

VU Research Portal

Controle op de bouw kun je niet aan de markt overlaten

Neerhof, A.R.

published in

NRC Handelsblad
2016

document version

Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication in VU Research Portal](#)

citation for published version (APA)

Neerhof, A. R. (2016). Controle op de bouw kun je niet aan de markt overlaten. *NRC Handelsblad*, 17.
<https://www.nrc.nl/nieuws/2016/08/22/controle-op-de-bouw-kun-je-niet-aan-de-markt-overlaten-3943509-a1517464>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

E-mail address:

vuresearchportal.ub@vu.nl

Controle op de bouw kun je niet aan de markt overlaten

Moeten we toezicht en controle op bouwwerken geheel overlaten aan de markt, zoals minister Blok (Wonen) wil?

Richard Neerhof vindt neerstortende balkons en kapotte daken te belangrijk om aan private partijen toe te vertrouwen.

Als de bouwsector zelf toezicht houdt op kwaliteit en veiligheid van bouwwerken zonder rol van de gemeente, kan dat gevaarlijke situaties opleveren. Dat blijkt uit een tussentijdse evaluatie van een proef hiermee in Den Haag, zo berichtten vorige week diverse media. In een aantal gemeenten, waaronder de Hofstad, wordt momenteel geëxperimenteerd met het toetsen van bouwplannen en bouwtoezicht door private partijen in plaats van door de gemeente.

Uit een Haagse evaluatie komt naar voren dat toetsing van private kwaliteitsborgers niet zelden ontbreekt en dat deze oppervlakkiger is dan de gemeente gewend is te doen. Bij vier op de tien projecten moest de gemeente ingrijpen omdat een constructie niet veilig was. Wat de precieze oorzaken waren van de tekortkomingen in de kwaliteitsborging en of de ervaringen representatief zijn, weten wij niet.

Toch wil Stef Blok, de minister voor Wonen, de verantwoordelijkheid voor toetsing van bouwplannen aan bouwregels, en voor toezicht op de bouw in fases, overhevelen van gemeenten naar marktpartijen. Daartoe heeft hij een wetsvoorstel ingediend.

Incidenten als neerstortende balkons in Maastricht en een instortend parkeerdek boven een motel in Tiel laten er geen twijfel over bestaan dat veiligheid en deugdelijkheid van bouwwerken voortdurend aandacht behoeft. De gemeente heeft bij bouwplannen en de uitvoering daarvan een controlerende rol en kan ingrijpen als iets mis dreigt te gaan. Voor de gemeentelijke vergunningen voor bouwplannen moeten soms forse leges worden betaald. Bij gemeentelijke toetsing van bouwplannen worden fouten in het ontwerp van constructie echter niet altijd onderkend. En tijdens het bouwwerk worden fouten van aannemers door de gemeentelijke toezichthouders lang niet altijd geconstateerd, mede door beperkte capaciteit en lagere prioriteit van handhaving bij gemeenten.

Blok is ervan overtuigd dat dit ten goede keert als zijn wetsvoorstel voor het overlaten van bouwtoezicht aan de markt wordt aangenomen door het parlement. In zijn voorstel voeren private kwaliteitsborgers controles uit op bouwplannen en -werkzaamheden, met beoordelingsmethoden die zijn goedgekeurd door een publieke toezichthouder. De gemeente houdt zich afzijdig. Is het bouwwerk klaar, dan kan de gemeente volstaan met checken of de kwa-

Ervaringen in buitenland leren dat de kwaliteit van bouwtoezicht in gevaar kan komen

liteitsborger zijn werk heeft gedaan en of deze heeft verklaard dat het bouwwerk voldoet aan wettelijke bouwtechnische eisen. Als dat zo is, dan mag het bouwwerk in gebruik worden genomen.

De minister heeft gelijk als hij meent dat de gemeentelijke overheid nu niet altijd voldoende ziet wat er in de bouw misgaat. Maar het overhevelen van bouwtoezicht van gemeenten naar private instanties zal het probleem niet oplossen. Van experimenten met privaat bouwtoezicht zijn nog geen publicaties met overtuigende positieve uitkomsten beschikbaar. Ervaringen met privatisering van bouwtoezicht in het buitenland leren dat druk van bouwers om zo goedkoop mogelijk te werken en zo weinig mogelijk last van controles te hebben, de kwaliteit van het bouwtoezicht in gevaar kan brengen. Laten minister en Kamer dus gewaarschuwd zijn.

Dat de minister bouwers wil prikkelen zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van bouwwerken is een goede zaak. Verder blijken papieren toetsingen van bouwplannen door gemeenten inderdaad niet erg nuttig. Met meer markt en minder overheid kan de kwaliteit van bouwwerken worden verbeterd, maar alleen als de voorwaarden daarvoor aanwezig zijn.

Een eindcontrole door de gemeente voordat een bouwwerk in gebruik wordt genomen, kan moeilijk worden gemist. Die controle kan echter beperkter zijn, als private kwaliteitsborgers met een goed trackrecord tijdens de bouw toezicht hebben gehouden. Zij kan efficiënter worden als bij veel voorkomende bouwactiviteiten is gewerkt met door deskundigen erkende 'standaardoplossingen'. De minister kiest hier niet voor.

Verder zouden zowel bouwers als kwaliteitsborgers worden geprikkeld hun werk goed te doen als een bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen als de kwaliteit ervan niet met een verzekering voor de opdrachtgever is afgedekt. Zo'n eis ontbreekt in Bloks voorstel. Ik roep de Tweede Kamer op serieus te bekijken of behoud van gemeentelijke eindcontrole en een belangrijkere rol van verzekeraars niet een betere weg is naar meer bouwkwaliteit dan die de minister voorstelt.



Richard Neerhof is universitair hoofddocent Bestuursrecht aan de Vrije Universiteit Amsterdam.