

Experiment private kwaliteitsborging

# Constructieberekening en EPC pas later indienen

Hoe verandert het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging het bouwproces? Vakblad *Aannemer* kijkt mee bij een project van negen woningen van Aannemingsbedrijf Lamers, dat valt onder een experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet dat vanuit BouwGarant met dit nieuwe stelsel wordt begeleid. Dit is deel 2 van een serie. "De communicatie is heel open."

Tekst: Paul Diersen Beeld: PlanGarant, Aannemingsbedrijf Lamers, Veldhoven

**D**e slager die zijn eigen vlees keurt? Ja, maar wat is daar mis mee, vraagt Hajé van Egmond. Hij is – zoals dat met een mooi woord heet – Kwartiermaker bij het Instituut voor Bouwkwaliiteit, dat de wijziging van de wet voorbereidt. "Ik zou geen vlees willen hebben van een slager die zijn vlees niet zelf gekeurd heeft. De Keurslager is bij uitstek hét voorbeeld van de slager die zijn eigen vlees keurt. We moeten de keurslagers in de bouw straks alleen wat

beter controleren dan dat de overheid zijn slagers de afgelopen jaren gecontroleerd heeft."

Hiermee doelt Van Egmond niet alleen op de discussie rondom rundvlees, maar ook op de gemeentelijke ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht, die in de praktijk in veel gevallen nog maar weinig toezicht houden nadat de bouwvergunning eenmaal is verleend. De markt moet dat beter kunnen, is de overtuiging.

Nog een vergelijking: de autobranche,

waar de Bovag met erkende keurmeesters werkt die een auto tweejaarlijks weer een stempeltje geven. Het Rijk controleert daarbij af en toe wel of het systeem als geheel functioneert.

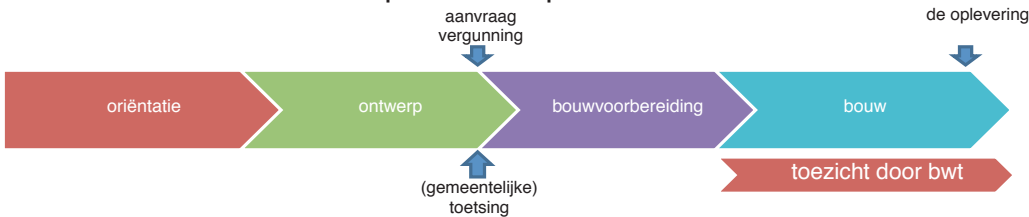
## Gerealiseerde bouwkwaliiteit

De Keurslager of de Bovag – het zijn vergelijkingen waar dankbaar gebruik van wordt gemaakt om uit te leggen waar het ook alweer om te doen is bij de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen: uit de papieren werkelijkheid komen en gaan toetsen op werkelijk gerealiseerde bouwkwaliiteit. De gemeente kijkt alleen nog naar welstand, bestemmingsplan en veiligheid voor de omgeving. Op basis daarvan wordt de vergunning verleend. Technische controles worden tijdens de bouw en bij oplevering gedaan door marktpartijen, zeg maar de keurmeesters. Van Egmond: "Die kwaliteitsborging en dat stempeltje bij oplevering, dat is in feite de vervanging van de vergunning." Diverse partijen zijn aan het experimenteren met dit nieuwe stelsel om te zien hoe het in de praktijk uitpakt. Onder meer BouwGarant doet dit voor nieuwbouw die valt onder Stichting Garantiewoning. Om even bij de vergelijkingen te blijven: de Stichting Garantiewoning is in dit geval dus de Bovag en de keurmeester van dienst namens BouwGarant is Erik Schot van PlanGarant, die het project van Aannemingsbedrijf Lamers (Lamers is ook

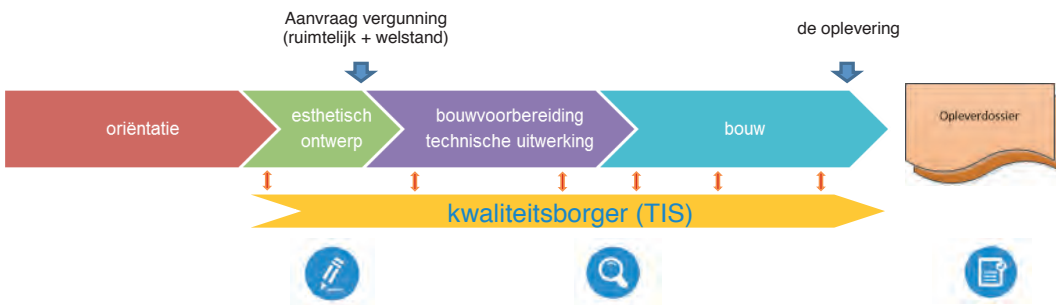


Het project van Lamers in aanbouw, begin juni 2015.

## van “traditioneel” ontwerp- en bouwproces



## naar een “geïntegreerd” ontwerp- en bouwproces



Versie 3.0

de PlanGarant Methodiek

26-03-2015

Schematische voorstelling van het traditionele proces en de nieuwe manier, waarbij de toetsing meeloopt vanaf de eerste schets tot en met de oplevering, en de aanvraag van omgevingsvergunning op basis van de ruimtelijk ‘jas’ plaatsvindt. Bij oplevering vindt er een check plaats op het as-built dossier en wordt een verklaring ‘voldoet aan Bouwbesluit’ afgegeven.

ontwikkelaar, EIKplan de architect) toetst. Vlak voor start uitvoering: in die fase zit het project begin april, als de betrokkenen rond de tafel zitten.

### Vergunningsfase

In het eerste artikel van deze serie – gepubliceerd in december 2014 – was de vergunningsaanvraag voor de negen woningen net de deur uit. Binnen een week zou die terugkomen, was de afspraak tussen Erik Schot en de gemeente Eindhoven. Dat is niet gelukt. “Het heeft wat langer geduurd om de vergunning administratief te verwerken, omdat het systeem nog niet de mogelijkheid onderkende van registratie van een aanvraag in het kader van het experiment. Maar dat wordt opgelost, daar ben ik van overtuigd.”

Inmiddels is het plan voor de negen woningen getoetst en de vergunning verleend. “Daar kwamen geen bijzonderheden uit. Dat had ik ook niet verwacht, want we hebben in het vooroverleg regelmatig contact gehad. Nu is het moment om keuzes te maken. Hoe gaan we bijvoorbeeld funderen? En dan gaan we gewoon beginnen met bouwen.”

### Aannemer: ‘tot nu toe weinig verschil’

Voor aannemer Kees-Jan Lamers is het traject tot dusver nog niet zo heel veel anders dan voorheen, geeft hij

aan. Dat heeft er grotendeels mee te maken dat er toch al een verder uitgewerkt plan lag dan strikt genomen voor deze nieuwe manier van vergunnen noodzakelijk is, simpelweg omdat het project al liep vóórdat bekend werd dat het binnen het experiment van Stichting Garantiewoning zou vallen. “Wij hebben er weinig werk mee gehad, maar tot dusver eigenlijk had het ook weinig invloed.”

“Maar je kunt er als aannemer dus voor kiezen om al je berekeningen op een later moment – nadat de woningen verkocht zijn – te doen en een vergunning te krijgen puur op welstand”, houdt Hajé van Egmond hem voor. “De zaken lopen in dit project een beetje door elkaar, merk ik; echt interessant wordt het volgende project dat je binnen dit experiment gaat doen.”

### Architect: ‘open communicatie’

Wie al wel een duidelijk verschil merkt in vergelijking met het traditionele vergunningstraject, is architect Tijs Karsmakers van EIKplan architecten. “De communicatiestromen zijn ineens heel anders. Heel open. Bij de gemeente dien je normaal gesproken je plan in. Misschien krijg je dan nog een brief met verzoek om een aanvulling, maar dat is het. Erik en ik hebben veel contact gehad, bijvoorbeeld over een bouwknopje – een aansluiting vloer/wand/gevel – dat een geluidslek op

zou kunnen leveren. ‘Heb je hier over nagedacht’, was het dan. Dat is iets wat bij een gemeente gewoon niet kan. Wat dat betreft zie ik voordelen in een dergelijke manier van werken.” Karsmakers vraagt zich wel af wie nu uiteindelijk de communicatie met de gemeente doet. “We zaten nu ook nog met een bestemmingsplandiscussie, daardoor werd het wat vager en heeft het langer geduurd. Wij belden nu allebei naar de gemeente. Binnen de gemeente was het ook niet helemaal duidelijk op wiens bordje het nu lag.”

Erik Schot: “Jij blijft als architect verantwoordelijk voor die ruimtelijke jas. Dus jij vraagt de vergunning aan.”

### Technische invulling

Nu de vergunning er is, hoeft dus feitelijk pas de technische invulling gedaan te worden. Van Egmond: “Ik hoor Erik net zeggen: de vergunning is binnen, we gaan eens kijken wat we met de fundering gaan doen. Dat kan met de huidige wet niet. Je mag nu het bouwplan niet veranderen. Hier in Eindhoven funder je op staal? Dan maakt het niet zoveel uit. In het westen wordt halverwege wel eens besloten om toch maar schroefpalen te gebruiken, omdat de betrokken aannemer daar veel beter in is. Momenteel moet je dan vaak een volledig nieuwe vergunning aanvragen. Dat hoeft straks niet meer. Het idee is: we

hebben een boekwerk met rechtstreekse regels waar je aan moet voldoen, waarom zou je dan nog toestemming vragen aan de gemeente om eraan te mogen voldoen?”

De Kwartiermaker kent voorbeelden uit andere pilots die vanuit garantie-regeling SWK worden gedaan. Aannemers die projecten doen van 40 à 50 woningen en de engineeringskosten à 8% pas hoeven uit te geven twee weken voor start bouw. “Constructieberekening, daglichtberekening, EPC – dat hoeft allemaal pas later te worden aangeleverd aan de kwaliteitsborger. Uiteindelijk moet alle informatie die normaal naar de gemeente gaat, wel bij Erik terechtkomen, zodat die kan toetsen.”

#### In de praktijk

Kees-Jan Lamers denkt dat hij in de praktijk niet zo lang zal wachten met uitwerken van plannen: “Ik word bij projecten geleid door mijn kopers. Daar ben ik van afhankelijk. En als die er nog niet zijn, ga ik al wel verder met de ontwikkeling, al was het maar omdat ik ook een beetje moet weten wat het gaat kosten.”

Ook Karsmakers ziet dat hij in de praktijk wel meer doet dan alleen een schets maken: “Als architect ben je ook een beetje multidisciplinair aan het ontwerpen. Je haalt al een keer de constructeur erbij, een bouwfysicus.”

Van Egmond: “Dat is ook goed, maar de gemeente vindt dat niet meer interessant. In principe geldt: hoe beter de architect en hoe beter de aannemer, hoe minder werk de kwaliteitsborgende partij – in dit geval Erik – heeft.”

*De eerdere aflevering van deze serie is te lezen op [aannemervak.nl](http://aannemervak.nl)*

## Gebouwdossier

Alvast vooruitlopend op het volgende artikel in deze serie de vraag: hoe verloopt straks de uitvoering? “Er komt geen ambtenaar meer op de bouw”, zegt Van Egmond. Bekend is dat er een opleverdossier wordt aangelegd waaruit de kwaliteit van een woning moet blijken. Hoe ziet dat eruit? “Dat is nog een ontdekkingstocht waar we met zijn allen inzitten”, zegt Erik Schot van PlanGarant. “De tekeningen zoals gebouwd komen erin. Plus verslag van hoe is gebouwd. Wapening, isolatie, de inregelstaat van de ventilatie. Punten waarvan we weten dat daar de meeste klachten over zijn. Koudeval, kieren, installaties – als we daar nou met aandacht naar kijken, dan is negentig procent van de klachten weg.”



*Begin juni: het storten van de beganegrondvloeren.*

## ‘Verkapte herinvoering vestigingswet’

Een effect dat de invoering van de nieuwe wet zal hebben, is dat aannemers die niet bouwen onder SWK, Woningborg, BouwGarant of – na de invoering van de nieuwe wet – een ander instrument voor kwaliteitsborging, geen nieuwe woningen meer mogen bouwen. Ook particulieren die zelf een vergunning aanvragen, een architect inhuren en vervolgens een aannemer zoeken, moeten naar de gemeente toe aangeven welke erkende partij de kwaliteitsborging doet. Aannemers die de boel niet op orde hebben, komen daar nu nog mee weg omdat de vergunning nu eenmaal is verleend en gemeentes vervolgens nauwelijks toezicht houden.

Dat is straks verleden tijd. “Voor de nieuwbouw kom je dan in veel gevallen uit bij de drie waarborginstellingen”, zegt Van Egmond. En als een particulier toch per se zijn eigen aannemer wil laten bouwen, moet die een erkende kwaliteitsborger inhuren. “Stel dat die bouwder niks kan, dan gaat die kwaliteitsborger ook geen handtekening zetten. Dat zal hij laten, want zoals de overheid ook steekproefsgewijs controles houdt bij de Bovag, zal dat hier ook gebeuren.”

Kees-Jan Lamers: “Het is ergens toch raar dat de overheid eerst zegt: laat dat aannemersdiploma maar zitten en dan nu hiermee komt.”

Van Egmond: “Dit is een verkapte manier van het herinvoeren van de vestigingswet, zo kun je het zien. Maar met een stevigere inspanning voor de aannemer, want het is geen vergunning op papier. Je moet het echt in de praktijk aantonen.”