



Aan: leden en plaatsvervangende leden van de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Tweede Kamer der Staten Generaal

Datum: 9 december 2013 Contactpersoon: Dr. P. Raasveld

Betreft: Position paper OnderhoudNL inzake Bouwtoezicht

OnderhoudNL is voorstander van de privatisering van het bouwtoezicht. De procedures van bouwtoezicht om te komen tot een goed gekeurd plan zijn in ons land langdurig. 26 weken is voor renovatieplannen van bestaande bouw de regel. OnderhoudNL stelt het verkorten van de procedures dan ook centraal in zijn visie op de invoering van private kwaliteitsborging. Onderhoudsbedrijven beschikken over de juiste kennis, ervaring en mogelijkheden om een goede renovatie- of onderhoudskwaliteit te realiseren. Naast het voldoen aan de bouwregels kent de sector belangrijke instrumenten om ook de renovatie- en vastgoedonderhoudskwaliteit te borgen, zoals het VGO-keur, een privaat kwaliteitsinstrument.

Het onderhoudsscenario, groot onderhoudsscenario of renovatieplan moet zijn getoetst aan de wet, eventueel bijgesteld en dan definitief voldoen. Het doel van bouwregelgeving is bestaande bouwwerken die aantoonbaar voldoen aan het bouwbesluit. De regelgeving biedt verder rechtszekerheid is voor de uitvoerende onderhoudsbedrijfstaking. Het is van groot belang dat de private toetsingsinstanties geheel los staan van bestaande partijen in de bouwkolom. Zodat de private toetsingsinstantie geen belang heeft bij afkeur of goedkeur anders dan het voldoen aan wet- en regelgeving. Ook is waakzaamheid geboden zodat geen dure, bureaucratische machine ontstaat, of erger nog, een praktijk waarin men naast de private controlebedrijven toch maar weer "voor de zekerheid" een gemeentelijke toetsing gaan aanvragen.

In het onderhoud heeft de bouwconsument een bijzondere positie. In de onderhoudsbranches staat immers de positie van de gebouwgebruiker centraal. Woningexploitanten laten een renovatie of groot-onderhoudproject pas starten als een bepaald percentage van de bewoners instemt met de plannen. In de voorlichting aan bewoners – de bouwconsument – spelen de vastgoedonderhoudsbedrijven van OnderhoudNL dikwijls een goede rol. Onderhoudsbedrijven zijn dan ook gewend om werken uit te voeren in woongebouwen in bewoonde staat. Hoe het private toezichtsproces dient te worden ingericht is onderwerp van nadere studie en pilots, waarbij wij snelheid en duidelijkheid bepleiten. De doelen bij invoering van een privaat bouwtoezicht zijn daarbij volgens OnderhoudNL:

- Versnelling procedures en reducering proceskosten met bijbehorende verlaging leges wanneer gebruik is gemaakt van privaat toezicht
- Geen stop op gemeentelijke toetsing tot het stelsel van private toetsing voldragen is
- Ruimte voor inpassing van bestaande instrumenten, zoals VGO-keur
- Proportionaliteit: een groot onderhoudsverbouwplan is geen nieuwbouwplan. Naar proportie dient het bouwtoezicht voor onderhoud en renovatie dan ook te worden ingevuld.