



## MEMO

Datum	5 maart 2015
Onderwerp	Voortgang experiment Keurmerk Garantiewoning

### Inleiding

Op 1 oktober 2014 is – op basis van een het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet – het experiment met het Keurmerk Garantiewoningen gestart. Woningen die in die gemeenten gebouwd worden en die vallen onder de kwaliteitsborging zoals georganiseerd door de waarborginstellingen Bouwgarant, SWK en Woningborg worden niet meer getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

Dit memo beschrijft de stand van zaken in het experiment van medio februari 2015.

### Samenvattend

- Er zitten meerdere plannen met bijna 400 woningen in de voorbereidende fase. Er zijn nog weinig projecten gestart.
- De samenwerking tussen gemeenten en waarborginstellingen en bouwers verloopt in het algemeen goed. Er zijn wel enkele aandachtspunten.
- De gemeenten vinden dat zij relatief vaak zelf de bouwers van het experiment op de hoogte stellen. Ze verwachten dat de waarborginstellingen hier proactiever in zullen worden.
- In sommige gevallen blijken opdrachtgevers/bouwers toch nog alle documentatie in te dienen bij de gemeente, terwijl dat bij de waarborginstelling zou moeten.
- Er zijn nog veel projecten – met name kleine bouwers en zelfbouwprojecten – waarbij opdrachtgevers niet bekend zijn met het experiment. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de aanvraag door een particulier of architect wordt gedaan en er nog geen aannemer in beeld is: de link met de waarborginstellingen – en daarmee met het experiment – is dan dus nog niet gelegd.

### Stand van zaken gemeenten

#### *Sint Anthonis*

In Sint Anthonis is nog geen project onder het project gestart. Een beoogd CPO-project kon tot nu toe niet starten vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan maar gaat nu op korte termijn starten. Contact over dat project was met Bouwgarant. Met de overige waarborginstellingen is nog geen contact geweest. Het is de verwachting dat er nog wel enkele projecten gaan lopen. Gezien de schaal zal waarschijnlijk alleen Bouwgarant betrokken zijn.



Sint Anthonis geeft verder aan dat diverse kleine bouwers / zelfbouwers niet wensen deel te nemen aan het experiment: de vermeende meerkosten worden door de initiatiefnemers als onwenselijk gezien. Met Sint Anthonis is besproken dat formeel ook die partijen via het experiment dienen te lopen en dat er wat meer druk op betreffende partijen moet worden gezet. Tevens is bij een volgende eigenbouwer afgesproken dat gezamenlijk gezocht zal worden naar een mogelijkheid om deze toch binnen het experiment te krijgen.

### *Eindhoven*

In Eindhoven is een tweetal projecten in voorbereiding, beiden onder meer als gevolg van bestemmingsplanperikelen nog niet gestart. Een van beide projecten is recent vergund.

### *Delft*

In Delft zijn 99 woningen in drie projecten aangevraagd onder het experiment. In de komende periode zal in de Harnaschpolder en in de Spoorzone redelijk veel aan grondgebonden woningen worden gebouwd, dus de verwachting is dat er de komende tijd zeker meer projecten zullen volgen. Hierbij zullen ook individuele aanvragers zitten.

Delft geeft aan dat de aanvragers door de gemeente gewezen zijn op het Experiment. Ook hier lijkt dus sprake van contact met de gemeente voordat met een waarborginstelling wordt gesproken. Aanvragers werken wel mee nadat informatie is verstrekt. Delft heeft er behoefte aan dat de informatieverstrekking door de waarborginstellingen proactiever wordt. Delft heeft aangegeven dat ze ook zelf met de waarborginstellingen hierover gaan praten.

### *Rotterdam*

In Rotterdam is enige discussie geweest met een ontwikkelaar over het al dan niet verplicht zijn van deelname aan het experiment. De aannemer wilde via SWK meedoen, de ontwikkelaar zag dit niet zitten. De discussie ontstond mede als gevolg van de aanscherping van de EPC per 1 januari 2015, iets wat ook ander gemeenten genoemd hebben als knelpunt bij de start. De verdere samenwerking / overleg met de aannemers verloopt goed. Rotterdam signaleert dat de samenwerking op een aantal punten niet verloopt zoals afgesproken waardoor (te) veel afstemming via de aannemers verloopt.

Rotterdam geeft deelnemers aan het experiment sinds 1 januari 2015 30% korting op de leges. Het is de verwachting dat dit een voldoende impuls geeft aan het experiment om de bezwaren weg te nemen.

### *Den Haag*

In Den Haag is inmiddels voor zes projecten vergunning verleend. In totaal zitten er nog ca. 475 woningen in de pijplijn, waarvan bij een deel nog niet duidelijk is of de woningen nu wel of niet onder het experiment vallen. Ook in Den Haag hebben meerdere aanvragers aangegeven niet onder keurmerk te willen bouwen in verband met naar – men denkt – “dubbele kosten” (waarborginstelling en



bouwleges). Overigens is dit onjuist, aangezien binnen het experiment de kosten van de waarborginstellingen gedragen worden door de waarborginstellingen zelf.

Van één van de grotere plannen worden alleen de koopwoningen onder het keurmerk Garantiewoningen gebouwd. Aangezien dit niet de hele aanvraag betreft, kan de vergunning niet onder het experiment verleend worden tenzij een knip mogelijk is.

Onbekendheid met het experiment leidt er ook toe dat alle stukken, en dus ook de stukken die niet meer nodig zijn voor toetsing (die dus naar de kwaliteitsborger moeten), nog bij gemeente worden ingediend. Projectontwikkelaars gaven aanvankelijk aan niet gewend te zijn ten tijde van de bouwaanvraag al een planaanmelding bij de waarborginstelling te doen (men wachtte liever eerst de verkoop af). Daarmee 'verstoorde' het experiment hun proces.

Een uitspraak over de kwaliteit van de plannen kan nog niet worden gedaan aangezien tot nu toe slechts de hoofdlijn is ingediend en omdat vooralsnog geen (technische) monitoringsgegevens zijn aangeleverd aangezien van geen van de plannen de bouw al is gestart. Het contact met de waarborginstellingen is nog beperkt. Als de start bouw dichterbij komt, zal op dit punt naar verwachting meer afstemming met de waarborginstellingen wenselijk zijn.

3

### Stand van zaken waarborginstellingen

De waarborginstellingen hebben tot nu slechts een beperkt aantal woningen inhoudelijk getoetst. Wel is sprake van een redelijke 'werkvoorraad' van plannen die al wel zijn aangemeld maar nog niet in procedure zijn gebracht. De projecten die zijn aangemeld bij de waarborginstellingen (zie hieronder) hebben betrekken op ruim 350 woningen. Alle waarborginstellingen hebben daarnaast één of meer projecten – onder meer in Amsterdam, Leiderdorp, Nijkerk – lopen op basis van een zelfde werkwijze als binnen het experiment<sup>1</sup>.

Gemeente	Project	Aantal	Ondernemer
<i>Bouwgarant</i>			
	Sint Anthonis CPO woningen	15	onbekend
Eindhoven	Landhof fase 3 (Meerhoven)	9	onbekend
Eindhoven	Marlies Zuidam architect	1	onbekend
<i>SWK</i>			
Den Haag	Green Wapserveen	8	Dutch Housing Company
Rotterdam	Peppelweg	63	Dura Vermeer West
Den Haag	Kloosterbuuren	18	ERA Contour
Den Haag	Lieverley	30	ERA Contour
Rotterdam	IKKralingen	12	ABB Ontwikkeling BV

<sup>1</sup> Op basis van onderlinge afspraken tussen gemeenten en bouwbedrijven en waarborginstellingen kunnen projecten worden gestart binnen de bestaande wettelijke grenzen. Het experiment zelf zal niet worden uitgebreid.



Rotterdam	Vijverbuurt	9	ABB Ontwikkeling BV
<i>Woningborg</i>			
Delft	La Douce Delft	17	Bouwmij Weboma
Delft	Delftshart (veld 21)	22	Bébouw Midreth
Delft	Ridderrijk Succesrijk	71	Verwelius Projectontwikkeling
Delft	Harnaschpolder veld 17	20	Bouwmij Weboma
Den Haag	Gele Lis	2	Hardeman Allure Bouw B.V.
Den Haag	Lek 10	10	Waal
Den Haag	Vroondaal	1	Mattone
Den Haag	Vroondaal	1	Mattone
Den Haag	Vroondaal Zuid, fase 1	32	Waal
Den Haag	De Haverhof	28	Schouten Bouw
Den Haag	1 woning Escamplaan	1	Schouten Bouw
Den Haag	Goudsmidshof	12	BVR Bouw BV
Rotterdam	Benedenrijweg	1	Hardeman Allure Bouw B.V.
Rotterdam	Sidelinger	6	Van Omme en De Groot
Rotterdam	Groeneweg 40	1	Knaap Maatwoningen B.V.
Rotterdam	De Fluwelen Weide	5	Bouwbedrijf Niersman

De technische toets en acceptatie van de plannen heeft pas bij een beperkt aantal plannen plaatsgevonden. De verwachting is dat de komende maanden de eerste projecten daadwerkelijk tot uitvoering zullen komen.

4

### **Algemene bevindingen en opmerkingen**

Hieronder zijn een aantal specifiek in overleggen met deelnemers naar voren gekomen punten besproken / nader toegelicht.

#### *Wel of niet onderdeel van het experiment?*

Vroeg in het proces moet eenduidig kunnen worden vastgesteld of wel of niet sprake is van een bouwplan onder het experiment. Om dit te kunnen doen, vragen de gemeenten een bewijs van planaanmelding. Het in de wet genoemde 'waarborgcertificaat' komt juist pas helemaal aan het einde van het proces, bij de gereedmelding. Omdat in de praktijk niet bij alle aanvragen direct een bewijs van planaanmelding zit, blijft deze vaststelling vaak lang in de lucht hangen. De manier waarop bij wet geregeld is welke woningen wel of niet onder het experiment vallen is achteraf gezien minder handig. Omdat het voor alle partijen onwenselijk is halverwege een switch te maken van 'niet experiment' naar 'wel experiment' worden de twijfelgevallen veelal nog op de traditionele wijze afgehandeld. Voor het experiment is dat geen probleem maar wel een aandachtspunt voor de uiteindelijke definitieve aanwijzing van categorieën onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

#### *Indieningsvereisten*

In aanvulling op het werkplan wordt de deelnemers nog een keer meegegeven dat het indienen van technische informatie bij de aanvraag niet nodig is. Ook juridisch is dit afgedekt aangezien bij een



aanvraag immers alleen die gegevens opgevraagd worden die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag (zie artikel 4.4 Besluit Omgevingsrecht). Het is dus nadrukkelijk niet zo dat de gegevens en bescheiden genoemd in de Regeling Omgevingsrecht opgevraagd 'moeten' worden binnen het experiment. Het is aan te raden om deelnemers vroegtijdig te informeren dat dit niet noodzakelijk is en dat dit juist voordelen voor hen kan opleveren (zie ervaringen waarborginstellingen hiervoor).

### *Omgevingsveiligheid*

Den Haag heeft aangegeven intern een discussie gehad te hebben over de omgevingsveiligheid en wat daar nu onder valt. Hiervoor wordt verwezen naar het werkplan en de bijlage bij het werkplan. Van belang is dat slechts de toets aan de voorschriften voor het bouwen wegvalt uit de vergunning en dat niet het gehele Bouwbesluit 2012 wegvalt voor de gemeente. Met andere woorden: de naleving van de gebruiksvoorschriften uit hoofdstuk 7 en de voorschriften voor uitvoering van bouwwerkzaamheden zijn rechtstreeks werkend en niet gekoppeld aan de vergunning. Op grond van artikel 8.7 kan de gemeente een veiligheidsplan opvragen en daarbij zo nodig ook technische informatie vragen indien dit noodzakelijk is voor de toets of er tijdens de bouw gevaar bestaat voor belendingen en omwonenden. Denk bijvoorbeeld aan hulpconstructies, bouwstromen en de veiligheid van bouwputten en funderingen. Daarnaast zal in overleg met het bevoegd gezag – net als nu – moeten worden bepaald hoe de opstelplaats van hulpvoertuigen, etc. wordt geregeld.

5

### *Informatie-uitwisseling*

Over het algemeen zijn de deelnemers tevreden over de informatie-uitwisseling tussen gemeenten en waarborginstellingen en is de verwachting en het vertrouwen dat het beter gaat lopen zodra er enige voortgang is. Er zijn wel enkele aandachtspunten.

Hiervoor is al het punt genoemd dat gemeenten verwachten dat de waarborginstellingen actiever zelf vooraf hun leden inlichten over het experiment. Nu komt het te vaak voor dat de gemeente die informatie moet geven.

Soms blijken er (kleine) verschillen te zitten in de informatie zelf (net even een ander aantal woningen bijvoorbeeld). Het is aan te bevelen om de eerdere onderlinge afspraken nog een keer tegen het licht te houden en strikter na te komen. Onder meer het moment van melden van de plannen en een duidelijkere afspraak over het leveren van aanvullende informatie ten behoeve van de toets / monitoring.

Andere vragen betroffen wijzigingen in aanpak die wel of niet zijn doorgesproken en de status van de acceptatie door de Waarborginstellingen. Bij SWK wordt naast de acceptatie ten behoeve van de vergunning op een later tijdstip een volledige technische toets ten behoeve van acceptatie uitgevoerd. SWK zal de deelnemers hier nadrukkelijker op attenderen.



### *Het leeft onder deelnemende bouwbedrijven*

De waarborginstellingen geven aan dat een deel van de deelnemende bouwbedrijven – veelal na een initiële weerstand – enthousiast aan de slag gaat met de (eigen) kwaliteitsborging. Zo vragen deelnemers of de werkwijze niet ook meteen in andere gemeenten kan worden gebruikt en of andere bouwwerken niet ook meegenomen kunnen worden. Wel is het nog aftasten en proberen wat dan extra moet worden gedaan ten opzicht van de huidige manier van werken. De extra inspanning zit dan met name in documenteren wat er gedaan is en het (tijdig) leveren van informatie.

### *Maar sommige bouwers willen er nog niet aan...*

Een aantal gemeenten geeft aan dat vergunningaanvragers niet willen meewerken aan het experiment. Dit komt onder meer door onbekendheid met het experiment bij met name individuele aanvragers. Op het moment van aanvragen zijn ze nog niet bezig met een eventuele waarborg. En sommige zelfbouwers geven aan 'geen behoefte' te hebben aan iemand die meekijkt. Verder heeft de EPC-aanscherping het proces duidelijk verstoord. Veel aanvragers wilden nog even snel een vergunning en dan opeens al die rompslomp erbij...

Voor alle duidelijkheid wat wel en niet onder het experiment valt: "nieuw te bouwen grondgebonden woning waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt". Dit wil zeggen dat:

- Deelname niet vrijwillig is. Iedere grondgebonden woning met een waarborgcertificaat valt onder het experiment. De term 'experiment' is hier kennelijk verwarrend.
- Een grondgebonden woning die niet wordt aangemeld bij één van de drie waarborginstellingen niet onder het experiment valt. Een zelfbouwer die geen waarborg kiest, valt er dus niet onder.
- Het gaat om grondgebonden woningen. Eerder is al afgesproken dat combinatieprojecten in geval van twijfel of discussie 'traditioneel' worden behandeld.

### *Voordelen voor bouwers zit in het proces*

Door de waarborginstellingen wordt gemeld dat bij een deel van de aannemers ook de voordelen van het werken onder kwaliteitsborging wordt gezien. Zo zijn sommige aannemers gewend dat alles altijd met een berekening moet worden aangetoond terwijl het bouwplan naar de mening van de kwaliteitsborger duidelijk aan de minimale eisen voldoet (als voorbeeld werd een daglichtberekening genoemd voor een woning met veel glasoppervlakte). Als tweede voorbeeld wordt genoemd het naar achteren schuiven van de technische uitwerking. De vergunning en de acceptatie van door de waarborginstelling zijn essentieel om te kunnen starten met de verkoop. Omdat de vergunning nu wordt verkregen op de ruimtelijke aspecten kan de technische uitwerking naar achteren worden geschoven. Dit levert lagere (rente)kosten op en tevens kunnen koperswensen meteen in de engineering worden meegenomen. Deze aanpak heeft overigens ook het risico in zich dat de uitwerking niet meer 'past' binnen de voorwaarden van de ruimtelijke vergunning. Hier ligt een taak voor de waarborginstellingen



om hun deelnemers te wijzen op de noodzaak om of aan de vergunning te voldoen of een nieuwe vergunning (tijdig) aan te vragen.

### **Aandachtspunten voor het vervolg**

Zoals eerder aangegeven zal het experiment de komende maanden verder op gang komen. De aanvragen van de afgelopen zullen dan technisch worden uitgewerkt waarbij de waarborginstellingen de feitelijke kwaliteitsborging zullen oppakken. De komende periode zal aan de volgende punten speciale aandacht worden besteed:

- Herbevestigen van de afspraken rondom informatie-uitwisseling en zo nodig bespreken van wijzigingen in de procedures / aanpak.
- Gemeenten periodiek op de hoogte stellen van nieuwe plannen die in de pijplijn zitten en mogelijk worden aangevraagd op korte termijn. De overzichten ook actueel houden.
- Aanvragers nadrukkelijker wijzen op het wettelijk verplichte karakter van het experiment. Juist die kleine projecten zijn interessant als proefproject. Zo nodig moeten we gezamenlijk op zoek naar mogelijkheden om de drempel (kosten!) voor deze specifieke gevallen te verlagen. Indien een dergelijk project zich aandient dan graag contact opnemen met iBK voor een mogelijke oplossing.
- De waarborginstellingen wordt gevraagd hun deelnemers blijvend te informeren zodat ze niet opeens met een volledige aanvraag aan het gemeentelijk loket staan.

7

In het kader van de pilotbegeleiding zal iBK de komende maanden gesprekken plannen met alle deelnemers en met aannemers die met het experiment te maken krijgen.