

▸ Gecertificeerde bouwplantoets

Sinds kort is het mogelijk om een bouwplantoets uit te laten voeren door een onafhankelijk gecertificeerd bedrijf. Dit moet de snelheid van de vergunningverlening verhogen, de kwaliteit verbeteren en de faalkosten terugdringen. Satijnplus Architecten en Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs bundelden hun krachten en richtten het Bureau Bouwplantoetsing op. Ondertussen hebben ze hun eerste ervaring opgedaan met de certificering.

Traditioneel toetsen gemeenten bij de verlening van een bouwvergunning of een bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2003. VROM heeft de afgelopen jaren met een praktijktoets de mogelijkheden van een gecertificeerde bouwplantoets onderzocht. Hierbij toetst een onafhankelijk, privaat bedrijf of het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Het bedrijf legt de bevindingen vast in een toetsrapportage die mee ingeleverd wordt bij de aanvraag van een bouwvergunning. De toets aan welstand en bestemmingsplan blijft aan de gemeente.

Volgens VROM moet de gecertificeerde bouwplantoets verschillende voordelen bieden. Zo kan de toets eerder in het proces worden ingeschakeld waardoor eventuele fouten eerder worden gevonden. Eenzelfde bouwwerk dat in verschillende gemeentes wordt gerealiseerd hoeft nog maar één keer getoetst te worden en er kunnen kosten worden bespaard doordat de doorlooptijd voor de vergunningverlening korter is en er dus eerder kan worden gebouwd.

Op het congres '15 jaar Bouwbesluit' van 25 september 2007 ondertekenden een groot aantal organisaties, waaronder Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, Bouwend Nederland, BNA en de Vereniging Eigen Huis, de intentieverklaring 'Gecertificeerde Bouwbesluittoets'. Dezelfde dag ontvingen Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs, Satijnplus Architecten, Bureau Nieman en Stroop Raadgevende Ingenieurs uit handen van Minister Vogelaar de eerste vier certificaten.

Voordelen

Cauberg-Huygen en Satijnplus hebben hun krachten gebundeld en samen het Bureau Bouwplantoetsing opgericht. Joop Petit, architect en directielid van Satijnplus heeft zich vanuit zijn bedrijf met dit traject bezig gehouden. Hij is er van overtuigd dat door de wijze van toetsen, met de kennis die beide organisaties in huis hebben, er een hogere toetskwaliteit bereikt wordt. Voor gemeentes is het niet eenvoudig om een dergelijke organisatie



in te richten met specialisten op alle disciplines en daarom zullen zij het gewenste kwaliteitsniveau moeilijker bereiken. Petit: "Er is onderzoek gedaan waaruit bleek dat 60 tot 65 procent van het gebouwde niet voldoet aan het Bouwbesluit. Ik ben er zelfs van overtuigd dat nul procent bouw volgens de verleende bouwvergunning. Hier valt dus veel te winnen."

Een belangrijk voordeel van de gecertificeerde bouwplantoets zit volgens Petit in het proces. "De toets komt nu op een vreemd moment. Je moet de stukken juist gedurende het proces toetsen. Het beste moment om ons in te schakelen is al bij het voorlopig ontwerp. Dit kan dure wijzigingswerkzaamheden besparen."

Met de gecertificeerde toets zal de kwaliteit volgens Petit toenemen. "Marktpartijen zijn namelijk 'andere' toetsers. In de praktijk blijken we strikter in de leer en dat is goed, want de subjectiviteit moet er uit. Een belangrijk verschil tussen een controle door ons en een controle door een gemeente is dat wij alles opnieuw berekenen. Een gemeente controleert met



name op strijdigheden met de wetgeving, terwijl wij controleren of iets ook echt goed is. Mocht het toch niet goed blijken, dan zijn wij hiervoor aansprakelijk, terwijl een gemeente nooit verantwoordelijk is."

Een ander voordeel van de toetsing is volgens Petit de tijdwinst. Een gemeente zou de toetsing in principe in twaalf weken moeten hebben afgerond, maar in de praktijk blijkt dit toch wel eens langer te duren. Wij doen alles volgens de met de opdrachtgever afgesproken planning, waarbij we mikken op een termijn van vier weken."

Alfons Hartman, die zich namens Cauberg-Huygen bezig houdt met de bouwplantoets, verwacht net als Petit dat deze voor meer snelheid en kwaliteit kan zorgen. Hij denkt verder dat er op termijn ook een kostenvoordeel zal zijn. "Particuliere bureaus zullen met elkaar concurreren waardoor de prijs meer marktconform wordt in relatie tot de werkzaamheden. Verder zijn we al met verschillende gemeentes in gesprek om de legeskosten te verlagen. Als wij de toetsing doen besparen we ze immers werk."

Samenwerking

Er zijn acht onderwerpen (scopes) waarop de toetsers gecertificeerd kunnen worden, van brandveiligheid tot installatietechniek. Zowel Cauberg-Huygen als Satijnplus is voor al de onderwerpen gecertificeerd, maar toch werken ze samen. Hartman: "We waren op zoek naar een landelijk opererende partner die zich ook met deze materie bezighield. We vullen elkaar erg goed aan. We zijn beide voor alle scopes gecertificeerd, maar onze echte specialiteit ligt op het gebied van de bouwfysica, brandveiligheid en de installaties terwijl die van Satijnplus meer ligt op het gebied van de algemene bouwkunde, de constructie en het proces." Petit voegt hier nog aan toe: "Bovendien bundelen we niet alleen kennis, maar hebben we door samen te werken ineens zes vestigingen en 30 tot 35 toetsers."

Bureau Bouwplantoetsing is een zelfstandige bv. Cauberg-Huygen en Satijnplus zijn beide voor de helft eigenaar en leveren kennis en mankracht aan het bureau. Klanten kunnen de stukken bij elke vestiging van de twee bedrijven inleveren, waar direct alles wordt gedigitaliseerd. Per project wordt één projectleider aangesteld die voor dit project een team formeert met de verschillende competenties. Petit: "We werken met AnyWare, een digitaal platform voor bestandsuitwisseling. Hiermee kunnen alle betrokkenen in hetzelfde digitale bestand werken. Je hebt hierdoor geen problemen met verschillende versies en bovendien kunnen gemeentes en opdrachtgevers desgewenst meekijken. Uiteindelijk kom je hiermee tot een gebouwdossier waarin alle informatie beschikbaar is."

Onlangs heeft het bureau haar eerste grote opdracht afgerond. Deze was voor een grote professionele opdrachtgever in Rotterdam. Petit: "In vier weken tijd hebben we 25.000 m² kantoorruimte op alle scopes beoordeeld. De conclusie was dat het ingediende plan voldoet onder bepaalde voorwaarden. Hierop hebben we advies gegeven."

Enthousiast

De intentieverklaring is nog niet omgezet naar een wettelijke regeling. Het is dus aan gemeentes om ervoor te kiezen of ze de toetsrapportage accepteren als voldoende bewijs dat het bouwplan aan de voorschriften voldoet of niet. Vanaf 1 januari 2009 wil VROM dat de wetgeving is voltooid en worden gemeentes verplicht toetsen van gecertificeerde derden te accepteren. Frea Broekman, woordvoester van de Vereniging van Nederlandse Gemeentes (VNG) laat desgevraagd weten dat de VNG positief afwachting staat tegenover de toets. "We begrijpen de behoefte aan de toets heel goed, maar omdat we zelf de werking in de praktijk nog niet hebben gezien, zijn we enigszins afwachtend."

Ook al zijn gemeentes nog niet verplicht de toets te accepteren, toch zijn de reacties vanuit de verschillende gemeentes tot nu toe positief volgens Petit. "Bijna alle gemeentes zijn enthousiast. Tot op heden hebben we verschillende opdrachten gedaan. Slechts één gemeente werkte niet mee." ◀