



De weg van de minste weerstand. Categorie bouwwerken invoering Private Kwaliteitsborging sterk gereduceerd

Bijna 2 jaar geleden werd mij tijdens het managementsymposium gevraagd of ik durfde te voorspellen hoe de private kwaliteitsborging zou worden ingevoerd. Toen was namelijk nog de discussie gaande over het invoeren van een duaal stelsel, waarbij de hele markt zou kunnen kiezen tussen private borging of het bouwplan volgens het huidige stelsel te laten toetsen door het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht. Ik weet nog welk antwoord ik toen gaf. Ik had toen namelijk het gevoel dat de minister zou gaan voor de weg van de minste weerstand. Mijn voorspelling was dat private kwaliteitsborging in eerste instantie uitsluitend zou worden ingevoerd voor projectmatige woningbouwprojecten. Mijn gevoel was namelijk dat de minister voor het einde van deze regeringsperiode Private kwaliteitsborging coûte que coûte zou willen invoeren waardoor hij hier in ieder geval een groen vinkje achter dit dossier kon zetten.

Het lijkt er op dat deze voorspelling nu uit komt.

Later in het proces om te komen tot Private Kwaliteitsborging werd, mede door de duidelijke risico's, onder andere genoemd in het visiedocument van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht, door de minister afscheid genomen van het voorstel voor een duale invoering. Dit betekende wel een veel lastiger proces omdat er bij een gefaseerde invoering geen sprake meer kon zijn van partijen die er wel en die er nog niet aan toe zouden zijn. Er is in diverse gremia zoals werkgroepen, klankbordgroepen en natuurlijk de door het ministerie ingevoerde stuurgroep veel energie gestoken in het afbakenen van de categorieën bouwprojecten op risico. Zo werd er na veel duwen en trekken tussen enerzijds de markt, en anderzijds een aantal andere partijen zoals de Woonbond, de Vereniging BWT Nederland, het COBc en anderen gekomen tot een acceptabele afbakening.

Rond de consultatieperiode van het wetsvoorstel was duidelijk geworden dat gestart zou worden met de gevolgklasse CC1, waar alle bouwplannen die tussen vergunningvrije bouw en projectmatige woningbouw liggen, onder vallen.

Maar nu dus voor het eerst echt duidelijk werd welke type bouwwerken in de eerste fase onder private kwaliteitsborging zouden komen te vallen, werd voor een hele categorie bouwers duidelijk (althans de beperkte groep binnen deze categorie die überhaupt zich al heeft verdiept in deze wet) dat ze dan toch wel aan de slag zou moeten als deze wet per 1 januari 2016 (of waarschijnlijk 1 januari 2017) in werking zou treden.

Toch heb ik het goede gevoel dat er inmiddels stappen worden gezet. De BNA is bezig met de ontwikkeling van een erkenningsregeling, is bijvoorbeeld in Deventer een borgingsinstrument in ontwikkeling voor de kleine bouwwerken, en zijn er nog een aantal andere ontwikkelingen. Daarnaast is het ook niet zo vreemd dat er nog geen grote stappen worden gezet. Zonder een duidelijke invoeringsdatum, nog veel te veel onduidelijkheid over welke eisen er aan instrumenten

en borgers worden gesteld zou ik namelijk als bedrijf zelf ook grote reserves hebben. Wel duidelijk is dat de kwartiermakers momenteel bezig zijn met dit 'handboek soldaat' (advies 8), dat inmiddels ook te vinden is op hun website www.stichtingibk.nl.

Maar waarom nu dit artikel?

Afgelopen donderdag ontving ik een korte mail van het ministerie van BZK. Dit met betrekking tot de stuurgroep vergadering van die volgende dag. Bij deze mail zat de bijlage met als titel 'Aanpassingen wetsvoorstel 'Kwaliteitsborging in de bouw' .

De tekst die volgde was: Naar aanleiding van overleg met marktpartijen is in de memorie van toelichting aangegeven dat bij de introductie van het nieuwe stelsel eerst van start wordt gegaan met de eenvoudige bouwwerken in het kader van nieuwbouw en seriematige verbouwprojecten. Kleinere bedrijven zonder veel ervaring met kwaliteitsborging hebben zo wat langer de tijd om zich op het nieuwe stelsel voor te bereiden.

Nu zou ik direct blij kunnen constateren dat mijn voorspelling van bijna 2 jaar geleden uitkomt, maar dat ik hiermee blij ben is allerm minst het geval.

Deze korte mail heeft namelijk wel heel erg veel inhoud. In eerste instantie kunnen we constateren dat heel veel inspanning van heel veel partijen na een gesprek tussen de minister en bouwbaas Maxime Verhagen, voor Jan met de korte achternaam is geweest. Hoe serieus is de inspanning die wordt geleverd in werkgroepen, klankbordgroepen en de stuurgroep als je op deze wijze met een soort van voldongen feit wordt geconfronteerd. Los daarvan waren wij als Vereniging BWT Nederland al druk bezig met een intensieve impactanalyse met betrekking tot capaciteit, kosten en leges.

Maar zorgelijker is dat hiermee toch wel 'de' conclusie wordt getrokken dat er weinig vertrouwen is bij zowel de baas van de bouwers als ook bij de minister dat, de met name voor de consument opererende bouwbedrijven, niet de verantwoordelijkheid durven te nemen voor het leveren van de minimaal wettelijke kwaliteit die we in het Bouwbesluit landelijk met elkaar hebben afgesproken. En dat terwijl er over deze wet alweer ruim 5 jaar wordt gesproken. De particuliere opdrachtgever wordt met deze move nog een aantal jaren de voor hem zo noodzakelijke rechtsbescherming onthouden, hetgeen haaks staat op de doelstelling van deze wet. In geen enkele bedrijfstak komt het bedrijfsleven er zo makkelijk mee weg. Immers geldt daar het reguliere consumentenrecht.

Zoals dus nu aangekondigd (en zoals in de stuurgroep toegelicht) houdt de minister hieraan vast, en zal private kwaliteitsborging beginnen met projectmatige woningbouwprojecten, grondgebonden woningen en seriematige verbouwprojecten zoals projecten als blok voor blok, mutatieaanpak energiebesparing en andersoortig grootschalig onderhoud van vastgoedbeheerders en eigenaren.

Maar wat schiet hier de bouwconsument mee op? Het grootste deel van deze projecten wordt namelijk al uitgevoerd met een borgingssysteem zoals Woningborg, Bouwgarant, of middels ketenintegratie of geïntegreerde contractvormen. Ook bij deze bouwcategorie komt het Bouw- en Woningtoezicht nog het nodige tegen, maar hier zit niet het meeste werk.

Wat hiernaast ook speelt is dat veel wethouders al een aantal jaren bezig zijn de afdelingen BWT af te bouwen op technische kwaliteit, en lijkt het nu dat dit dus wel erg voorbarig is geweest.

Het gaat mij vooral om de kwaliteit van de vergunningplichtige bouw in de particuliere sector, met dus om die reden al redelijke bouwtechnische complexiteit uitgevoerd door een partij zonder al te veel kennis van zaken voor een opdrachtgever met nog minder kennis van de bouw. Het is wat mij betreft dan ook op zijn zachts gezegd verdrietig te moeten constateren dat Bouwend Nederland deze categorie klanten beschermd tegenover de bouwpartijen die wel kwaliteit met hoofdletters durven te schrijven.

En dan hebben we nog het toverwoord leges. Zoals het er dus uit gaat komen te zien zal de Bouwbesluit toets verdwijnen voor de projectmatige woningbouw. Dit is inderdaad de categorie die bij gemeenten meer dan kostendekkend is qua leges. Maar zoals iedereen weet worden uit deze leges via verevening de absoluut niet kostendekkende bouwaanvragen in het ondersegment betaald. Als dus deze krenten uit de pap worden gehaald voor wat betreft de leges zullen gemeentes om kostendekkend te kunnen blijven werken de leges van met name de grote groep kleine bouwaanvragen aanzienlijk moeten verhogen, omdat daarmee de kostendekkendheid van het BWT werk nog veel meer onder druk komt te staan. Maar goed, de NEPROM zal blij zijn met deze zet van de minister.

Uiteraard is nog niet bekend wat er nu precies weer wel en niet onder gaat vallen qua bouwwerken. Dit zal wel weer even duren. Met als resultaat nog weer langere onzekerheid over waar de markt mee aan de slag moet. En dus ook weer nog langer afwachten in de rusthouding bij de markt. Ook zal dit voor initiatieven van de BNA en het Deventer model weer een stap terug betekenen. En ook is het natuurlijk nog aan de Tweede Kamer en Eerste Kamer waardoor het nog een lange tijd onduidelijk zal blijven hoe het precies allemaal gaat uitpakken.

Nu zal vast niet iedereen blij zijn met dit artikel, maar ik kan het richting mijn achterban niet maken, dit pas na officiële bekendmaking vanuit het ministerie te publiceren. Dit kan namelijk zo maar eens nog een heel aantal maanden duren, en in het wandelgangen circuit zal dit toch binnenkort wel rond gaan. Duidelijk wordt het mij in ieder geval steeds meer dat het niet gaat om een betere kwaliteit voor de consument, maar om politiek een project met optimaal gepolder zonder al te veel vrienden boos te maken er doorheen te krijgen. De vraag is dan ook wat het resultaat is wat we straks na 3 jaar private kwaliteitsborging voor deze categorie zullen hebben bereikt. Ik denk bar weinig. Jammer!

Wico Ankersmit

Directeur Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland
(geschreven op persoonlijke titel)