

# Kwaliteitsborging in de bouw: Kans of bedreiging voor corporaties?

## PRIVATE KWALITEITSBORGING

TEKST: IR. HAJÉ VAN EGMOND

De wijzigingen die het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorstelt voor de kwaliteitsborging in de bouw raken ook corporaties. Als grootste groep professionele opdrachtgevers in de bouw is het daarom zaak om vroegtijdig op de hoogte te zijn van de kansen en bedreigingen die het nieuwe stelsel met zich meebrengt. Verschillende corporaties experimenteren al langer met vormen van gecertificeerd toezicht of toetsing van hun plannen. Woonbedrijf Eindhoven en De Alliantie zijn een stap verder gegaan en hebben een pilotproject opgestart met private partijen, de gemeenten en het Instituut voor Bouwkwiteit. In dit artikel worden deze pilots besproken en wordt aan de hand van de pilots nagegaan waar mogelijk winst valt te halen voor corporaties.



Illustratie: Thijs Asselbergs architectuurcentrale.

### Woonbedrijf Eindhoven: de kwaliteit in eigen hand

Woonbedrijf Eindhoven verhuurt ca. 33.000 woningen in de regio en is volgens Paul Terwisscha van Scheltinga een corporatie die 'geen gekke dingen doet' maar gewoon kwaliteit wil leveren aan haar huurders. Terwisscha van Scheltinga, adjunct directeur en manager vastgoed bij Woonbedrijf, geeft aan dat dat ook de

drijfveer is voor het starten van het pilotproject: "Woonbedrijf levert een product aan haar klanten: een goede en veilige woning die aansluit bij wat de klant wil. Woonbedrijf is en blijft ook na oplevering verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woning in haar omgeving. Kwaliteitsborging is dus logischerwijs een taak voor de corporatie." Een belangrijk verschil daarbij is volgens Terwisscha van Scheltinga

dat een corporatie naar de totale kwaliteit kijkt, de woning als product. En dus niet naar welstand, ruimtelijke ordening en bouwtechnische kwaliteit als 'losse' onderdelen. Bij grootschalige renovaties lopen de inspanningen van Woonbedrijf en de gemeente nu vaak dwars door elkaar heen. "Als verhuurder maken we afspraken met bewoners over renovatie. Zodra we akkoord hebben van bewoners dan

willen we ook snel aan de slag. Nu komt het voor dat de gemeente daarna haar procedures start, we onnodig tijd verliezen en het risico lopen dat we zaken moeten aanpassen waar zowel wij als onze huurders voor gekozen hebben. De discussies beginnen dan weer helemaal van voor af aan....” Om die reden wil Woonbedrijf niet alleen de regie over het voldoen aan de bouwregelgeving maar over de inpassing in de woonomgeving. Met de gemeente Eindhoven is hierover op 26 mei jl. – in het bijzijn van minister Blok – een samenwerkingsovereenkomst getekend. Vanaf 2014 gaat Woonbedrijf, in eerste instantie voor een aantal vooraf geselecteerde projecten, zelf zorgdragen voor de kwaliteitsborging. Woonbedrijf doet het voorwerk, zodat de gemeenten Eindhoven snel de benodigde vergunningen kan verlenen. De belangen van de gemeente en Woonbedrijf als het gaat om kwaliteit en leefbaarheid van de stad lopen parallel. Daarnaast geeft de samenwerking invulling aan het streven van de gemeente Eindhoven om – los van alle landelijke ontwikkelingen – te komen tot lastenverlichting voor burgers en bedrijven, maar wel met een heldere verantwoordelijkheidsverdeling.

## ‘Doel is niet bouwen wat minimaal moet volgens Bouwbesluit, maar wat gegeven de klantwens maximaal haalbaar is’

### De woning als product, de huurder als klant

Uitgangspunt bij de werkwijze van Woonbedrijf is de klant. Woonbedrijf is het ‘merk’ die de klantwens regelt en organiseert. De ketenpartners van Woonbedrijf geven – binnen de grenzen die woonbedrijf heeft aangegeven – invulling aan die klantwens. Terwisscha van Scheltinga is voorstander voor de kortste weg, bijvoorbeeld: “Als een bewoner een probleem met zijn CV heeft dan hoeven wij daar als Woonbedrijf niet tussen te zitten. De bewoner neemt rechtstreeks contact op met de leverancier die het probleem oplost binnen de kaders zoals die zijn afgesproken met Woonbedrijf”. Deze werkwijze kan volgens Terwisscha van Scheltinga verbreedt worden naar veel meer onderdelen van een gebouw. “Leveranciers van bouwproducten en zeker ook de installatiesector zijn op de goede weg. Ik merk wel dat wat ik ‘georganiseerd wantrouwen in de bouw’ noem de verdere ontwikke-



‘Wethouder Staf Depla van Eindhoven tekent de samenwerkingsovereenkomst met Woonbedrijf Eindhoven.

Terwisscha van Scheltinga, adjunct directeur en manager vastgoed bij Woonbedrijf, kijkt goedkeurend toe. Vanaf 2014 gaat Woonbedrijf, in eerste instantie voor een aantal vooraf geselecteerde projecten, zelf zorgdragen voor de kwaliteitsborging. Woonbedrijf doet het voorwerk, zodat de gemeenten Eindhoven snel de benodigde vergunningen kan verlenen.’

ling nog in de weg staat. Alles loopt nog over te veel schijven met te veel procedures, dubbel werk en controles. Conrole is noodzakelijk maar meer vertrouwen is echt noodzakelijk. Ketensamenwerking en langetermijnafspraken helpen hierbij. Stap voor stap.”

### Aandeel Bouwbesluit in kwaliteit beperkt

In de overeenkomst met de gemeente is ook de toets aan het Bouwbesluit bij vergunningplichtige bouwwerken meegenomen. Woonbedrijf wil dit invullen door bij nieuwbouw uit te gaan van (bewezen) bouwconcepten. Leveranciers en bouwers dragen zelf zorg voor de kwaliteit, iets wat ze aantoonbaar moeten maken richting Woonbedrijf. Ook bij renovatie en onderhoud is de insteek dat de bouw zelf aantoonbaar kwaliteit levert. Die kwaliteit gaat volgens Terwisscha van

Scheltinga op onderdelen verder dan het Bouwbesluit: “Woonbedrijfskwaliteit is de basis. De eisen in het Bouwbesluit zijn bij woningbouw te laag om als uitgangspunt te nemen. Doel is ook niet bouwen wat minimaal moet maar wat gegeven de klantwens maximaal haalbaar is. De rol van het Bouwbesluit hierin is beperkt en deels zelfs onnodig. Waarom moet iedere woning een bepaalde toegankelijkheid hebben? Ik maak hierover liever afspraken op het niveau van de woningvoorraad van Woonbedrijf.”

Gevraagd naar zijn mening over de plannen van minister Blok ziet Terwisscha van Scheltinga zeker bij corporaties geen problemen. “Corporaties zijn van nature gericht op de lange termijn en duurzame en kwalitatief goede bouw. Het feit dat we de woningen ook moeten beheren en onderhouden is voor ons als opdracht-



Illustratie: Thijs Asselbergs architectuurcentrale.

gever een zeer goede prikkel om niet te gaan voor de goedkoopste oplossing. Het is zaak voor corporaties om prikkels te creëren voor bouwers. Dat kan door te werken met meerjarige contracten, dus op basis van continuïteit. Dit vraagt transparantie, betrouwbaarheid, kennisdeling, vertrouwen en goede contracten. En door duidelijk te zijn dat geschaad vertrouwen onvermijdelijk leidt tot afscheid!” De risico’s voor corporaties zijn met name gelegen in de rol als opdrachtgever: “Goed opdrachtgeverschap wordt nog belangrijker! Als corporatie moet je zelf de kennis in huis houden die nodig is om het werk van bouwers en leveranciers te regisseren en te controleren. Vanuit dat verantwoordelijkheidsbesef is Woonbedrijf is stap voor stap bezig een kwaliteitssysteem op te bouwen waarbij de kwaliteitsborging in het beheer en in de projecten integraal wordt geoptimaliseerd.”

#### Zeeburgereiland: sneller bouwen loont

De ontwikkeling van Zeeburgereiland heeft lang stilgelegen vanwege marktomstandigheden, strikte regels en zeer complexe verdeling van grondpositie over veel partijen, die allemaal wachtten tot iemand als eerste zou beginnen. Totdat de gemeente en de Alliantie besloten dat versnelling nu toch echt gewenst was. Nu worden er door de Alliantie 600 nieuwe woningen ontwikkeld waarvan de bouw op 1 september 2014 is gestart. Voorafgaand hieraan heeft een kort maar intensief overlegtraject tussen de gemeente Amsterdam en De Alliantie plaatsgevonden waarin gezamenlijk gezocht is waarom de ontwikkeling niet van de grond kwam. Eerst moest er wat veranderen aan

de strikte eisen die op het gebied van toepassing waren: de sociale huurwoningen waar de Alliantie behoefte aan heeft konden daar niet gebouwd worden. Michiel Schaap, senior ontwikkelmanager bij De Alliantie Ontwikkeling, vertelt hoe het tot dan toe liep: ‘Als je wilde bouwen in Zeeburgereiland dan kreeg je alle voorschriften op het gebied van stedenbouw, welstand, ruimtelijke ordening, geluid, duurzaamheid, et cetera, in een zogenoemde bouwvelop aangeleverd. Je kon deze envelop bijna één op één doorsturen aan een aannemer en het laten bouwen, zo gedetailleerd waren de regels op punten.’ Mede omdat de Alliantie de grond voorfinanciert moest er gesneden worden in de regels en procedures zodat er zo snel mogelijk gebouwd kon worden. Dankzij een gezamenlijke inzet van zowel de Alliantie als de gemeente Amsterdam – zowel het gebiedsteam als het Stadsdeel als de politiek – kon in februari 2014 een overeenkomst getekend worden die De Alliantie de ruimte gaf om op korte termijn met de ontwikkeling – en nu dus ook met de bouw – te starten. De Alliantie is daarbij zelf nauw betrokken bij de werkzaamheden die normaal door de gemeente worden uitgevoerd, zoals welstand en ruimtelijke ordening. Afsproken is dat de toetsing aan het Bouwbesluit en het toezicht op de uitvoering de volledige verantwoordelijkheid van de Alliantie is.

#### Samenwerking en pragmatische oplossingen

Toen met het project gestart werd lagen er hoge geluidseisen, een strikt welstandskader gekoppeld aan een weinig flexibel stedenbouwkundig plan, duurzaamheidseisen en andere convenanten en

een bestemmingsplan dat tot in detail beschreef wat er gebouwd moest worden. De Alliantie is begonnen om de gemeente uit te leggen wat het gevolg was van al die voorschriften: ‘We hebben gemeenten laten zien welke maatregelen we allemaal moeten nemen om aan alle regels te voldoen. Ik denk wel dat dit heeft geleid tot meer begrip voor ons verzoek tot minder regels en eenvoudiger procedures’, stelt Schaap.

‘Vanuit de overheid zie je vaak alleen het effect van die ene maatregel die je zelf opstelt en niet het totaalbeeld van alle verschillende maatregelen waar wij bij de bouw mee worden geconfronteerd. Ook het stedenbouwkundig plan gaf problemen doordat bijvoorbeeld in grote bouwvolumes een mix van koop- en huurwoningen werd voorgeschreven. Iets waarvan de Alliantie uit ervaring weet dat dat niet meer werkt op dit moment: het bestemmingsplan van Zeeburgereiland was al jaren geleden opgesteld en sloot totaal niet meer aan bij de huidige woonwensen. Gelukkig konden we met de gemeente afspreken dat het bestemmingsplan werd vervangen door een globaal bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is in zeer korte tijd opgesteld en inmiddels in werking getreden.’ In plaats van een beoordeling door welstand worden de plannen nu beoordeeld door een kwaliteitsteam onder leiding van een supervisor voor de ruimtelijke kwaliteit. Ook de Alliantie neemt deel aan het kwaliteitsteam. ‘Door het ontwerp vroegtijdig te bespreken in het kwaliteitsteam hebben we veel tijd gewonnen en kun je gemakkelijk bijsturen op integrale kwaliteit. In een regulier ontwerptraject gaan plannen soms meerdere keren terug

## GELIJKWAARDIGE OPLOSSINGEN BUITENBERGINGEN

Met de introductie van Bouwbesluit 2012 is de verplichte buitenberging terug van weggeweest. Bij woongebouwen zoals op Zeeburgereiland worden gebouwd werden deze bergingen in het verleden vaak in de onderbouw geplaatst. Zowel vanuit het oogpunt van sociale veiligheid als vanuit praktische bruikbaarheid is dit echter niet wenselijk. Om die reden is een gelijkwaardige oplossing bedacht: in het eerste vergunde bouwblok hebben alle woningen een eigen berging en is naast de ingang van het gebouw een gezamenlijke fietsenstalling gemaakt. Vooraf was afgesproken dat gelijkwaardigheid door bouwtoezicht (in dit geval de Omgevingsdienst Noodzoekkanaalgebied) zou worden beoordeeld op basis van een onderbouwing door de private toetser. Dit gaf enige discussie omdat de plantoetser er niet van overtuigd was dat de oplossing ook daadwerkelijk gelijkwaardig was. Er leek sprake van terughoudendheid bij de omgevingsdienst om een 'beleidsmatige' beslissing over gelijkwaardigheid als uitvoerende dienst te nemen. Uiteindelijk heeft intern overleg bij de gemeente en een striktere onderbouwing van de gelijkwaardigheid ook deze 'hobbel' uit de weg geruimd. Het resultaat is een beter gebouw, goede bergingen en fietsenstallingen en een betere openbare ruimte rond gebouwen.

naar welstand, waarmee veel tijd verloren gaat. In dit geval gaat de welstandscommissie akkoord met een plan als door het kwaliteitsteam een unanieme positieve beoordeling wordt afgegeven. Behalve tijd denk ik dat het plan ook aan kwaliteit gewonnen heeft door deze manier van werken. We kunnen veel gemakkelijker inspelen op klantwensen. Maar ook problemen, zoals met de plaats van buitenbergingen volgens het Bouwbesluit, zijn op een pragmatische manier opgelost.'

### Plantoetsing en toezicht

Oliver Rasche, projectmanager bij de Alliantie Ontwikkeling, was direct betrokken bij het ontwerp en de toetsing van blok 9, één van de eerste blokken van de Alliantie dat vergund is. 'Ondanks dat de gemeente Amsterdam midden in een reorganisatieproces zat, werd er bij het Stadsdeel Oost enthousiast gereageerd op onze plannen voor private toetsing en toezicht. Wat zeker hielp is dat stadsdeel Oost al eerder had gewerkt met InterConcept – de partij die voor ons toetsing en toezicht uitvoert. Afspraken over de te hanteren werkwijze waren dan ook snel gemaakt en vastge-

legd.' InterConcept toetst de plannen voordat ze aan de gemeente worden toegezonden. Het voordeel voor de Alliantie is dat het hele traject een stuk sneller verloopt en dat de indieningsstukken direct als aanbestedingsstukken gebruikt kunnen worden. De winst zit volgens Rasche aan twee kanten: 'Onze ervaring is dat gemeentes bij indiening vaak meteen gebruik maken van de mogelijkheid om zes weken te verdagen, waardoor de behandeltijd oploopt tot twaalf weken. Op het Zeeburgereiland is dit teruggebracht tot minder dan drie weken. Tegelijkertijd kunnen we de ingediende stukken meteen voor de aanbesteding gebruiken. Wijzigingen uit opmerkingen op de aanvraag hoeven dus niet achteraf met de aannemer verrekend te worden. Dat geeft meer zekerheid in het ontwikkelproces.'

'Resultaat van alle afspraken is dat waar we normaal minimaal één jaar rekenen van selectie architect tot start bouw, we dit nu in zeven maanden kunnen realiseren. Als het proces zo voorspoedig blijft verlopen dan zijn we een jaar eerder klaar dan gepland met de ontwikkeling van alle 600 woningen!' Ook over de kwaliteit van het ontwerp en de toetsing is Rasche erg tevreden: 'Niet alleen heeft de toetsing nu vooraf plaatsgevonden maar kunnen we de toetsende partij ook aanspreken op de kwaliteit van hun werk. We krijgen als het ware garantie op de toetsing, iets wat een gemeente nooit kan geven.'

De begeleiding van het project is in handen van een projectgroep waarin medewerkers van Stadsdeel Oost, De Alliantie en InterConcept deelnemen. Binnen de projectgroep wordt er voor gezorgd dat ook andere betrokken partijen vroegtijdig aansluiten: 'De brandweer is een aantal keer aangeschoven en bij het laatste overleg was al de toezichthouder namens de gemeente aanwezig. Door deze manier van werken hopen we verrassingen verderop in het traject te voorkomen.'

### Samenwerking en goed opdrachtgeverschap

Op de vraag of ze volgende projecten ook op deze manier willen aanpakken antwoorden Schaap en Rasche volmondig ja. Volgens Rasche loont deze manier van werken voor alle partijen: 'Uiteindelijk hebben we door goede afspraken te maken minder werk aan het project. De goede voorbereiding loont doordat het proces soepel verloopt. Vaak doen we delen van het proces en het ontwerp meerdere keren over, bijvoorbeeld omdat welstand het plan afkeurt of er problemen zijn met de bouwvergunning. Het loont duidelijk als

we het in één keer goed kunnen doen. Ik hoop dat het ons bij toekomstige plannen lukt om ook andere gemeenten hiervan te overtuigen.'

Op de vraag wat nu kritische succesfactoren zijn noemt Schaap samenwerking en goed opdrachtgeverschap: 'Bij Zeeburgereiland hebben alle partijen dezelfde belangen, wat de samenwerking enorm heeft geholpen. Dat heeft geholpen om het vertrouwen te hebben dat toezeggingen ook worden nagekomen en dat wij ook zonder al die regels goede woningen bouwen. Het is ook niet in het belang van een corporatie om slechte gebouwen neer te zetten, daar zitten we zelf namelijk nog jaren aan vast. Minder regels wil wel zeggen dat je je als opdrachtgever opeens overal mee moet bemoeien. Je kan niet meer zeggen 'bouw maar wat binnen de regels past', je moet zelf bepalen hoe hoog en hoe groot het wordt en hoe je het plan verder uitwerkt. We hebben hiervoor nadrukkelijk gebruik gemaakt van de kennis en kunde die bijvoorbeeld bij onze mensen van beheer aanwezig is. Zij kwamen bijvoorbeeld met de opmerkingen dat bergingen in de onderbouw alleen maar tot problemen leidt.'

### Het eindoordeel: kans of bedreiging?

Zowel Woonbedrijf als de Alliantie geven aan dat er vooral sprake is van kansen. Het project van de Alliantie laat zien dat die kansen liggen op het gebied van snellere ontwikkeling en daarmee besparing van kosten, maar ook in een betere aansluiting bij klantwensen. Woonbedrijf ziet de kansen vooral in een betere regie over de eigen voorraad en een tevreden klant. In beide gevallen zijn opdrachtgeverschap, vertrouwen en samenwerking doorslaggevende factoren. Samenwerking met gemeenten om te komen tot goede afspraken, vertrouwen dat alle partijen hun werk ook volgens die afspraken uitvoeren en goed opdrachtgeverschap om als corporatie de regie te kunnen voeren en de geleverde prestatie te kunnen beoordelen. Beide voorbeelden laten ook zien dat als de belangen van partijen overeenkomen samenwerking logisch en voor alle partijen winstgevend is!



**Ir. Hajé van Egmond is adviseur bij  
Geregeld BV.  
h.vanegmond@geregeld.eu.  
Tel. 06-24230136.  
www.geregeld.eu.**