

Ministerie van BZK en Koninkrijksrelaties
De minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Referentie
14-01.2528-pp

Datum
13 november 2014

Onderwerp
private kwaliteitsborging binnen de bouw
afwegingen opleverdossier

Geachte heer Blok,

Hierbij ontvangt u onze visie op afwegingen voor een landelijk opleverdossier. Dit doen wij vanuit onze expertise met bouwbegeleiding alsmede betrokkenheid bij de ontwikkeling van de Erkenningregeling Kleine Bouwwerken en pilotprojecten private kwaliteitsborging.

In bijgaand stuk richten wij ons met name op de vraag of het wenselijk is een opleverdossier als apart spoor naast private kwaliteitsborging te organiseren.

Met onze visie afwegingen opleverdossier sluiten wij aan op de reeds eerder aan u verstrekte visie private kwaliteitsborging binnen de bouw van 25 maart 2014.

Wij hopen dat u de informatie weegt in de ontwikkeling van uw beleid.

Indien wij een verdere bijdrage kunnen leveren vernemen wij dit uiteraard graag.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Centraal Bureau Bouwbegeleiding B.V.

P.H.J. Plass M.I.M.
algemeen directeur

bijlage:

✓ private kwaliteitsborging binnen de bouw | afwegingen opleverdossier d.d. 13-11-2014.

Visie

Private kwaliteitsborging binnen de bouw Afwegingen opleverdossier

Centraal Bureau Bouwbegeleiding B.V.

P.H.J. Plass M.I.M.
ir. M.G.M.A. Dumoulin

13-11-2014



Opleverdossier

Inzet centraal register

De overheid ziet naast private kwaliteitsborging een noodzaak om een centraal (landelijk) register ten behoeve van het opleverdossier aan te leggen. Er wordt onderzocht wat er in een opleverdossier moet worden opgenomen. Ook wordt onderzocht hoe dit register het beste kan worden georganiseerd, welke partij dit het beste kan realiseren en beheren.

Een centraal register biedt de mogelijkheid informatie te raadplegen, te controleren en waar nodig te handhaven.

Het uitgangspunt is ontsluiting van informatie voor overheidsdiensten belast met controle en handhaving.

Verwevenheid met instrumenten private kwaliteitsborging

De markt moet instrumenten voor private kwaliteitsborging ontwikkelen. Voor de uitvoering van kwaliteitsborging is informatie die betrekking heeft op de beoogde realisatie en daadwerkelijke uitvoering van belang. Kwaliteitsborging gebruikt deze informatie voor controle van ontwerp en uitvoering. De betreffende informatie is hiermee een onlosmakelijk onderdeel van kwaliteitsborging. Dit maakt dat een bouw- en opleverdossier één is met private kwaliteitsborging. Zonder deze informatie is private kwaliteitsborging niet mogelijk.

Vanuit private kwaliteitsborging wordt het bouwdoos bij afronding van de realisatiefase het opleverdossier. Het opleverdossier bevat op dat moment de informatie relevant voor hetgeen is gerealiseerd.

Het beheer van informatie private kwaliteitsborging

De inzet op private kwaliteitsborging heeft per definitie tot gevolg dat informatie bij private partijen wordt ondergebracht.

Dubbele systemen of slim ontsluiten?

Het is inefficiënt, kostenverhogend en een risico dossiervorming ten behoeve van een opleverdossier als een extra, een op zichzelf staand onderdeel, naast private kwaliteitsborging te organiseren. Daar wordt geen belang mee gediend. Er is juist een belang private kwaliteitsborging waardevol te maken door zaken te combineren. Dezelfde informatie niet in meerdere systemen opnemen is efficiënt, houdt de kosten zo laag mogelijk en neemt het risico op afwijkende informatie in verschillende systemen weg. Private kwaliteitsborging kan hierin voorzien.

De voordelen van een centraal register zijn evident. Het register ontsluit informatie. Waar informatie fysiek is ondergebracht moet in beginsel niet uitmaken als de veiligheid maar is gegarandeerd. Eisen voor veiligheid staan los van werking.

Indien informatie eenvoudig via een centraal register kan worden geraadpleegd is er geen belang om naast de systemen voor private kwaliteitsborging ook nog eens een apart systeem, waar dezelfde informatie in moet worden opgenomen, te realiseren.

Het ontsluiten van informatie

De techniek maakt het mogelijk met unieke sleutels informatie beschikbaar via internet, binnen verschillende systemen, te ontsluiten.

Dit wordt mogelijk als die unieke sleutels bij vergunningsplichtige bouwactiviteiten, uitgevoerd middels een instrument private kwaliteitsborging, zijn opgenomen. Indien dergelijke instrumenten de sleutels communiceren met het landelijk register kan de informatie via het register worden ontsloten. Hoe dit exact kan is een kwestie van techniek. Beknopt gesteld: via het landelijk register doorlinken

(gebaseerd op de unieke sleutels) waarbij met rechteninstellingen de vereiste informatie wordt ontsloten op het systeem van het instrument private kwaliteitsborging.

Dit betekent dat een toelatingsorganisatie instrumenten private kwaliteitsborging zich niet enkel richt op de wijze waarop de kwaliteitsborging wordt uitgevoerd. Een voorwaarde is dat een instrument voorziet in het realiseren van de techniek voor het ontsluiten van bouw- opleverdossiers via het landelijk register.

Gewenste wettelijke verankering

Bouw- en opleverdossier moeten op correcte wijze wettelijk worden verankerd. Regel de kaders en laat het verder aan de markt over.

- ✓ Stel een bouw- en opleverdossier verplicht (voor vergunningsplichtige bouwactiviteiten).
- ✓ De verplichting geldt voor de vergunninghouder/eigenaar/gebruiker.
- ✓ Definieer welke informatie in een dergelijk dossier moet worden opgenomen.
- ✓ Definieer welke partijen direct of indirect toegang tot het bouw- en opleverdossier moeten hebben. Hier zit de aansluiting met een landelijk register. De toelatingsorganisatie instrumenten private kwaliteitsborging waakt over werking.

Daar stopt het, meer is niet nodig.

Wat is hiermee geregeld voor het deel overheid?

- ✓ De vergunninghouder/eigenaar/gebruiker kan, gebaseerd op de gestelde eisen, worden aangesproken op de verplichting: laat maar zien.
- ✓ Bevoegd gezag kan controleren en handhaven.
- ✓ De verplichting in combinatie met marktwerking zal er toe leiden dat dergelijke dossiers niet als extra last worden gezien maar waardevol worden gemaakt en gehouden.

Situatie vergunningsplichtige bouwactiviteiten

Vanaf datum invoering zijn de eisen voor private kwaliteitsborging één met de dossierplicht. Hiermee regel je dat er een dossier is en het dossier aan de eisen voldoet bij vergunningsplichtige bouwactiviteiten. De vergunninghouder verklaart, via een goedgekeurd instrument private kwaliteitsborging, dat het werk voldoet en hiermee dus ook dat het dossier op orde is en aan de eisen voldoet.

Situatie verkoop – nieuwe gebruiker

Wordt een object verkocht/verhuurd in gebruik genomen dan gaat de verplichting over op de nieuwe eigenaar/gebruiker. Dit maakt dat die partij zal onderzoeken of er een dergelijk dossier is en het dossier ook aan de eisen voldoet. Dit is vergelijkbaar met het onderzoeken van diverse andere verplichtingen die op een object rusten, verplichtingen die bij verkoop en het in gebruik nemen van belang zijn. Een nieuwe eigenaar/gebruiker gaat een object waarschijnlijk niet kopen of gebruiken als die informatie er niet is. Doet hij dat toch dan is hij per direct in verzuim en kan handhavend worden opgetreden bijvoorbeeld door een verbod op (voortdurend) gebruik tot het dossier er is en het aan de eisen voldoet.

Kun je dit wel aan de markt overlaten?

Natuurlijk. Volg je de route markt dan zullen partijen snel inspelen op de kans om dit goed te organiseren.

Instrumenten krijgen meerwaarde als er meerdere doelen worden gediend, meerdere partijen hier actief mee werken en afhankelijk van zijn. Het vergroot draagvlak en acceptatie. Het is ketenwerken in de praktijk.

Status per fase bevroren en informatie veiligstellen

In de werkwijze die wij voorstaan wordt informatie per fase bevroren en veiliggesteld. Hiermee kan informatie niet voortschrijdend worden aangepast of verloren gaan en is duidelijk waar een verklaring over de werkzaamheden op ziet: transparant, reproduceerbaar en controleerbaar.

Krijg je straks 1001 verschillende systemen?

Instrumenten voor private kwaliteitsborging moeten aan eisen voldoen. Dergelijke instrumenten maken en beheren vraagt een bepaalde deskundigheid en technische (ICT) know-how met als gevolg dat slechts een beperkt aantal partijen in staat zal zijn hier een rol van betekenis in te vervullen.

Geld, organisatie, tijd, informatie en kosten

Diverse automatiseringstrajecten, vanuit de overheid georganiseerd, hebben publieke belangstelling. Kosten, het succes of het uitblijven hiervan, doorlooptijd en andere aspecten worden publiekelijk uitgemeten en gewaardeerd. Een commitment voor een landelijk, vanuit de overheid georganiseerd systeem, wat met complete dossierinformatie gevuld moet worden, kan per definitie niet kleinschalig worden opgepakt. Dit is alles of niets. Het zet kosten, de kans op succes en doorlooptijd in een bepaald licht. De route markt, in combinatie met private kwaliteitsborging, biedt de mogelijkheid kleinschalig te beginnen, te testen, evalueren en bij te stellen. Dit heeft, in onze ogen, dan ook de voorkeur.

Duidelijke keuze

Wij achten het van belang dat de overheid een duidelijke keuze maakt. "Ja, ik ga het zo organiseren dat de markt hier primair voor verantwoordelijk is." Wordt er gekozen voor een systeem wat apart gevuld moet worden los van de systemen private kwaliteitsborging dan is de boodschap "Ik heb er geen vertrouwen in dat de markt dit kan organiseren en een vergunninghouder/eigenaar/gebruiker hier correct invulling aan gaat geven." Dit is niet te verenigen met de inzet private kwaliteitsborging. Het is ook niet te verenigen met het uitgangspunt dat je verantwoordelijkheid daar moet laten waar hij thuishoort.

Publiek wat moet en privaat wat kan

Wij zijn ervan overtuigd dat de markt in staat is de invulling van dossierplicht correct en waardevol te organiseren en die informatie voor overheidsdiensten op een praktische wijze te ontsluiten via een centraal register.

Door samenwerking is dit mogelijk.

Tot slot

Met onze visie afwegingen opleverdossier sluiten wij aan op onze visie private kwaliteitsborging binnen de bouw van 25 maart 2014. Hierin is reeds de plaats en inhoud van het opleverdossier binnen private kwaliteitsborging op hoofdlijnen beschreven.