

Voorstellen

Jan van Dieren

Marktgroepmanager Ruimte en Wonen

BMC Advies en Management

BOUWEN ZONDER TOEZICHT

BLUFPOKER , TOEKOMSTMUZIEK,.....



BMC | advies
management

Of dringend nodig.....

Huidige situatie

Toezicht door overheid

- Werken met toezichtsprotocol wordt gewoon
- Kwaliteitscriteria op komst
- We hebben het goed voor elkaar.....?

Werkelijkheid

- Toereikend toezicht is idéfix
- Coördinatie op bouwplaats ontbreekt
- Opdrachtgever is niet meer verantwoordelijk

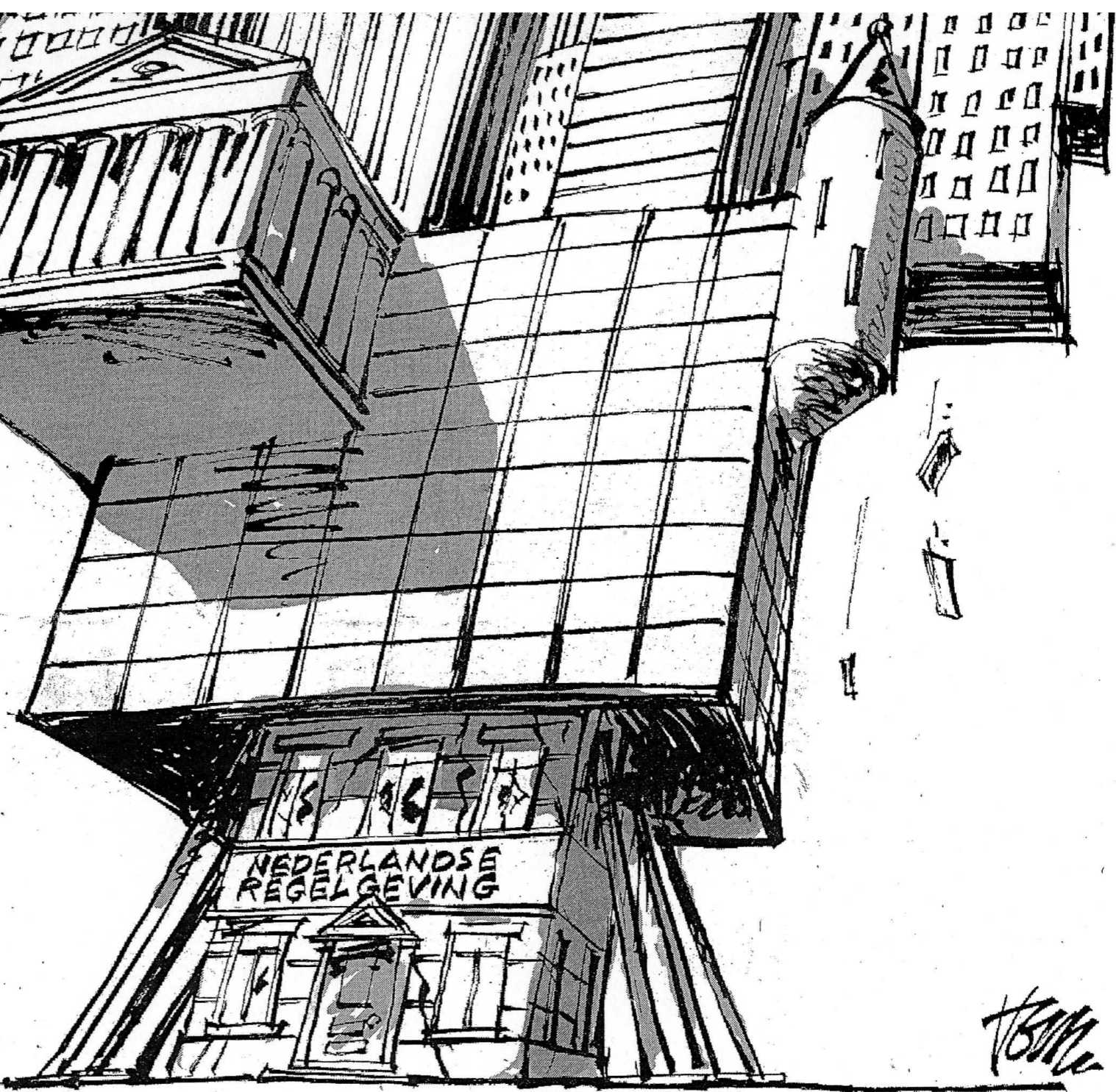
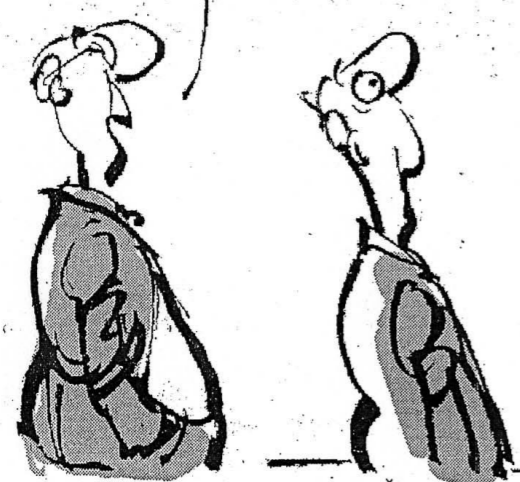


Werkelijkheid

Toereikend toezicht is idéfix

- Bestuur verwacht dat alles wordt gecontroleerd (zeker achteraf als het is misgegaan)
- Controle van alle kritische onderdelen is *onmogelijk*: er blijven risico's
- *Als het misgaat is toezichthouder eerst verantwoordelijke*

.. GESLOTEN WEGENS
INSTORTINGSGEVAAR
DOOR GEBREK AAN
TOEZICHT TIJDENS
DE BOUW !!

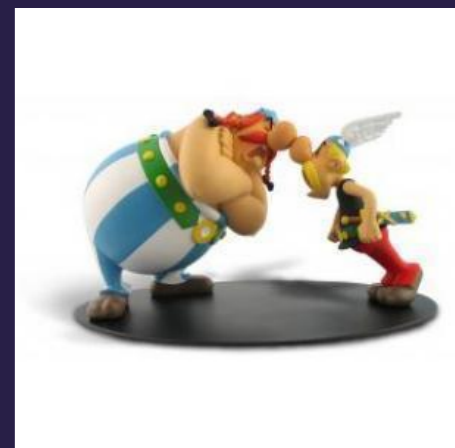


HBM

Werkelijkheid

Coördinatie op bouwplaats ontbreekt

- Bouwer moet toezicht op orde hebben maar laat dit aan overheid over
- Er is verwachting ontstaan dat gemeente alles wel in de gaten houdt: zegt inspecteur niets dan is al goed



Werkelijkheid

Opdrachtgever is buiten beeld

- **Kwaliteitscontrole van de opdrachtgever blijft ver achter: hooguit meer- en minderwerk**
- **Ook opdrachtgever laat controle aan overheid over**
- **Gemeente is in leemte gesprongen die de markt heeft laten vallen**

Ervaringen elders

- Duitsland (onafhankelijke Prufingenieur)
- België (architect)
- Frankrijk (verzekeraars)
- Luchtvaartindustrie



Hoe verder

Terug naar kerntaken van de partijen:

- **Gemeente:** -planologisch kader en welstand
-toezicht op bestaande bouw
- **Opdrachtgever en bouwer verantwoordelijk voor kwaliteit uitvoering**

Veranderingen bij gemeente

- Vooraf toetsing op planologie en welstand
- Achteraf controle van:
 - Veiligheid
 - Energie
 - Geluid
 - Levensloopbestendigheid

Gevolgen voor Bouwer en Opdrachtgever

- Zelf verantwoordelijk voor organisatie toezicht**
- Bouwer stort geld in depot: naar gemeente als bij toets achteraf niet aan eisen wordt voldaan**
- Moeten aan het eind aantonen dat zij volgens bouwregels hebben gebouwd**

Sanctiemiddel gemeente

- **Voltooiingsverklaring: niet ingebruiknemen als bouwwerk niet voldoet**
- **In dat geval eerst herstellen, ongeacht de consequenties: die zijn voor bouwer en opdrachtgever**
- **Bouwer stort geld in depot: naar gemeente als bij toets achteraf niet aan eisen wordt voldaan**

Conclusie

- **Verantwoordelijkheid terug bij bouwer en opdrachtgever**
- **Gemeente toetst vooral alleen op planologie en welstand**
- **Achteraf toetsing op veiligheid c.a.**
- **Sanctie: verlies depot en weigering voltooiingsverklaring**

Discussie