



MINDER REGELS, MEER GEZOND VERSTAND

“We kijken tegenwoordig te veel naar de letter van de wet. We moeten meer beslissen op basis van het bouwkundige oordeel.” Wim Mulder, sr. Beleidsadviseur Wonen bij de gemeente Amsterdam, heeft altijd een duidelijke mening gehad over de rol van bouw- en woningtoezicht. In juni gaat hij met pensioen en we zullen hem gaan missen. Achter de schermen heeft hij onder meer veel betekend voor de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland. Tijd voor een afscheidsinterview.

TEKST FRANK DE GROOT EN HAJÉ VAN EGMOND
BEELD WIM MULDER

Op 15 mei 2025 was Wim Mulder nog spreker op het vierde VBWTN Toezichthouders en Handhaverscongres in De Kuip in Rotterdam. Hij ging daar in op het door hem geredigeerde Handboek Woningkwaliteit bestaande bouw met aanschrijvingsmodule, gebaseerd op de praktijk vanuit Amsterdam. Wim heeft een rijk verleden in dit vakgebied. Al in 1983 was hij wetenschappelijk assistent bij het onderzoeksproject Stedelijk Management aan de Universiteit Amsterdam. “Daar zat ik al op het spoor van ruimtelijke ordening.” Na zijn dienstplicht begon hij in 1987 als medewerker Monumentenzorg in Amsterdam en daarna in 1989 als secretaris van

het handhavingsteam BWT, tot 1999. Na een driejarig uitstapje als beleidsmedewerker projectleider bouw- en woningtoezicht bij de Gemeente Den Haag keerde hij in 2002 terug in het vertrouwde Amsterdam, bij onder meer de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, als beleidsmedewerker omgevingstoezicht. Van 2014 tot 2023 was hij adviseur bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Sinds oktober 2023 werkt hij weer bij de gemeente Amsterdam als senior beleidsadviseur woningkwaliteit en duurzaamheid. Hij heeft dus in zijn werkzame leven een ruime ervaring opgebouwd binnen handhaving in grootstedelijk gebied. “Ik kan uit de afgelopen decennia best wel negatieve ten-

densen benoemen, maar de gebouwvoorraad in Amsterdam heeft er in eeuwen niet zo goed bijgestaan”, aldus Wim. “De stad is weer tot bloei gekomen. De schaduwkant daarvan is dat zij vanwege de hoge woningprijzen voor velen moeilijker toegankelijk is geworden.”

STADSVERNIEUWING

De stad was in de jaren tachtig in verval. Eerst wilde de gemeente hele buurten, zoals de Dapperbuurt, slopen en nieuwe woningen bouwen. Die aanpak is in de jaren tachtig onder druk van bewoners gewijzigd in behoud en herstel. “Daarom is van vrijwel alle panden in de vooroorlogse stad de funderingskwaliteit per bouwblok onderzocht. Krachtens de Woningwet 1901 moeten eigenaren van panden hun bezit in goede staat houden. Het bouw- en woningtoezicht had als taak eigenaren daarop aan te schrijven om dat onderhoud af te dwingen: het zogenoemde passief aanschrijven naar aanleiding van klachten van huurders of bij acuut gevaar.”

Mede dankzij Jan Schaeffer, die eerst staatssecretaris van Stadsvernieuwing was (1973-1977) en later wethouder (1978-1986), kwam het herstel van de stad op gang. Op basis van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing kon, in het kader van door de Ge-

Wim Mulder: “De gebouwvoorraad in Amsterdam heeft er in eeuwen niet zo goed bijgestaan.”



Wim Mulder, sr. Beleidsadviseur Wonen bij de gemeente Amsterdam.

meenteraad jaarlijks vast te stellen stadsvernieuwingprogramma's, in de daarvoor in aanmerking komende stadsdelen het achterstallig onderhoud programmatisch en systematisch aangepakt worden: dat werd actief aanschrijven genoemd. Daartoe kregen de aan het stadsdeel extra toegevoegde bouwtoezichtambtenaren de taak aan de hand van toegewezen contingenten buurt voor buurt de betrokken panden te onderzoeken en per pand een gebrekenlijst op te stellen. Deze werd vervolgens als aanhangsel van de aanschrijving aan de betreffende eigenaar toegezonden. Wim: “We hebben toen wel tienduizenden aanschrijvingen per jaar verzonden. Dat ging naast slechte funderingen, ook over onder meer het aanpakken van schimmel, slechte kozijnen en tegelwerk. De eerste versie van het handboek is in die tijd ontstaan. Je zag toen dat de gemeente de slechtste panden opkocht en overdroeg aan corporaties om ze op te knappen. Soms ging dat zelfs via onteigening. Op die manier is de hele stadsvernieuwingstrein op gang gekomen.”



Tegenwoordig heeft de stad volgens Wim nieuw elan: “Het werd in de jaren negentig weer rendabel om in onroerend goed te investeren. Vroeger moest je jaren knokken voor een nieuwe fundering. Op een gegeven moment werd er zoveel verdiend, dat je bij wijze van spreken als bouw- en woningtoezicht maar naar een gebrekkige fundering hoefde te wijzen om een eigenaar tot herstel aan te zetten.”

DICHTGEREGELD

Sinds de jaren tachtig heeft elk Nederlands kabinet beloofd het aantal regels te verminderen, maar volgens de BWT-medewerker is sinds eind jaren tachtig de hoeveelheid regelgeving alleen maar toegenomen. In Nederland zijn we volgens hem doorgeslagen in het maken van regels. Al die voorschriften, ingegeven door het streven naar rechtszekerheid, leiden vervolgens tot allerlei interpretatiekwesaties die enigszins zijn losgezongen van de uitvoeringspraktijk – zoals de vraag wat nu precies onder een bouwwerk moet worden verstaan. “Mijn advies is: ga daar praktisch mee om. Een steiger, heistelling, hijskraan of damwand is niet een bouwwerk waarop de bouwvereisten van het Bbl van toepassing zijn, ook al schaarft het Bbl deze zaken onder het begrip bouwwerk.”

Wim heeft er begrip voor dat minister Mona Keijzer van VRO de onafhankelijke adviesgroep STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving, red.) in het leven heeft geroepen om voorstellen te doen om woningbouw te versnellen, kosten te verlagen en meer woningen te realiseren. Hij vervolgt: “Schrapp de uitgewerkte prestatie-eisen voor bestaande bouw in het Bbl, en beperk de regels tot alleen het eerste lid van elke paragraaf. Stel alleen nog functionele eisen. Voeg daar één artikel aan

toe: het kwaliteitsniveau bij de bouw van het bouwwerk bepaalt de kwaliteit die je voor het bestaande bouwwerk moet aanhouden. Dan zie je weer waar die regels eigenlijk voor bedoeld zijn.” Ook de regels rond vergunningvrij bouwen zijn volgens Wim inmiddels helemaal dichtgetimmerd: “In 1989 bestond die regeling uit 185 woorden, in 2025 zijn dat er 5.100. Daarbij worden 63 verschillende bouwwerken of onderdelen van bouwwerken genoemd. De gemeente kon toen ik als BWT-er begon nog gewoon zeggen: als iets bouwkundig en esthetisch van ondergeschikte betekenis is, heb je daar geen bouwvergunning voor nodig.”



Woningcorporatie Lieven de Key realiseerde in 2016 in samenwerking met de gemeente Amsterdam Startblok Riekerhaven. Het Startblok bestaat uit 565 wooneenheden, waarvan 463 studio's en 102 kamers. Hier wonen Nederlandse jongeren en jongeren met een verblijfsvergunning (statushouders).



HANDHAVING BESTAANDE BOUW

Over de handhaving in de bestaande bouw heeft Wim ook een duidelijke mening: “Ga terug naar het bouwkundig oordeel, in plaats van te proberen alles dicht te regelen. Kijk alleen al naar al die bepalingmethoden om de staat van het onderhoud van bestaande bouw te bepalen. Vroeger stak je een sleutel in het kozijn en dan zag je vanzelf of dat verrot was. Eigenlijk heb je dan een gelijkwaardige bepalingmethode en dan heb je de wetenschappelijke beschrijvingen uit het Bbl niet nodig. Nu ben je veel geld kwijt voor adviesbureaus die de ingewikkelde bepalingmethoden voor de praktijk als gelijkwaardig kunnen vertalen. De regels zijn gewoon te ver doorgeschoten: om een lekkage aan te tonen moet ik volgens de regels een beregening-installatie opbouwen. Ook als je binnen een paraplu moet opsteken als het regent.”

“Verduurzamingsplannen, warmtenetwerken en extra isolatie zijn belangrijk voor onder meer ons klimaat. Daar mag extra aandacht voor zijn. Ik zit nu bij de afdeling Wonen, waar ik me als onderdeel van een team bezighoud met het beleid op het gebied van woningkwaliteit en duurzaamheid. Dat is heel interessant en uitdagend. Er is ook een relatie met de schimmelproblematiek. Woningen worden steeds beter geïsoleerd om energieverlies te minimaliseren. Echter, zonder adequate ventilatie kan deze isolatie leiden tot een ophoping van vochtige lucht binnen de woning. Dit is vooral problematisch in oudere woningen die in het verleden zijn gerenoveerd zonder het ventilatiesysteem aan te passen. Vooral in de bestaande sociale voorraad hebben we daarin een flinke uitdaging en je mag hopen dat in de komende jaren de financieringsruimte voor de renovatie van de sociale woningvoorraad niet verder onder druk komt te staan.”

VERBOUWREGELS

De verbouwingen zijn volgens de toelichting op het Bbl alleen van toepassing op wat je fysiek aanpast. Dus als je een dakraam plaatst, moet dat dakraam aan allerlei eisen voldoen. Maar je kunt een dakraam niet los zien van de ruimte erachter. Je plaatst zo'n raam om de functie van die ruimte te veranderen. Wordt

het een slaapkamer? Kun je bij brand nog veilig vluchten? Is er genoeg ventilatie? Maar daar hoef je volgens die uitleg allemaal niet naar te kijken. Terwijl je juist zou moeten kijken of de nieuwe gebruiksfunctie van die ruimte wél aan de regels voldoet.”

“Waar is wat voor bedoeld? Dáár gaat het om,” zegt Wim. “Vanaf 2007 ging het mis, toen de voorschriften voor bestaande bouw rechtstreeks zijn gaan gelden. Stel, je hebt drie badkamers in je huis en eentje werkt niet meer, dan is dat geen probleem. Maar heb je er maar één en die is kapot, dan moet je die gewoon repareren. Terwijl een badkamer volgens de regels voor bestaande bouw niet eens verplicht is.”

Wim Mulder: “Ga terug naar het bouwkundig oordeel, in plaats van te proberen alles dicht te regelen.”

“We zitten nu in de situatie dat als je een nieuwe woning bouwt in of op een bestaand gebouw, je aan allerlei bouwregels die sinds 1901 gelden niet hoeft te voldoen: geen verplichting voor een badkamer, geen eisen voor energiezuinigheid, geen regels voor inbraakveiligheid. We moeten als bouw- en woningtoezicht terug naar een inhoudelijke, in plaats van een regelgerichte benadering. Maar het probleem is: voor zo'n inhoudelijke beoordeling heb je deskundigheid nodig en die is binnen de overheid helaas steeds schaarser.”

Hoewel verbouw voorlopig nog buiten de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) valt, ziet Wim daar voor de toekomst een risico. “De Wkb steunt op een privaatrechtelijk fundament”, legt hij uit. “Iets voldoet wel of het voldoet niet aan de bouwregelgeving. Een tussenweg is er niet. In het bestuursrecht kun je de regels contextafhankelijk uitleggen en maak je per geval een belangenafweging bij handhaving. Die ruimte – die vooral bij verbouwingen nodig is – verdwijnt in het systeem van de Wkb. Het aantal mogelijkheden om bij problemen tot een passende oplossing te komen neemt daarmee sterk af.”

VERENIGINGSWERK

Wim heeft zijn rijke ervaring ook beschikbaar gesteld aan de Vereniging BWT Nederland. “Ik heb vaak op de achtergrond geadviseerd. Ik hoef niet in de schijnwerpers te staan. Zo heb ik mede geadviseerd in het traject rond de Wkb. Er is onder de Wkb sprake van kwaliteitseisen en een risicobenadering. Dat had ook bij de gemeente of omgevingsdienst neergelegd kunnen worden. Ik vind dat BWT ook meer risicogericht moet gaan werken in de gevolklassen 2 en 3. Niet standaard meer naar ieder werk gaan, maar bezoeken afstemmen op risicofactoren en afwijkingen. Voor nieuwbouw kun je specialismen ook bovenregionaal concentreren.”

Helaas neemt BWT in juni afscheid van Wim Mulder. Zijn visie op dit vakgebied zal ongetwijfeld gemist worden. Een krachtig tegengeluid houdt ons immers altijd scherp! ■



Sinds de jaren tachtig heeft elk Nederlands kabinet beloofd het aantal regels te verminderen, maar volgens Wim Mulder is sinds eind jaren tachtig de hoeveelheid regelgeving alleen maar toegenomen.