

Regiodagen Bouwbesluit 2012 voor aannemers

'Prijs vaak belangrijker dan

TEKST INC. FRANK DE GROOT

Als we de aannemers tijdens de Voorlichtingsbijeenkomsten Bouwbesluit 2012 van Bouwend Nederland mogen geloven dan is de prijs nog altijd belangrijker dan voldoen aan de bouwregelgeving. Ook wordt er van oudsher geklaagd over de gemeentelijke plantoetsers. 'Zorg daarom dat je de regie behoudt. Lever een complete aanvraag voor een omgevingsvergunning in, waarbij het bouwplan voldoet aan de bouwregelgeving', adviseert trainer Henry de Roo. Bouwregels in de praktijk bezocht een regiodag in Geldermalsen.

**THEMA
BOUWBESLUIT**



Ook de voorlichtingsbijeenkomst Bouwbesluit 2012 in Geldermalsen werd goed bezocht.

De regio Oost van Bouwend Nederland heeft in maart 2012 vier voorlichtingsbijeenkomsten Bouwbesluit 2012 georganiseerd. Deze vonden plaats in het Bouw & Infrapark te Harderwijk, OBD Opleidingen te Doetinchem, Revabo bouwopleidingen te Geldermalsen en Van der Valk te Hen-

gelo. Goed voor grotendeels bomvolle zalen. 'Uitgezonderd de bijeenkomst in Geldermalsen, hadden we overal tachtig tot honderd aannemers. De bijeenkomst bij het opleidingscentrum VVBA te Almelo moesten we zelfs verplaatsen naar Van der Valk in Hengelo omdat we de mensen daar niet kwijt konden', zegt mr. Robert ter

Hoek, regiomanager Bouwend Nederland regio Oost.

De grote belangstelling is volgens Ter Hoek wel verklaarbaar: 'De meeste aannemers willen gewoon in 2,5 uur horen waar het om gaat. Ze gaan niet zoeken op internet naar informatie of brochures aanvragen; het zijn geen grote lezers.' Volgens

bouwregelgeving'

Henry de Roo van RooBeek Advies, staat het Bouwbesluit ook wat verder van de aannemers af: 'Ik hoor vaak zeggen: we weten dat het nieuwe Bouwbesluit eraan komt, maar mijn kader is de tekening. Zo moet het worden gemaakt. Toch staat of valt de eindkwaliteit van een gebouw met de uitvoering. Vooral met de steeds strengere energieprestatie-eisen moeten ze bijvoorbeeld doordrongen zijn van het belang van luchtdicht bouwen. Of letten op brandwerendheid van constructies, zoals bij brandwerende doorvoeringen.'

EERSTE REACTIES

Op de vraag van De Roo aan de aanwezige aannemers wie Bouwbesluit 2012 al heeft ingezien blijft het akelig stil in de zaal. 'Nog niets over gehoord en gelezen', mompelt een aannemer. 'En wat vinden we dan van Bouwbesluit 2003?', wil De Roo weten, die naast adviseur vergunningmanagement, tevens ad interim een dag in de week als coördinator Woonoverlast bij de Gemeente Leeuwarden werkzaam is. 'Soms denk ik wel eens dat die regels door papieren kwasten zijn geschreven, zoals die drempelhoogte van maximaal 20 mm boven een constructieve vloer. Dan kun je aan de binnenkant geen deurmat meer kwijt', reageert een aannemer. 'De wijze van meten van die opstand is in Bouwbesluit 2003 al gewijzigd. De 20 mm geldt al lange tijd vanaf bovenkant afgewerkte vloer, zoals tegels of laminaat', zegt De Roo.

'Is het Bouwbesluit voor jullie het minimum- of maximumniveau?', vraagt De Roo. 'Binnen de epc-norm moet je altijd zoeken naar de goedkoopste oplossing. Het is werken tegen de grens aan. Het gaat toch altijd weer om de prijs', aldus een aannemer. 'Ja, o.g. betekent dan ook 'of goedkoper' in plaats 'of gelijkwaardig', merkt zijn buurman satirisch op. Een collega reageert: 'We zouden eigenlijk handvatten moeten hebben hoe je kunt bezuinigen en toch aan het Bouwbesluit kunt blijven voldoen.' De zaal komt nu toch wat los want een bouwer merkt daarna op dat de architect iets ontwerpt, de vergunning wordt verstrekt en dat het plan dan pas bij de aannemer komt om het uit te voeren: 'Wij hebben dus nauwelijks invloed op het plan. Alleen bij verbouw kunnen we adviseren. Wat dat betreft zou een betere samenwerking in de keten veel verbetering brengen.'



Mr. Robert ter Hoek, regiomanager Bouwend Nederland regio Oost: 'De meeste aannemers willen gewoon in 2,5 uur geïnformeerd worden over het nieuwe Bouwbesluit. Die gaan niet uitgebreid zoeken op internet naar informatie of brochures aanvragen.'

'We weten dat het nieuwe Bouwbesluit eraan komt, maar mijn kader is de tekening.'

MINDER REGELS?

Gelukkig is er ook goed nieuws te melden rond Bouwbesluit 2012, weet De Roo: 'Bij verbouwplannen kan de gemeente je niet langer vastpinnen op nieuwbouwniveau. Er zijn nu verbouweisen in Bouwbesluit 2012 opgenomen en die liggen een stuk lager dan nieuwbouwniveau. Verbouwen wordt dus een stuk goedkoper! Bovendien kun je als aannemer bij verbouw de eindgebruiker wel adviseren.' Een andere interessante ontwikkeling is volgens hem het gedeeltelijk vrijlaten van 'onnodige' Bouwbesluiteisen bij bijvoorbeeld particuliere opdrachtgevers, zoals in Almere: 'Op grond van de experimentenregeling

volgens de Crisis- en herstelwet geldt er voor grondgebonden nieuwbouwwoningen in particulier opdrachtgeverschap een beperktere set aan voorschriften waaraan moet worden voldaan. De gemeente Almere wil daarom vanaf 1 april 2012 afzien van toetsing van bouwregels die niets met veiligheid te maken hebben. Denk aan de hoogte van een deur, het aantal toiletten en andere gebruikseisen. Almere wil particuliere opdrachtgevers daarmee meer ruimte geven om zelf keuzen te maken en daarmee de verbondenheid met de woning en de stad vergroten. Misschien gaan we in die gevallen wel toe naar een soort Bouwbesluit Light. Meer

borging van kwaliteit en aansprakelijkheid en minder regels. Het is volop in beweging.'

'Wat vinden jullie van dat ruimere speelveld? Kunnen we die verantwoordelijkheid dragen?', wil de trainer weten. 'Dat wordt een moeilijk verhaal. Hoe zit het met de aansprakelijkheid van de aannemer?', vraagt een aannemer zich af. 'Wellicht gaan verzekeringen wel leidend worden bij de kwaliteitseisen aan gebouwen', suggereert De Roo.

Een ander voorbeeld van vermindering van regels is het vervallen van het voorschrift voor een meterruimte. Die mededeling levert veel geroezemoes in de zaal op. Een aannemer reageert: 'Je hebt toch te maken met de aansluitvoorwaarden van de nutsbedrijven, dus die vrijheid zal in de praktijk tegenvallen.' De Roo legt uit: 'Toch wil de overheid dat de markt dat privaat gaat regelen. Want bijvoorbeeld energieneutrale woningen hebben niet altijd gas- en elektra-aansluitingen nodig. Bovendien moet er de vrijheid zijn om nutsleidingen op diverse plaatsen de woning binnen te voeren. Er zal dus een goed overleg moeten komen met de nutsbedrijven.'

SLOOPMELDING

Het vervallen van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen roept ook veel discussie op in de zaal. De Roo legt uit dat een sloopmelding volstaat bij meer dan tien kuub sloopafval of het verwijderen van asbest. Die sloopmelding moet schriftelijk of via het Omgevingsloket Online (OLO) vier weken voor aanvang worden ingediend. 'Deze melding is legesvrij. De consequentie kan zijn dat ambtenaren daarom weinig aandacht aan de sloopmelding geven. Houdt er echter rekening mee dat een onvolledige sloopmelding, geen melding is! Dan bel je na vier weken omdat je niets hebt gehoord, en dan krijg je de mededeling dat de sloopmelding niet compleet is ingeleverd. Kun je opnieuw beginnen. Daar kun je kwaad over worden, maar de aansprakelijkheid voor een goede melding ligt bij de aanvrager en niet bij de gemeente! Vraag daarom altijd aan het bevoegd gezag bij het inleveren van de sloopmelding of de melding compleet is, dus – indien nodig – inclusief trillingsonderzoek, asbestinventarisatieonderzoek, et cetera. Vraag ook een ontvangstbevestiging! Pas na het indienen van een volledige sloopmelding gaat de termijn lopen. Houd dus de regie in eigen hand!'

Een aannemer wil weten of de gemeente ook aanvullende eisen kan stellen aan de



Trainer en cursusleider Henry de Roo van RooBeek Advies: 'Ik hoor vaak zeggen: we weten dat het nieuwe Bouwbesluit eraan komt, maar mijn kader is de tekening. Zo moet het worden gemaakt.'

sloopmelding. 'Nee, dat kan niet. Het is geen aanvraag voor een sloopvergunning, maar een melding. In het Bouwbesluit staat precies welke gegevens je moet aanleveren.' Er blijft toch wat scepsis hangen bij de aannemers: 'Je moet maar afwachten of je na vier weken wel kunt beginnen met slopen.' De Roo reageert: 'Als jij een volledige melding doet, kun je na vier weken beginnen met slopen. Maar dan moet je zelf wel vragen of de melding volledig is.' 'Waar toetsen ze dan de sloopmelding aan?', wil een aannemer weten. De Roo: 'Nee, de gemeente toetst niet! De gemeente wil alleen zicht houden op de sloopactiviteiten. En indien nodig/wenselijk kunnen zij aan de sloopmelding voorwaarden, zoals veiligheid naar de omgeving, verbinden.' De aannemer is nog niet echt overtuigd: 'Ik hoop dat je gelijk hebt, want die ambtenaren willen alleen hun eigen werkgelegenheid creëren. Als je nu al ziet hoe lang het allemaal duurt. Hoe moet dat straks bij hoogconjunctuur?'

VERBOUWNIVEAU

Veel aandacht gaat uit naar de verbouweisen in Bouwbesluit 2012. Er hoeft bij de gemeente geen ontheffing van het nieuwbouwniveau meer te worden gevraagd. 'Per afdeling worden nu klip en klaar de verbouvoorschriften gegeven. En die zijn lager dan nieuwbouwniveau. Nieuw is daarbij het rechte verkregen niveau. Eenvoudig gezegd is het rechte verkregen niveau het kwaliteitsniveau dat feitelijk aanwezig is en op een rechtmatige wijze is verkregen – vergunning of vergunningvrij – voordat met de verbouwing was begonnen. Het kwaliteitsniveau wordt naar onderen begrensd door het niveau voor bestaande bouw en naar boven begrensd door het niveau voor nieuwbouw', legt de trainer uit.

'Als ik een onbewoonbaar verklaard pand sloop tot aan de fundering, kan ik dan hierna volgens de verbouweisen het pand weer opbouwen?', wil een aannemer weten. 'Ja, dat kan, omdat er sprake is van 'geheel vernieuwen', dus verbouw in



van spreken nog voldoen. De Roo verklaart: 'Die woningscheidende wanden waren er niet. Iets wat er niet is, heeft geen rechtens verkregen niveau. Dus moet je terugvallen op de eisen bestaande bouw. De betreffende afdeling geeft echter geen eisen voor geluidwering van bestaande bouw. Ook hier wordt de kwaliteit aan de markt overgelaten. In theorie kan een huisjesmelker dus wat goedkope wandjes erin zetten en de woningen verhuren aan studenten of Polen.' Een aannemer reageert: 'We gaan het niveau dan toch aanpassen aan het geld dat we hebben.' De Roo reageert: 'Maar juist door het leveren van kwaliteit kun je je onderscheiden.'

GBRUIKSEISEN EN ENERGIEZUINIGHEID

Ook de nieuwe benamingen van de ruimten binnen een gebouw passeren de revue. Denk aan nieuwe begrippen als Gebruiksgebied, Functiegebied, Bedgebied, Functieruimte en Bedruimte. 'Geef zelf duidelijk in de aanvraag aan welke ruimten bijvoorbeeld functieruimten zijn. Zorg voor eenduidige benamingen en voer deze consequent terug in alle stukken behorend bij de aanvraag. Dat voorkomt verschil in interpretatie en dus discussie met de gemeente! Ook hier geldt weer: houd de regie in eigen hand!'

Vervolgens is er aandacht voor de gewijzigde eisen ten aanzien van vloerafscheidingen, trappen en constructieve berekeningen (Eurocodes). Ook komen de nieu-

energiebesparing meer uit de schil gaan halen, dan louter uit installaties. Bepaalde installatietechnische zaken zoals warmtepompen en PV cellen, worden dus slechter beoordeeld dan maatregelen in de bouwkundige sfeer, zoals betere isolatie. Verder is er een nieuwe energieprestatienorm: NEN 7120. Dat is de opvolger van de bekende energieprestatienormen voor woningbouw en utiliteitsbouw. Deze norm zal per 1 juli 2012 van kracht worden.'

'Stel nu dat ik een woning verbouw met een bepaalde epc? Moet die verbouwing daar dan ook aan voldoen?', wil een aannemer weten. 'Nee', zegt De Roo. 'Bij verbouw geldt geen epc-eis!'

BRANDVEILIGHEID

Tot slot kregen de toehoorders de gewijzigde eisen ten aanzien van het vluchten bij brand voor de kiezen. 'Het begrippenkader is gewijzigd. Een rookcompartiment is nu een subbrandcompartiment. Een subbrandcompartiment is nu een beschermd subbrandcompartiment. Vanuit een subbrandcompartiment is vanaf de uitgang één vluchtroute nodig, maar deze moet wel een hoger beschermingsniveau hebben. Vanuit een brandcompartiment moet dat een extra beschermde vluchtroute zijn. Indien op een vluchtroute een tweede vluchtroute begint, dan is vanaf het punt dat de twee vluchtroutes door verschillende ruimten voeren het hogere beschermingsniveau en aantal personen niet meer nodig. Verder is er nu sprake van een personenbenadering in plaats van de ingewikkelde bezettingsgraadklassen. En de maximale loopafstand is bij de woonfunctie toegenomen van 15 naar 30 meter. Met als voordeel dat je in een reguliere woonfunctie uitkomt zonder een gelijkwaardige situatie waarbij in elk voor mensen toegankelijke (verblijfs)ruimte een rookmelder moet worden opgehangen.'

De zaal hoort het gelaten aan. 'Ja, vluchten bij brand is een complexe materie. Je hebt toch wel één of twee dagen nodig om dat onder de knie te krijgen.'

Een aannemer wil tot slot weten welke eisen er gelden voor een aanvraag die op 31 maart wordt gedaan. De Roo is duidelijk: 'Als je aanvraag vóór 1 april is gedaan dan geldt het oude Bouwbesluit. Vanaf 1 april moet je aanvraag voldoen aan Bouwbesluit 2012. Het kan zelfs handig zijn om te wachten tot 1 april, omdat veel eisen zijn versoepeld, vooral bij verbouw.'

'Iets wat er niet is, heeft geen rechtens verkregen niveau. Dus moet je terugvallen op de eisen bestaande bouw.'

Bouwbesluit 2012. Ook hier zal de markt zijn werk moeten doen. Je gaat geen kwalitatief slechte woningen bouwen', aldus De Roo. 'En als een woning enkel glas heeft, mag de uitbouw dan ook enkel glas hebben?', vraagt een ander zich af. 'Afdeling 5.1 kent geen eisen bestaande bouw ten aanzien van het glas, maar wel een verbouwniveau, zoals een minimale Rc-waarde van 1,3 m²K/W. Bovendien mag verbouw niet leiden tot een lagere kwaliteit dan de actuele. De verantwoordelijkheid ligt dus bij de markt!'

De voorlichter heeft nog wel een leuk voorbeeld: in een kantoorgebouw komen vier woningen. Moeten de woningscheidende wanden dan aan de geluidseisen in Bouwbesluit 2012 voldoen? Verrassend genoeg niet. Een gipswandje zou bij wijze

we eisen ten aanzien van beperking van installatiegeluid binnen de gebruiksfunctie aan bod: 'Het meest praktisch is om dit probleem bij de bron aan te pakken. Er zijn ook al producenten van installaties die het geluidsniveau zelf aanpakken, zodat er bouwkundig geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Ook hier geldt: denk daar zelf al vroegtijdig over na!'

Ten aanzien van de vernieuwde daglichtberekeningen zegt De Roo dat je dan toch beter eerst een workshop kan volgen: 'want die berekeningen zijn ingrijpend gewijzigd.' Overigens is de bijbehorende NEN 2057:2011 volgens hem wel goed leesbaar: 'Dus wie tijd en zin heeft: lees hem door.'

Ook de aangescherpte Rc- en U-waarden worden genoemd. 'De overheid wil dat we