sint Anthonis	Frans Knoops	fransknoops@sintanthonis.nl	0485-388888
	Cor Bongers	corbongers@sintanthonis.nl	06-20702255
Bouwgarant	Rob de Groot	rob@bouwgarant.nl	079-3252182
	Erik Schot	e.schot@plangarant.nl	06-31915001
SWK	Eric Polman	e.polman@swk.nl	010-2818910
	Hans Kroon	h.kroon@swk.nl	010-4111674
Woningborg	Maurice Klaver	m.klaver@woningborggroep.nl	06-22058739
Neprom	Claudia Bouwens	c.bouwens@neprom.nl	06-53272899
Ministerie BZK	Jos Verlinden	jos.verlinden@minbzk.nl	06-52595640
Instituut Bouwkwiteit	Hajé van Egmond	h.vanegmond@instituutbouwkwiteit.nl	06-24230136

Bijlage 3: werkwijze en vraag en aanbod van informatie

Deze bijlage bevat een globale beschrijving van de gehanteerde werkwijze / instrumenten voor kwaliteitsborging en de daaruit beschikbare informatie voor gemeenten en de monitoring door gemeenten en de daaruit voortkomende informatiebehoefte. De werkwijze van de verschillende partijen is niet 'vast' en zal in de loop der tijd, mede afhankelijk van de resultaten van de projecten, aangepast kunnen worden.

Bouwgarant

Werkwijze experiment keurmerk Garantiewoning BouwGarant i.s.m. PlanGarant



1. De opdrachtgever vraagt een offerte aan voor het bouwen van een woning bij een BouwGarant aannemer.
2. De aannemer sluit een overeenkomst met de opdrachtgever/koper.
3. De aannemer meldt het plan aan bij BouwGarant, BouwGarant neemt het plan in behandeling.
4. De Bouwbesluittoets en het toezicht tijdens de bouw worden uitgevoerd door PlanGarant: BouwGarant meldt het plan bij PlanGarant.
5. PlanGarant neemt contact op met de aannemer om de juiste werkwijze af te stemmen. Deze werkwijze wordt vastgelegd in een plan-van-aanpak.



6. Als de woning geaccepteerd is door BouwGarant ontvangt de opdrachtgever het certificaat van BouwGarant.
 7. PlanGarant toetst de tekeningen en berekeningen aan het Bouwbesluit en de Garantie- en waarborgregeling. PlanGarant geeft de goedkeuring op de tekeningen en berekeningen voor de uitvoering.
 - 8-9. Op basis van de goedgekeurde documenten wordt de uitvoering gestart en de kwaliteitscontroles uitgevoerd. Aantal inspecties zijn vooraf vastgelegd in het plan-van-aanpak.
 10. De aannemer levert samen met de opdrachtgever de woning op.
 - 11-12. Na oplevering geeft PlanGarant op basis van de toetsingen en de uitgevoerde inspecties een verklaring Bouwbesluit af. Deze verklaring wordt naar de opdrachtgever en aannemer verstuurd. Deze verklaring is het bewijs dat de woning voldoet aan de gestelde eisen. De opdrachtgever meldt de woning gereed bij de gemeente.
- A + B. De aanvrager verstuurt de bevestiging van BouwGarant mee met de vergunningsaanvraag. De gemeente toetst de woning dan niet aan het Bouwbesluit.
- C. PlanGarant meldt bij de gemeente wanneer de bouw in uitvoering gaat. De gemeente weet dan wanneer gebouwd gaat worden.
- D. Na oplevering ontvangt de gemeente de verklaring Bouwbesluit. Na ontvangst mag de woning in gebruik worden genomen.

SWK

Bij SWK zijn veel grote en middelgrote bouwbedrijven aangesloten die een eigen kwaliteitscontrole hebben ontwikkeld waarbij gebruik wordt gemaakt van zowel in- als externe kwaliteitsmedewerkers. De gehanteerde procedures en kwaliteitseisen zijn veelal nauwgezet omschreven en vastgelegd in de beleidsuitgangspunten.

SWK hanteert een beheerssysteem dat gericht is op het verder robuust en betrouwbaar maken van het kwaliteitssysteem van de ondernemer met een zorgvuldige vastlegging van de geleverde kwaliteit. SWK richt zich daarbij op het proces van kwaliteitsborging zoals weergegeven in het bedrijfskwaliteitssysteem en op de kwaliteit van het product door het beoordelen van de intensiteit, frequentie en betrouwbaarheid van de kwaliteitsbewaking op de bouwplaats.

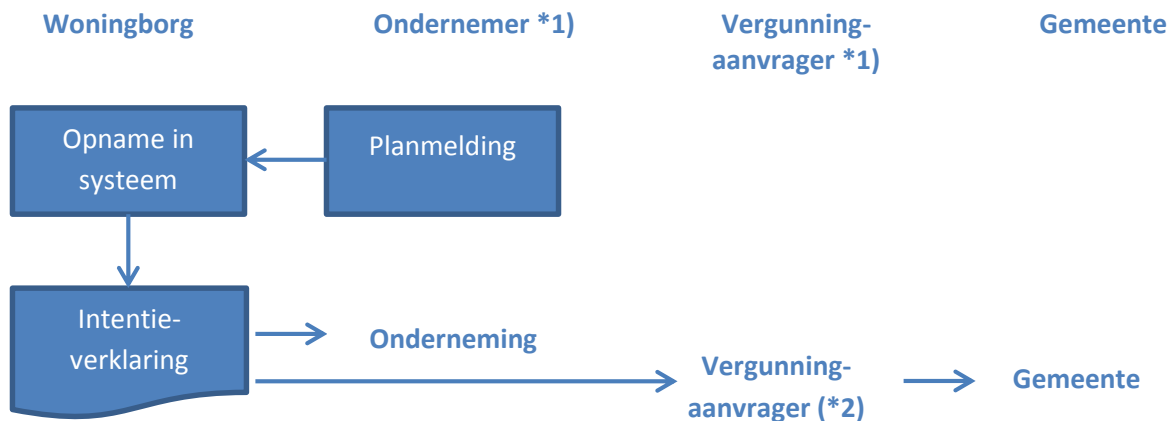
Verder wordt op basis van kwaliteitsaudits en het aanwezige klachtenbeeld bekeken of de kwaliteitscirkel bij de ondernemer of het project naar behoren functioneert. Van belang daarbij is dat gesignaleerde kwaliteitsrisico's in een vroegtijdig stadium herkenbaar zijn en worden beheerst in het verdere proces. Om tot een goede en consistente beoordeling te komen van het kwaliteitssysteem en het bijbehorende kwaliteitsniveau van de woningen, is door SWK een toetsingsprotocol opgesteld waaraan het gehanteerde projectkwaliteitsplan en de bijbehorende toetsingsplannen moeten voldoen.



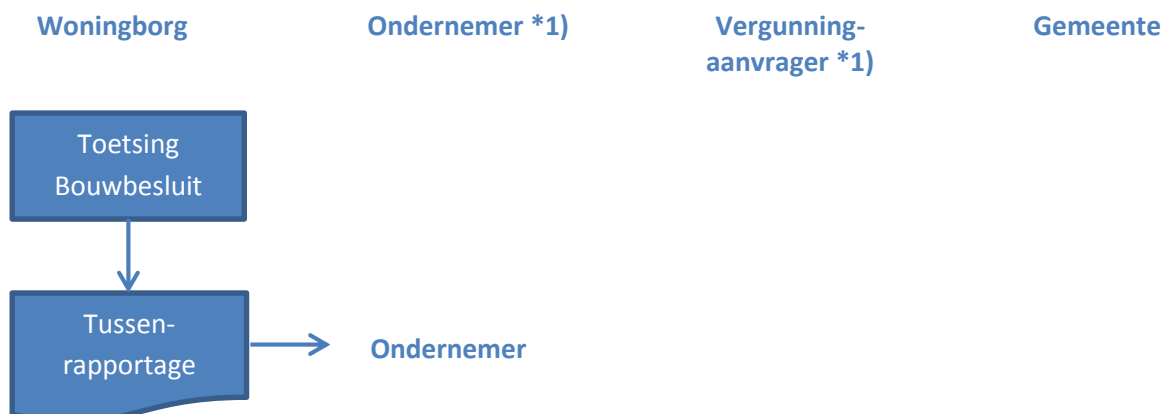
De combinatie van kwaliteitsaudits, de bewaking van het minimum niveau vastgelegd in het toetsprotocol SWK en de beoordelingsresultaten vastgelegd in het projectdossier, vormen gezamenlijk het instrument van SWK voor verbeterde kwaliteitsborging en acceptatie van het project.

Woningborg

Een ondernemer meldt een plan aan bij Woningborg. In het geval van een plan dat valt binnen de scope van het experiment (grondgebonden nieuwbouwwoningen in de gemeenten Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis) stuurt Woningborg een intentieverklaring aan de betrokken vergunningaanvrager. De aanvrager stuurt dit document mee met de vereiste stukken naar de gemeente, zodat deze op de hoogte is van de te volgen procedure. De gemeente voert haar toetsing uit op welstand, ruimtelijke ordening en de veiligheid rondom de bouwplaats en geeft de vergunning af.

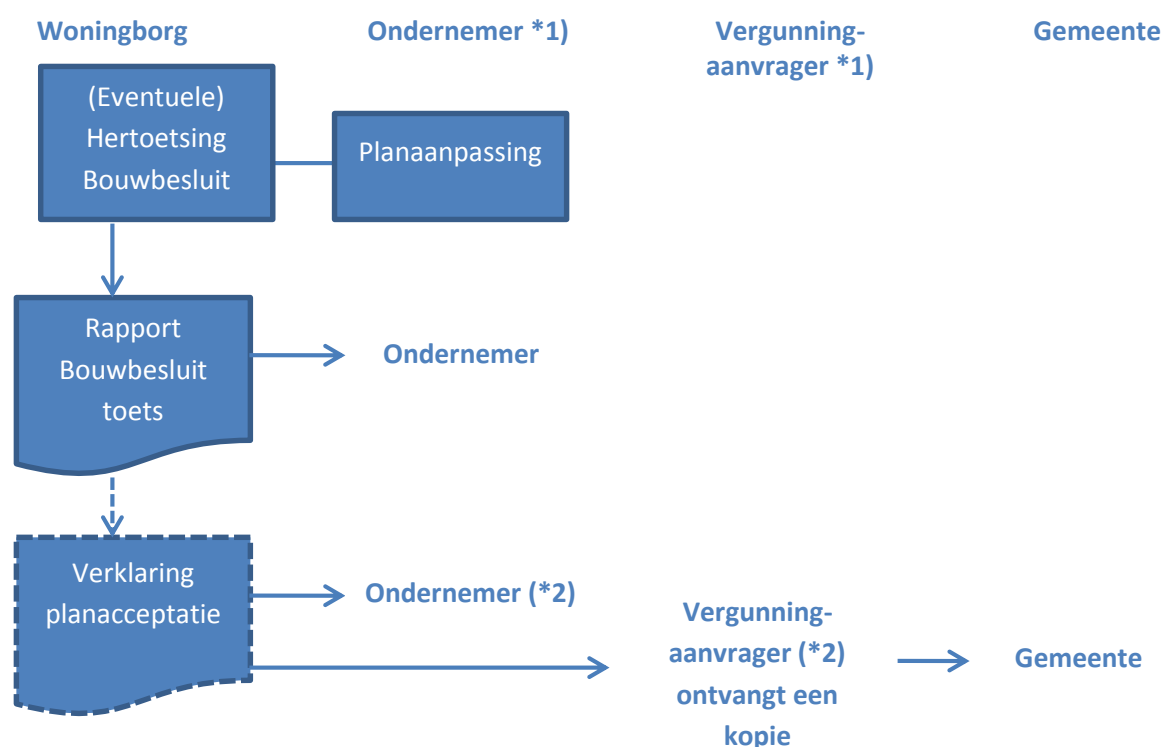


Vervolgens toetst Woningborg het plan aan het Bouwbesluit 2012. Het resultaat van deze bouwtechnische toetsing is een tussentijds toetsingsrapport met daarin zo nodig een verzoek tot aanpassing van het plan.

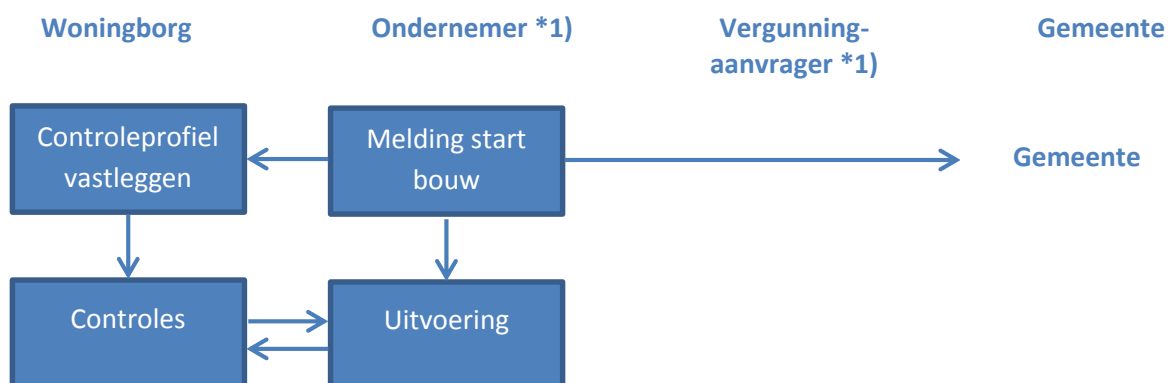


- * 1 De ondernemer en de vergunningaanvrager zijn vaak dezelfde.
- * 2 Indien de vergunningaanvrager niet de onderneming is die het plan heeft ingediend.

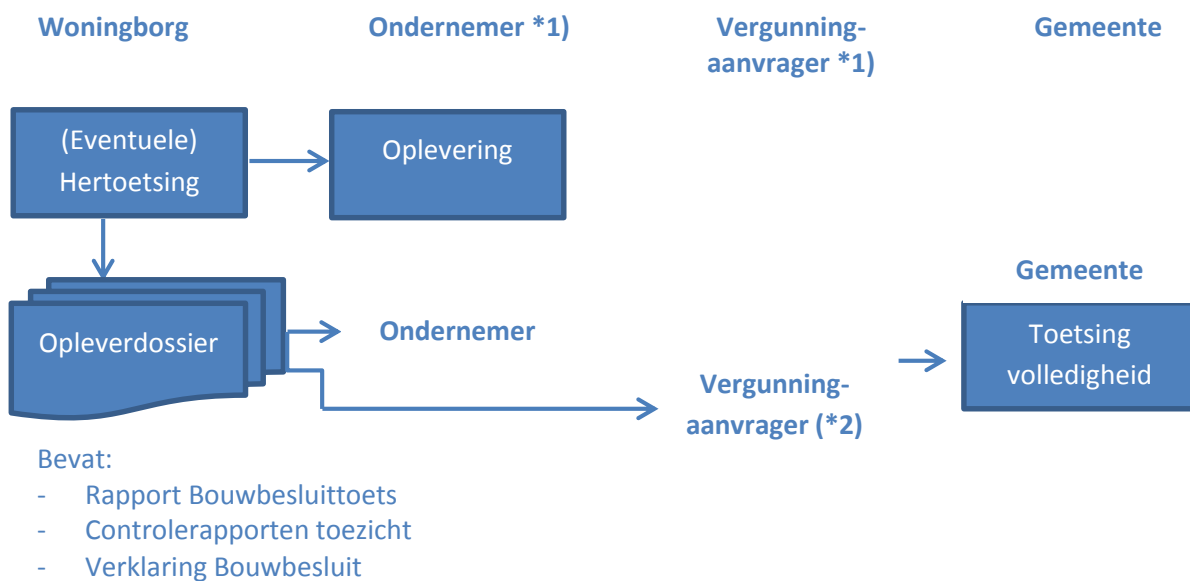
Na eventuele planaanpassing wordt de tussenrapportage bijgesteld tot een Rapport Bouwbesluittoets dat betekent dat een plan technisch is geaccepteerd. Indien tevens aan alle overige voorwaarden van Woningborg is voldaan wordt zoals gebruikelijk het bewijs van planacceptatie afgegeven aan de ondernemer en een kopie aan de vergunning-aanvrager(*2). De vergunningaanvrager stuurt de kopie bewijs van planacceptatie door naar de gemeente ten behoeve van start bouw.



De ondernemer mag nu starten met de bouw en stuurt hiervan een melding naar de gemeente en naar Woningborg. De uitvoeringscontrole bestaat uit een aantal vaste controlemomenten, afhankelijk van bouwtype, risico's of resultaten van uitgevoerde controles tijdens de bouw.



Als tijdens de bouw afwijkingen worden geconstateerd die toetsing behoeven dan wordt het rapport Bouwbesluittoets op deze punten aangepast. Vóór oplevering wordt de toetsing definitief gemaakt en als alles in orde is geeft Woningborg groen licht voor de oplevering. De definitieve toetsing en de onderliggende stukken worden aangevuld met een verklaring dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit. Via de vergunninghouder gaat dit naar de gemeente, zodat de woning gereed kan worden gemeld.



Met de omschreven werkwijze wordt aangesloten op de huidige manier van werken bij Woningborg. Bouwbesluittoetsing en uitvoeringscontroles vormen immers nu al een onderdeel van het proces van technische acceptatie van een plan, naast de toetsing aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

De toetsing vooraf op risico's levert niet alleen 'papieren' zekerheid op, maar ook direct input voor de controles op de bouwplaats. Andersom werkt dit ook door terugkoppeling van ervaring 'op de steiger' mee te nemen in de toetsing vooraf.

Gemeente Delft

Delft zal in overleg met de 3 partijen per aanvraag bepalen hoe en op welke wijze die "parallelle" toetsing exact zal gaan plaatsvinden. Aangezien het belangrijkste doel van het experiment is om ervaringen te delen en van elkaar te leren, zal Delft alle ingediende aanvragen eveneens, naast de 3 deelnemende private partijen, beoordelen. De informatie die Delft hiervoor nodig heeft komen overeen met de indieningsvereisten Bouwbesluit zoals die normaal ook worden ingediend. Indien daar aanleiding voor is dienen ook bijvoorbeeld de onderliggende stukken te worden overlegd aan Delft of vice versa en zullen bepaalde dossiers met elkaar besproken moeten worden.



Gemeente Den Haag

Voor plannen die binnen het experiment vallen, toetst Den Haag in het kader van monitoring en houdt zij toezicht op hetzelfde niveau (toetsniveaus) als de gemeente in het huidige stelsel gewend is te doen. Ook wordt de wijze waarop private kwaliteitsborging plaatsvindt, vergeleken met wat de gemeente normaal gewend is te doen. Op de bouwplaats komt de gemeente dus in het kader van monitoring wel kijken, maar bemoeit zij zich niet met de bouwkwiteit (=de mate waarin voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit). Dit betekent dat de gemeente ten aanzien van de bouwkwiteit ook niet aanspreekbaar is. De resultaten van de monitoring legt de gemeente Den Haag vast in een verslag.

Op de aanvraag omgevingsvergunning ('ruimtelijke vergunning') zijn aangepaste indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht van toepassing. Voor het monitoren in het kader van het experiment heeft de gemeente echter aanvullende informatie nodig. De gemeente Den Haag verwacht van de waarborginstelling dat deze de gemeente tijdig op de hoogte brengt van plannen die eraan komen. Ten behoeve van monitoring verwacht de gemeente Den Haag van de kwaliteitsborger de stukken die relevant zijn om de bouwkwiteit en de borging van de bouwkwiteit te kunnen volgen, zodra deze beschikbaar zijn na het indienen van de formele vergunningaanvraag. Concrete stukken en informatie zijn bijvoorbeeld:

- de opdracht van de waarborginstelling aan toetser en/of toezichthouder;
- melding van afspraken en vooroverleggen die verband houden met private borging van de bouwkwiteit, ruim voordat deze plaatsvinden;
- afschriften van mail- en briefwisselingen en verslagen die te maken hebben met (private) kwaliteitsborging;
- alle versies van het bouwplan (verbeteringen en/of planwijzigingen) die aan adviseurs en/of toetsers/toezichthouders worden voorgelegd, inclusief de beoordeling ervan (toetsrapportages);
- alle versies van de constructieve gegevens (berekeningen, rapporten en tekeningen);
- rapportage beoordeling van de constructieve gegevens door toetser;
- toezichtsplan van de toezichthouder;
- rapportage constatering toezichthouder;
- gegevensbehoefteschema uitvoeringsfase;
- opleverdossier.

De gegevens ten behoeve van monitoring worden door de kwaliteitsborger aangeleverd onder vermelding van het adres waarop de activiteit plaatsvindt en het kenmerk (dossiernummer) van de formele vergunningaanvraag. Aanleveren kan via het omgevingsloket.nl, per mail naar oloaanvraag@denhaag.nl of eventueel per post naar de dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500DP te Den Haag.



Gemeente Eindhoven

In het kader van private kwaliteitstoetsing hebben we al pilots doorlopen. Nu worden we formeel via de 8e tranche CHW ontheven van de toets aan het Bouwbesluit en daarom wordt het proces gemonitord om op die manier te leren of we op de juiste weg zijn.

Informatie behoeft tijdens de uitvoering van het experiment: (alles digitaal via het OLO)

- 1 Voor vergunningverlening worden bestektekeningen naar de gemeente gestuurd met rapportage van toetsing. Hierin wordt aangegeven wat is getoetst en op welk niveau en dat het akkoord is.
- 2 3 Weken voor de aanvang van de bouw dient een veiligheidsplan te worden ingediend met als onderdeel de constructieve gegevens van de bouwput (indien noodzakelijk)
- 3 Goedgekeurde (constructieve) stukken volgens de MOR met bijhorende tekeningen en berekeningen worden ingediend met goedkeuring van de private kwaliteitstoetsers.
- 4 Deze stukken, met goedkeuring van toetsers aangegeven, worden ingediend 3 weken voordat het desbetreffend onderdeel wordt uitgevoerd.
- 5 Opleverdossier met alle geconstateerde feiten en opmerkingen met oplossingen aangegeven door de private kwaliteitsborger en tekeningen as built, als deze anders zijn dan de reeds ingediende stukken.

Op welke wijze vindt monitoring plaats?

Monitoring vindt op het proces plaats en om dit goed te kunnen doen controleren we of alle stukken volgens de MOR worden aangeleverd/ Indien de stukken er niet zijn wordt de bouw stilgelegd.

- 1 Gemeente bekijkt of te vergunnen tekeningen overeenkomen met Bouwbesluit getoetste tekeningen en rapportage
- 2 Gemeente toetst veiligheidsplan en controleert Hoofdstuk 8 uit het Bouwbesluit
- 3 Gemeente controleert of voordat desbetreffend onderdeel wordt uitgevoerd de goedgekeurde stukken volgende MOR aanwezig zijn en administreert dit.
- 4 Check of alles op akkoord staat, zo niet in overleg treden.
- 5 Gemeente legt vast hoeveel aanvragen gebruik maken van het experiment.
- 6 Gemeente legt vast op welke wijze het afgesproken proces is doorlopen.

Gemeente Rotterdam

Voor plannen die binnen het experiment vallen, toetst Rotterdam en houdt zij toezicht op hetzelfde niveau als zij in het huidige stelsel gewend is te doen. Ook wordt de wijze waarop private kwaliteitsborging plaatsvindt, vergeleken met wat de gemeente normaal gewend is te doen. Op de bouwplaats komt de gemeente dus in het kader van monitoring wel kijken, maar bemoeit zij zich niet met de bouwkwiteit (=de mate waarin voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit). Dit betekent dat de gemeente ten aanzien van de bouwkwiteit ook niet aanspreekbaar is. De resultaten van de monitoring legt de gemeente Rotterdam vast in een verslag.

Bij aanvang van elk project dat onder het experiment valt, zal er een vooroverleg plaatsvinden tussen de waarborginstantie en de bouwinspecteur, om gezamenlijk afspraken te maken over de aanpak van het



traject. Daarbij wordt benoemd welke stukken worden verwacht en welke contact- en evaluatiemomenten er zijn.

De gemeente Rotterdam verwacht in ieder geval stukken die relevant zijn om de bouwkwiteit en de borging van de bouwkwiteit te kunnen volgen, bijvoorbeeld:

- (overzicht/lijst van) plannen die eraan komen;
- de opdracht van de waarborginstelling aan toetsers en/of toezichthouder;
- melding van afspraken en vooroverleggen die verband houden met private borging van de bouwkwiteit, ruim voordat deze plaatsvinden;
- afschriften van mail- en briefwisselingen en verslagen die te maken hebben met (private) kwaliteitsborging;
- alle versies van het bouwplan (verbeteringen en/of planwijzigingen) die aan adviseurs en/of toetsers/toezichthouders worden voorgelegd, inclusief de beoordeling ervan (toetsrapportages);
- alle versies van de constructieve gegevens (berekeningen, rapporten en tekeningen);
- rapportage beoordeling van de constructieve gegevens door toetsers;
- toezichtsplan van de toezichthouder;
- rapportage constateringen toezichthouder;
- gegevensbehoefteschema uitvoeringsfase;
- opleverdossier.

Het aanvragen van een vergunning kan via het omgevingsloket.nl, onder vermelding van het feit dat deze aanvraag valt onder het experiment Garantiewoningen. Ook kunt u voor een vooroverleg contact opnemen met de bouwinspecteur, de heer J. Sonneveldt.

Gemeente Sint Anthonis

Sint Anthonis zal bij projecten die vallen onder het experiment Keurmerk Garantiewoningen een globale toets uitvoeren op het bouwplan. Monitoren tijdens de uitvoering zal zich met name richten op:

- De reguliere taken behorende bij het toezicht op de naleving van de (resterende) vergunning. De nadruk ligt hierbij op plaatsbepaling, maatvoering en peilhoogtebepaling van het bouwwerk.
- Monitoren constructieve onderdelen zoals gronddruk, fundering, verdiepingsvloeren.
- Monitoren energiezuinigheid: EPC-eisen en luchtdichtheid (speerpunt in het experiment).
- Monitoren oplevering/eindcontrole.

In aanvulling daarop wil Sint Anthonis meelesen met controlerapporten die worden opgesteld. Om dit uit te kunnen voeren, ontvangt Sint Anthonis – los van de algemene te leveren gegevens – graag de volgende gegevens van de waarborginstellingen:

- Uitgevoerde Bouwbesluit toets met technische tekeningen en berekeningen
- Wijzigingen tijdens de bouw
- Controlemomenten tijdens de bouw inclusief controlerapporten
- Opleverrapport en garantieverklaring waaruit blijkt dat er gebouwd is volgens bouwbesluit.



Bijlage 4: indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning onder experiment

In deze bijlage is aangegeven welke gegevens en bescheiden moeten worden aangeleverd bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woning die valt onder het experiment Keurmerk Garantiewoning. De gegevens en bescheiden zijn overgenomen uit de Regeling omgevingsrecht (Mor), waarbij de niet van toepassing zijn de informatie is geschrapt. Een deel van de voorschriften is nieuw dan wel aangepast.

§ 2.1. Gegevens en bescheiden over bouwactiviteiten

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit vallen onder het experiment Keurmerk Garantiewoning verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden:

Artikel 2.1. [vervalt]

Artikel 2.2. [vervalt]

Artikel 2.2a Hulpverlening bij calamiteiten [nieuw]

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het bouwbesluit 2012 waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

1. hulpverlening bij brand
2. de aanwezigheid van droge blusleidingen en bluswatervoorzieningen
3. de bereikbaarheid voor hulpdiensten

Bovenstaand artikel heeft betrekking op de volgende afdelingen en artikelen van het Bouwbesluit 2012

- *Afdeling 2.13: hulpverlening bij brand (onder meer de brandweerlift)*
- *Artikel 6.29: droge blusleiding*
- *Artikel 6.20: bluswatervoorzieningen*
- *Afdeling 6.8: bereikbaarheid voor hulpdiensten*

*Het **veiligheidsplan** is geen standaard in te dienen document bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Het veiligheidsplan op basis van artikel 8.7 kan – los van een vergunning of melding – te allen tijde door het bevoegd gezag worden opgevraagd bij sloop- en bouwactiviteiten.*

Artikel 2.3. Planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan het bestemmingsplan of de beheersverordening, en, voor zover van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening:

- a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
- b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;



- c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het (deel van het) bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- g. gegevens en bescheiden welke samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit in een gebied met een agrarische bestemming;
- h. overige gegevens en bescheiden welke samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan een bestemmingsplan, beheersverordening dan wel een besluit als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- i. indien dat is voorgeschreven in het bestemmingsplan: een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- j. gegevens en bescheiden welke samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan een exploitatieplan.

Artikel 2.4. Overige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Artikel 2.5. Redelijke eisen van welstand

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet:

- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 2.6. [vervalt]

§ 2.2. Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

Artikel 2.7. Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

1. [vervalt]
2. [vervalt]
3. Indien de aard van het bouwplan naar het oordeel van het bevoegd gezag daartoe aanleiding geeft, kan in de vergunning worden bepaald dat gegevens en bescheiden, genoemd in de artikelen ~~2.2, eerste lid, onderdelen~~



e tot en met h, en tweede tot en met zesde lid, 2.3, onderdeel i, 2.4 en 2.5, binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd.

§ 2.3. Nadere vereisten aan gegevens en bescheiden

Artikel 2.8. Algemene vereisten aan tekeningen

1. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.
2. Tenzij artikel 5.8 van toepassing is, geldt voor de volgende tekeningen de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
 - a. situatietekeningen: 1:1000;
 - b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:
 - 1°. bouwwerken kleiner dan 10.000 m² bruto vloeroppervlakte: 1:100;
 - 2°. bouwwerken 10.000 m² of groter bruto vloeroppervlakte: 1:200;
 - c. detailtekeningen: 1:5 of 1:10 of 1:20.
3. Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).

Artikel 2.9. [Vervalt]

Artikel 2.10. [vervalt]

Artikel 2.11. [vervalt]

Artikel 2.12. [vervalt]

Artikel 2.13. [vervalt]



Bijlage 5: voorlichtingstekst informatieverstrekking aanvragers

Bouwers zorgen zelf voor kwaliteit

Minister Blok (van Wonen en Rijksdienst) werkt aan nieuwe wetgeving op het gebied van bouwen. Tot nu toe moet u bij het aanvragen van een vergunning voor het bouwen allerlei technische gegevens indienen bij de gemeenten. In de toekomst is dat niet meer nodig en kan worden volstaan met gegevens over de plaats en het uiterlijk van de bouwplannen. Wel moet u een aannemer of adviseur inschakelen die er voor zorgt dat de bouwwerkzaamheden aan de technische eisen voldoet. We noemen dit *kwaliteitsborging in de bouw*. Minister Blok wil met de wetswijzigingen bereiken dat de bouw flexibeler wordt, beter aansluit bij de wensen van de klant en zelf gaat zorgen voor kwaliteit.

Vooruitlopend op de nieuwe wetgeving oefenen enkele gemeenten en bouwbedrijven met de nieuwe werkwijze. In de gemeenten Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis worden daarom vanaf 1 oktober 2014 nieuwbouwwoningen alleen nog maar vooraf getoetst op welstand en ruimtelijke ordening. De kwaliteit wordt gewaarborgd door waarborginstellingen onder het keurmerk van de Stichting Garantiewoning. De waarborginstellingen zorgen er voor dat aan de bouwregelgeving wordt voldaan en garanderen dat eventuele fouten worden hersteld. De gemeenten kijken mee zodat lessen getrokken kunnen worden voor de nieuwe wetgeving.

Indien u de komende tijd een eengezinswoning bouwt of laat bouwen in één van de vijf gemeenten dan krijgt u met dit proefproject te maken. Uw gemeente kan u meer informatie hierover geven. Meer informatie kunt u ook vinden op www.instituutbouwkwiteit.nl/garantiewoning.