Commotie rond Keurmerk Garantiewoningen

Medio augustus is er in de landelijke pers de nodige aandacht besteed aan de (negatieve) bevindingen van de gemeente Den Haag met betrekking tot (naar Cobouw gelekte) tussentijdse resultaten van het experiment Keurmerk Garantiewoningen. Onder de titel 'Instortingsgevaar tijdens oefening nieuwe Bouwwet' gaf Cobouw op 9 augustus 2016 een samenvatting van een kritische notitie van Den Haag. Een week later gingen alle remmen los in de landelijke pers.

Tekst ing. Frank de Groot

'Tijdens een experiment zonder bouwtoezicht van de gemeente Den Haag is gebleken dat bij oplevering de beloofde prestaties niet kunnen worden waargemaakt op het gebied van ventilatie en energiebesparing. Als het over constructieve veiligheid gaat, moest de gemeente bij vier van de tien projecten ingrijpen. Twee keer moest de bouw worden stilgelegd vanwege onjuiste tekeningen en berekeningen. Verder bouwen zou leiden tot 'instortingsgevaar'. Van de meeste overige projecten ontving de gemeente de technische gegevens of helemaal niet of te laat, waarbij veelal achteraf alsnog strijdigheden met het Bouwbesluit werden geconstateerd', aldus de berichtgeving in Cobouw.

Het Instituut voor Bouwkwaliteit heeft op haar website een overzicht geplaatst van de gebeurtenissen, naar aanleiding van het artikel in Cobouw. We lezen onder meer dat een week na de berichtgeving in Cobouw (16 augustus 2016), Trouw een artikel plaatst op de voorpagina op basis van het artikel in Cobouw en de (bij Cobouw opgevraagde) notitie: 'Bouw faalt als keurmeester van zichzelf.' Ook Trouw geeft een samenvatting van de notitie en voegt daar een commentaar van een bouwrechtadvocaat aan toe en vraagt Bouwend Nederland om een reactie. Bouwend Nederland geeft aan dat de

Foto is illustratief en betreft niet een van de besproken projecten. Foto: Rhalda Jansen Fotografie/De Ruwbouw Groep.

bouw inderdaad nog niet klaar is voor de nieuwe wet, wat 'logisch is, aangezien de wetgeving pas vanaf 2018 van kracht moet worden.'

NOS reageert

De website van de NOS neemt om kwart voor negen het bericht van Trouw over: 'Proef met zelf regelen toezicht bouw toont risico's.' Een zinsnede uit de notitie van Den Haag leidt tot een tweede artikel op de website van de NOS om 12:45 uur onder de titel 'Bewoners mogelijk ondeugdelijke woningen Den Haag weten van niets'. Het stuk is opgehangen aan de tekst 'De bewoners zelf staan volledig buiten het proces, totdat ze de sleutel krijgen. Het risico bestaat dat zij, zonder het te weten, ondeugdelijke woningen hebben betrokken'. Desgevraagd reageert Hajé van Egmond, kwartiermaker bij het Instituut voor Bouwkwaliteit, met de opmerking dat het als gevolg van de prioriteitstelling bij gemeenten ook nu vaak niet duidelijk is of een gemeente wel toezicht gehouden heeft: 'Veel gemeenten leggen geen prioriteit bij het keuren van nieuwbouwwoningen. Het staat gemeenten vrij hier beleid op te maken. Sommigen keuren helemaal niet, of slechts gedeeltelijk, bijvoorbeeld alleen de fundering.'

Nu.nl komt met een eigen bericht om ongeveer half vier onder de kop 'Proef Den Haag laat noodzaak onafhankelijke inspectie bouw zien'. Het artikel voegt niet veel toe met uitzondering van de opvallende uitspraak namens FNV Bouw: 'Langer experimenteren is spelen met levens.'

Het NOS Journaal van 18.00 uur heeft een kort item over het experiment, evenals RTL nieuws van 19.30 uur. Deze laatste begint met calamiteiten in het verleden en gaat vervolgens door naar 'de slager die zijn eigen vlees keurt'. Wico Ankersmit, directeur Vereniging Bouw- en Woningtoezicht, reageert met de opmerking dat de plannen voor de nieuwe wet nog lang niet op orde zijn en dat de bouw er nog niet klaar voor is. Er is daar nog voldoende tijd voor volgens Bouwend Nederland. Minister Blok reageert vanuit een zonnig Delft met de verzekering dat de wet pas van kracht zal worden als blijkt dat partijen in staat zijn deze goed uit te voeren.

Ook in het NOS Journaal van 20.00 uur komt de kwestie aan bod, en een dag later kopt de Volkskrant in het economiekatern: 'Blok zet betwist plan bouwcontrole voort'. Ook in AD/Haagse Courant een artikel waarin de positie van de huiseigenaar wordt aangehaald: 'Het zal je huis maar wezen'. De crux van het artikel is: 'iets meer dan honderd Hagenaars wonen, zonder het te weten, misschien wel in een onveilig huis'.

Experiment Keurmerk Garantiewoningen

Het Experiment Keurmerk Garantiewoningen is een experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet. Het Keurmerk Garantiewoningen zorgt bij circa 80% van de Nederlandse koopwoningen voor afbouw bij faillissement van de aannemer en verzekert eigenaren tevens van herstel van gebreken. In het experiment – alleen van toepassing op grondgebonden eengezinswoningen – dragen waarborginstellingen die het Keurmerk voeren tevens zorg voor het voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Iedere waarborginstelling doet dit op zijn eigen manier. Woningborg voert de toetsing en toezicht zelf uit, Bouwgarant maakt gebruik van een externe partij die op basis van de TIS-regeling toezicht houdt en bij SWK dragen aannemers zelf zorg voor de kwaliteitsborging. De resultaten van het experiment zijn en worden verwerkt in de ontwikkeling zijnde wetgeving en in de werkwijze van de waarborginstellingen. SWK zet bijvoorbeeld – mede naar aanleiding van de bevindingen van Den Haag – al enkele maanden externe toezichthouders in die de aannemer ondersteunen en controleren. Het experiment is gestart in oktober 2014 en zal doorlopen tot 2019 of tot de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen wordt ingevoerd.

Bron: Instituut voor Bouwkwaliteit

Reacties

Hajé van Egmond reageert: 'De bevindingen van de gemeente Den Haag staan buiten kijf. Over de bewoording kan je twisten en de uitleg in de media van die bewoording lijkt me in sommige gevallen wat overtrokken. De conclusies naar aanleiding van dit alles laat ik aan de lezer. Diezelfde lezer raad ik wel aan om het werkplan van het experiment en zeker de daarin opgenomen doelen door te nemen alvorens conclusies te trekken. Ik laat het bij de constatering dat het experiment Garantiewoning veruit het meest leerzame experiment tot nu toe is.'

Ook Wico Ankersmit nuanceert alle berichtgeving: 'Het Bouw en Woningtoezicht toetst en controleert. Dat is haar taak al vanaf de komst van de Woningwet in 1901. Toch leek het net of de landelijke media dit nieuws voor het eerst vernam. Tijdens de pilots in Den Haag heeft het Bouw- en Woningtoezicht haar taak uitgevoerd, niet anders dan dat andere collega's die dat dezelfde periode hebben gedaan in Amsterdam, Epe, Den Helder of in Kerkrade.'

'De verbazing en ontzetting van de media dat er is gecorrigeerd tijdens deze pilots, zou in de metafoor van een voetbalwedstrijd overkomen alsof met grote verbazing en ontzetting zou worden geschreven over een speler die zich niet heeft gehouden aan de regels van het spel, en dat daardoor de scheidsrechter in het veld een gele kaart heeft moeten trekken. De rillingen lopen je toch werkelijk over de rug.'

Ankersmit vervolgt: 'Tijdens een interview dat met mij werd gehouden op RTLNieuws werden er een paar goede vragen gesteld door de journalist. 'Wordt er vaker een bouw stilgelegd?', werd mij gevraagd. 'Ja, dagelijks', gaf ik aan. 'Wordt er dus wel vaker afgeweken van de bouwvergunning?', was de volgende vraag. 'Ja, dagelijks 100 keer', gaf ik aan. Maar van de 15 minuten interview werden er maar 10 seconden uitgezonden. Dus helaas vond men dit toch niet zo heel interessant.'

'Ja, er zijn fouten gemaakt. Ja, er zijn door de gemeente gele en zelfs rode kaarten uitgedeeld. En ja, deze kaarten hebben er voor gezorgd dat er nu woningen staan die veilig zijn voor de bewoners. Maar mijn vraag aan de politiek is om nu niet de focus te leggen op deze pilots, maar op het dagelijkse werk van het Bouw- en Woningtoezicht in heel Nederland. Daar worden dagelijks gele en rode kaarten uitgedeeld. Niet om hiermee de pers te halen, maar om de consument te helpen een veilig, gezond en duurzame woning te krijgen.'

Brief aan bewoners

Eindigend daar waar dit alles begon: de gemeente Den Haag stelt in een brief aan de bewoners van de woningen die onder het experiment zijn gebouwd, dat er geen reden is voor ongerustheid: 'Van de opgeleverde woningen binnen de pilot, dus ook uw woning, kunt u dus verwachten dat deze qua veiligheid van eenzelfde kwaliteit zijn als andere nieuwbouwwoningen. Bij gebreken zal de aannemer deze direct verhelpen en de waarborginstellingen staan garant mocht de aannemer in gebreke blijven.'

En daarmee lijkt de discussie afgerond. Het experiment loopt nog een tijd door, aangezien de deelnemende partijen nog veel te leren hebben.