

Aansprakelijkheid gebouweigenaren nog onduidelijk

THEMA
BOUWTOEZICHT

VERENIGINGSNIEUWS BWT NEDERLAND TEKST ING. FRANK DE GROOT



Vereniging

BWT

Nederland

De bouwregelgeving is door het nieuwe Bouwbesluit 2012 op het gebied van het verbouwniveau ingrijpend gewijzigd. Deregulering is doorgevoerd met de veronderstelling dat marktwerking zorgt voor een voldoende kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het algemeen belang, waaronder die van bijvoorbeeld bezoekers van gebouwen en huurders of kopers van gebouwen, is nu echter niet langer met de publiekrechtelijke voorschriften afgedekt. Daardoor bestaat het risico dat bouwers, ontwikkelaars en gebouweigenaren op grond van civiele aansprakelijkheid met forse claims te maken kunnen krijgen als alleen de bouwregelgeving in acht wordt genomen. Tijdens een interactieve bijeenkomst in het stadhuis van Apeldoorn gingen Nico Scholten van het ERB en Wico Ankersmit van de Vereniging BWT Nederland het gesprek hierover aan met managers bouw- en woningtoezicht en gemeentelijke vastgoedbeheerders.

Voldoen aan Bouwbesluit 2012 leidt niet langer tot voldoen aan Arbowetgeving, Milieuwetgeving, Drank- en Horecawetgeving, Warenwetgeving, et cetera. ‘Men mocht erop vertrouwen, gelet op artikel 5 Woningwet, dat voldoen aan Bouwbesluit (welke versie dan ook) leidt tot het voldoen aan algemene maatschappelijke beginselen van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid en ook de uitgangspunten van andere wetgeving met bouwkundige consequenties. Dat is helaas niet langer het geval. Het beschikken over een omgevingsvergunning voor het bouwen dekt dus niet langer de algemene belangen van de burger of gebruiker af’, aldus dr. ir. Nico Scholten van het Expertisecentrum Regelgeving Bouw (ERB) tegenover circa dertig merendeels gemeentelijke medewerkers in het stadhuis van Apeldoorn.

‘Dat wordt dus lastig voor opdrachtgevers en beheerders, omdat zij een bouwplan of bestaand gebouw ook moeten laten voldoen aan andere wetgeving. Het gemeentelijk bevoegd gezag mag daarop niet toetsen. Maar ja, welk voorschrift van Bouwbesluit 2012 hoort bij welke vergunning/melding? De vergunningverlener weet het zelf ook niet meer! En de Nederlandse staatsburger? Die hoort - net zoals de vergunningverlener - kennis te hebben van Bouwbesluit 2012, het Veegbesluit, de Regeling Bouwbesluit 2012, de Regeling Drinkwater en Chemicaliën en de uitleg in het Praktijkboek Bouwbesluit 2012 met wijzigingsblad. Kent de burger of gebruiker de regels niet goed? Dan loopt men het risico op forse claims indien later blijkt dat een gebouw niet aan de regelgeving voldoet. Dat wordt nu onvoldoende beseft’, aldus Scholten tijdens zijn inleiding.

ONDUIDELIJKHEDEN

Het zal de gebruiker, gebouweigenaar of vergunningverlener nog de nodige zweetdruppels kosten om Bouwbesluit 2012 goed te leren kennen. Scholten: ‘Lees eerst de hoofdstukken 1 en 9 van Bouwbesluit 2012, anders hoeft u er niet eens aan te beginnen. In hoofdstuk 1 staan bijvoorbeeld de begripsbepalingen. Zo heet een rookcompartiment uit Bouwbesluit 2003 nu een subbrandcompartiment en een subbrandcompartiment is nu een beschermd subbrandcompartiment. Als je dat niet weet interpreteer je de voorschriften helemaal verkeerd. Men denkt vaak na vijf woorden: ik weet nu wel wat er staat. Maar vaak weet men het juist niet, waardoor er veel discussie ontstaat.’ En dan is er natuurlijk nog de onduidelijkheid over het rechtens verkregen niveau.



Dr. ir. Nico Scholten van het Expertisecentrum Regelgeving Bouw (ERB): ‘Kent de burger/gebruiker de regels niet goed? Dan loopt men het risico op forse claims indien later blijkt dat een gebouw niet aan de regelgeving voldoet.’

Kort gezegd geldt als rechtens verkregen niveau, het kwaliteitsniveau dat bij een rechtmatig gebouw bouwwerk feitelijk aanwezig is voordat de verbouwing wordt uitgevoerd (het actuele kwaliteitsniveau). Naar beneden is dit niveau begrensd door het niveau voor bestaande bouw en naar boven is deze begrensd door het niveau voor nieuwbouw. Hierbij geldt dat het kwaliteitsniveau rechtmatig is indien bij de oorspronkelijke oprichting en latere verbouwingen werd voldaan aan de op die momenten van toepassing zijnde technische voorschriften.

Scholten: ‘Het rechtens verkregen niveau kan leiden tot veel onduidelijkheid. Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een installatie is wat betreft hoofdstuk 6 het rechtens verkregen niveau van toepassing. Maar op het geheel vernieuwen van een installatie zijn wat betreft hoofdstuk 6 de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing. En wat is dan het rechtens verkregen niveau van een installatie die in de tijd is gewijzigd? Veelal onbekend. “Dat is het niveau bestaande bouw”, wordt er dan geroepen. Dan moet je al teruggrijpen naar de NEN 1010 uit 1962. Heeft iemand die nog?’

RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

Berucht is ook het ontbreken van geluidseisen voor bestaande bouw. Bij verbouw geldt namelijk het rechtens verkregen niveau. De ondergrens is het niveau bestaande bouw, maar voor bestaande bouw stelt Bouwbesluit 2012 geen geluidseisen. Scholten: ‘Dus ontstaat de vreemde situatie dat je bij transformatie van een kantoorgebouw naar woongebouw, je op basis van de geluidseisen zou kunnen volstaan met een woningscheidende wand

van papier. Gelukkig moet echter wel worden voldaan aan de WBDBO-eisen voor verbouw en die zijn 30 minuten. Dus een papieren wand kan uiteindelijk niet, maar vreemd blijft het wel. Overigens denk ik dat privaatrechtelijk een papieren wand ook onhaalbaar is, omdat een buurman civielrechtelijk een beroep kan doen op aantasting van de gezondheid door geluidsoverlast.’

Hajé van Egmond, werkzaam bij het Ministerie BZK en adviseur omgevingsrecht en bouwregelgeving, merkt hierbij op dat het inderdaad opvallend is dat Bouwbesluit 2012 geen ondergrens kent voor geluidwering tussen ruimten: ‘Dit zou wellicht gerepareerd kunnen worden in Bouwbesluit 2012 indien hierom gevraagd wordt.’

Discussie levert ook de term ‘verbouw’ op. Scholten: ‘Wat is geheel vernieuwen? Is dat slopen tot aan de fundering of mogen de palen er ook nog uit?’ Volgens Van Egmond bedoelt de wetgever met geheel vernieuwen het slopen van een bouwwerk tot op de fundering. Scholten stelt dat ook de fundering nog mag worden verwijderd om te mogen spreken van geheel vernieuwen. Aannemelijk is dat over dit soort vragen de komende jaren via jurisprudentie meer duidelijkheid zal ontstaan.

Het verlagen van de ondergrenzen door deregulering lijkt een vrijbrief voor huisjesmelkers om kwalitatief onveilige en ongezonde woningen vol te stoppen met studenten en Polen. ‘De bouwtechnische regelgeving is momenteel onvoldoende om huisjesmelkers tegen te gaan’, concluderen de aanwezigen. ‘Maar er wordt wel een apart wetsvoorstel gemaakt om huisjesmelkers aan te pakken met andere middelen dan bouwtechnische voorschriften



Rik Zwama van Institute 4 Safety: 'Volgens Bouwbesluit 2012 moet je nu in het ontwerp al rekening houden met het veilig onderhoud van een gebouw. Tegenwoordig ben je dus nog sneller verantwoordelijk als aannemer.' Henry de Roo (rechts), beleidsmedewerker bestaande omgeving bij de gemeente Leeuwarden en eigenaar van RooBeek Advies, luistert aandachtig.



Hajé van Egmond, werkzaam bij het ministerie BZK en adviseur omgevingsrecht en bouwregelgeving: 'Het is opvallend dat Bouwbesluit 2012 bij verbouw geen ondergrens kent voor geluidwering tussen ruimten. Dit zou wellicht gerepareerd kunnen worden in het Bouwbesluit 2012 indien hierom gevraagd wordt.' Links van hem Johan van der Graaf, adviseur bouwregelgeving bij Nieman Raadgevende Ingenieurs.

(Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek of wel de 'Rotterdamwet'), weet één van de aanwezigen te melden.

DISCUSSIE

Scholten opent vervolgens de discussie met de zaal met artikel 6.174 uit het Burgerlijk Wetboek: 'De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen en zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van ontstaan ervan zou hebben gekend.' 'Stel dat ik met mijn kleinkind in de nieuwe bibliotheek kom, dan kan ik daar een vloerafdeling aantreffen met spijlen op een afstand van 50 centimeter'. De nadere eisen voor openingen in vloerafdelingen gelden namelijk alleen voor woningen, kinderopvang en basisscholen. Als mijn kleinkind vervolgens door dat spijlenhek naar beneden valt dan kan ik de eigenaar aansprakelijk stellen. De eigenaar zal dan roepen dat hij een omgevingsvergunning heeft, maar civielrechtelijk ben je dan toch aansprakelijk, omdat je beter had moeten weten! Wat verwachten we nu van de overheid?'

Rik Zwama van Institute 4 Safety en onder meer werkzaam als NL-Expert valbeveiliging en voorzitter van de werkgroep valbescherming NEN, reageert: 'Volgens Bouwbesluit 2012 moet je nu in het ontwerp al rekening houden met het veilig onderhoud van een gebouw. Ik heb het al meegemaakt dat een gebruiker niet met een hoogwerker bij zijn gebouw kon komen voor onderhoud door onder meer

'De eigenaar zal roepen dat hij een omgevingsvergunning heeft, maar civielrechtelijk ben je dan toch aansprakelijk, omdat je beter had moeten weten!'

een vijver voor het pand. Uiteindelijk is die vijver aangepast, maar dat mocht de aannemer dus betalen. En dat gebouw was nog gebouwd onder Bouwbesluit 2003! Tegenwoordig ben je dus nog sneller verantwoordelijk als aannemer.'

Hajé van Egmond noemt als voorbeeld de Woningborg- of SWK-garantie: 'Die geeft de garantie dat er goed en deugdelijk is gebouwd. Dan zul je toch uitdrukkelijk moeten bewijzen voor een civiele rechter dat er sprake is van een onrechtmatige daad indien je aansprakelijk wordt gesteld. Ik zie nu nog veel vergunningen teveel 'dragen' op Bouwbesluit 2012, terwijl voldoen aan het Bouwbesluit niet automatisch leidt tot de kwaliteit die de consument voor ogen heeft. Men neemt ook de civiele aansprakelijkheid niet mee bij de bouwplantoets, want dat behoort niet tot de taak van het BWT. Overigens moet bij een aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw sinds 1 juli 2012 de Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen worden overgelegd (te downloaden van de website van het Ministerie van BZK). Maar voor verbouw valt dit verhaal uitsluitend onder het Arbobesluit en het Burgerlijk Wetboek. Bouwbesluit 2012 stelt immers geen eisen aan veilig onderhoud bij verbouw'.

Wico Ankersmit, directeur van de Vereniging BWT Nederland: 'De hele discussie gaat dan ook vooral over het verbouwniveau. In ons land wordt er nauwelijks meer nieuw gebouwd. De focus wordt verlegd naar onderhoud van de bestaande voorraad. De transformatie van al die leeg-

staande kantoorpanden naar woongebouwen zal een grote vlucht nemen. Maar juist daar loert het gevaar om dan maar op de minimale vangnet-eisen van het rechtevens verkregen niveau te gaan zitten. Want ja, die aannemer wil toch zo goedkoop mogelijk inschrijven.' Van Egmond: 'Maar ook de eisen voor nieuwbouw zijn minimumeisen, bedoeld als achtervang.' 'De komende tijd zal de nadruk toch op verbouw liggen', verwacht Nanda Hamstra, portefeuillehouder Vastgoed bij de gemeente Apeldoorn. 'Er zal sprake zijn van functiewijzigingen van gebouwen en een krappe beurs. Dan krijg je dus een lage kwaliteit. Maar aan de andere kant willen gemeenten graag nieuwe woningen in deze tijd, omdat de grond dan meer oplevert. De gemeente Apeldoorn is bijna failliet, dus worden er aansprakelijkheden doorgezet. De markt zal dus zelf voor kwaliteit moeten zorgen. Wij hebben niet meer de middelen om dat te doen en af te dwingen.'

BRANDRISICO

'Stel, er breekt brand uit in een zorgcentrum en die duurt langer dan 40 minuten. Hierdoor stort de vloer in en vallen er slachtoffers, want de ontruiming van een zorgcentrum duurt langer. Waar ligt dan de aansprakelijkheid? Maak altijd een risicoanalyse of een brandwerendheid van 30 of 40 minuten wel genoeg is voor het beoogde gebruik', stelt Scholten. Henk Beekhuis, voorzitter van de Vereniging BWT Nederland, reageert: 'Primair gaat het erom of de mensen er op tijd uit kun-

1 Overigens worden de voorschriften voor overklauterbaarheid per volgend jaar aangepast, zodat dit voorbeeld niet meer kan spelen.



Eric Houtman, directeur van InterConcept: 'We moeten leren kijken naar de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Ik noem dat het Nieuwe Denken.' Links van hem Nanda Hamstra, portefeuillehouder Vastgoed bij de gemeente Apeldoorn.



Wico Ankersmit, directeur van de Vereniging BWT Nederland: 'De transformatie van al die leegstaande kantoorpanden naar woongebouwen zal een grote vlucht nemen. Maar juist daar loert het gevaar om dan maar op de minimale vangnet-eisen van het rechte verkrege niveau te gaan zitten.'

nen komen. We zijn als overheid niet van de verzekeringsschade.'

Ankersmit vult aan: 'De brandweer wordt graag betrokken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Die wil toch graag meer adviseren dan het minimumniveau. Dan kun je meer dan de mensen eruit halen. Anders is het alleen nog een kwestie van gecontroleerd laten uitbranden. Als je de brandweer vroeg betreft bij je ontwerp, kun je de brandveiligheid zonder grote meerkosten verhogen.' Scholten ziet dat anders: 'De brandweer zal in deze geen verantwoording willen nemen en geen aansprakelijkheid aanvaarden bij ongelukken nadien en kan om die reden beter niet bij de planvorming worden betrokken.'

Van Egmond trekt een parallel met de VS: 'Daar is het publiekrecht minimaal. Als er een gebouw afbrandt tot de grond, dan ben jij aansprakelijk. Dat is daar helder geregeld.' Ankersmit: 'Ja, de aansprakelijkheid is hier slecht geregeld. Als een aannemer bij jou een lekkend dak oplevert, dan ben je tien jaar aan het procederen om de kosten van het gerepareerde dak betaald te krijgen.'

Probleem blijft dat een aannemer en burger die een vergunning hebben, denken dat alles voldoet. 'Denkt hij dan dat hij van alle aansprakelijkheid af is? Dat zul je toch uit moeten leggen', merkt Ruud Knecht, bouwinspecteur bij de gemeente Rotterdam, op. 'Wellicht moeten we duidelijk maken: hier heb je een vergunning, maar je bent wel aansprakelijk voor de kwaliteit van het gebouw.' Volgens Ankersmit zijn DBFM-contracten een fraai voorbeeld van het verleggen van de aansprakelijkheid, omdat een aannemer dan verantwoordelijk is voor zowel ontwerp, uitvoering, financiering en onderhoud gedurende een bepaalde periode: 'Dan laat een aannemer het wel uit zijn

hoofd om te bezuinigen op kwaliteit, omdat hij anders veel geld kwijt is tijdens de onderhoudsfase.'

De discussie verplaatst zich vervolgens weer naar de vraag wat er allemaal kan en mag bij verbouw: is het mogelijk om eerst een plint van drie lagen te bouwen en daar later in het kader van verbouw twee torens van 100 meter op te zetten? Ankersmit: 'Laten we dan eerst eens definiëren wat 'vergroten' is.' Er lijkt geen eenduidig antwoord uit de zaal te komen. Henry de Roo, beleidsmedewerker bestaande omgeving bij de gemeente Leeuwarden en eigenaar van RooBeek Advies, reageert: 'Elk loket heeft zijn eigen werkafspraken, dus dat wordt lastig. Van vergroten is echter sprake als de vergroting niet van ondergeschikte betekenis is, zoals bij een uit- of aanbouw.'

GEZAMENLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Eric Houtman, directeur van InterConcept: 'We moeten leren kijken naar de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Ik noem dat het Nieuwe Denken. Ik mis bijvoorbeeld de doelstelling rond duurzaamheid. Je kunt bestaande bouw verduurzamen. Dat gaat veel verder dan Bouwbesluit 2012. Je kunt in de beheerfase door energiebesparing veel kosten besparen. Die boodschap moeten we overbrengen. Het vangnetje is een plastic zakje, maar draai het nou eens om.' Volgens Johan van der Graaf, adviseur bouwregelgeving bij Nieman Raadgevende Ingenieurs, is er inderdaad een omslag in denken nodig: 'We benaderen alles nu alleen van de negatieve kant. Zorg dat de uitgangspunten voor legionella, energiezuinigheid en brandveiligheid in het beleid van woningcorporaties en gemeentelijke vastgoedbeheerders staan, want je wilt als directeur toch niet met je kop in de

krant als er iets ergs gebeurt?'

Volgens Nanda Hamstra moeten we de markt belonen als ze het goed doen: 'In Duitsland krijg je veel meer geld voor opgewekte energie uit zonnepanelen dan je betaalt als je stroom van het net afneemt. Geen wonder dat ze daar zoveel zonnepanelen op de daken hebben liggen.' Adco Spiering, Hoofd toezicht gebouwen stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam, reageert: 'Wij hebben een omgekeerd systeem. Wij proberen eigenaren van bestaande bouw verantwoordelijk te laten zijn voor het onderhoud. Maar ja, bij woningverbetering gaat de WOZ-waarde omhoog en worden ze dus eigenlijk gestraft. Misschien moeten we de WOZ-waarde juist verhogen bij slecht onderhoud!'

Johan van der Graaf vraagt zich af hoe de Vereniging BWT Nederland zelf haar rol ziet in dit verhaal. 'Laat ik duidelijk zijn: de leges zijn zover afgenomen door de slechte marktomstandigheden dat er geen sprake meer is van een plus op de noodzakelijke dienstverlening. Het beleid van Amsterdam is zelfs onthoofd door het verbouwniveau. Amsterdam wilde een hoger verbouwniveau, maar het minimum is nu het verbouwniveau in Bouwbesluit 2012.' Henk Beekhuis: 'Ja, het beloofde land zijn we niet meer. We moeten kijken naar andere methoden. In Duitsland wordt je gebeld door het energiebedrijf of ze bij jou energiebesparende maatregelen mogen treffen. Die maatregelen betaal je dan, uitgesmeerd in de tijd, uit de energiebesparing die je bereikt.'

Houtman vult aan: 'Wij zijn samen met Woningborg aan een proeftuinproject in Eindhoven bezig om de bouwtechnische toets en toezicht vanaf 1 januari 2013 over te laten aan gecertificeerde partijen, zoals InterConcept en Woningborg. Ook zijn er mogelijkheden om het toezicht te laten uit-

voeren door een Technical Inspection Service (TIS), zoals BouwQ' Van Egmond: 'Bij bouwen moet je voldoen aan regels en daarvoor ga je langs bij de overheid om dat te laten controleren. Wellicht moeten we kijken hoe we dat ook anders kunnen organiseren. Blijkbaar kan het ook zonder de betrokkenheid van de overheid.' Ruud Knecht: 'Maar ja, de burger verwacht die rol wel van de overheid. Als je meer wilt, moet je zelf aan de slag. Dat zullen we duidelijk moeten uitleggen.' Scholten reageert: 'Echter een gecertificeerd bureau ter vervanging van het gemeentelijk BWT kan en mag niet meer afdwingen dan hetgeen Bouwbesluit 2012 regelt. Inschakeling daarvan leidt dus niet tot de beoogde kwaliteit ter voorkoming van aansprakelijkheid.'

Spiering pleit voor een label dat bij oplevering wordt verstrekt en dat aangeeft wat de kwaliteit is. Die labels moeten dan wel onderscheidend in de verschillende kwaliteitsklassen zijn, met als bodemniveau Bouwbesluit 2012. Houtman: 'Straks zetten we alle informatie binnen BIM op een geografische bodemplaat. Dan leggen we alles vast binnen het digitale 3D-ontwerp, zoals Woningwet, Bouwbesluit, Arbo, Gebruiksaanwijzingen, enzovoort. Uiteindelijk komt er een certificaat uit dat herkenbaar is voor de consument. Maar achter dat certificaat hangt informatie die voor deskundige partijen van belang is.' Henry de Roo vindt de voorlichting vooral een gemeentelijke taak: 'Ook voor veel professionals is de bouwregelgeving abracadabra. Hoe vertel je het dan aan de consument?' Spiering: 'Er gaan nu in Rotterdam mensen van de gemeente alle VVE's af om hen bewust te maken van de verantwoordelijkheid die ze hebben bij het onderhoud van hun gebouw. We stellen één keer samen een MJOP op en komen dan na een jaar nog een keer terug om te kijken hoe het gaat. Er ligt ook een taak voor brancheorganisaties, maar die moeten zich dan wel bewust zijn wat er met de bouwregelgeving is gebeurd.'

Van Egmond: 'Een huis is kennelijk geen product, zoals een auto. In een auto accepteren we geen kras, maar een kras in een woning hoort en nu eenmaal bij. Een opdrachtgever moet snappen dat het anders moet. Wellicht moeten we publiekrechtelijk de verplichting opnemen dat het product goed regelt, zoals met een verplichte verzekering. En Bouwbesluit 2012 is geen consumentenproduct, dus we moeten meer doen aan consumentenvoorlichting.' Scholten: 'Voor een auto geldt echter geen onderhoudsverzekering en evenmin een aankoopverzekering. Het

'De kans om aansprakelijk te worden gesteld ondanks het voldoen aan de wettelijke voorschriften is fors toegenomen.'

leveren van kwaliteit zou heel gewoon moeten zijn op elk moment in de keten, tot en met de sloop. Dit op straffe van forse sancties, die verzekeraar zijn.' Eric Houtman: 'Verstrek een vergunning onder voorwaarden en laat je resterende vinkjes zetten door de partijen die daar achter hangen. De crisis biedt mogelijkheden, omdat de klant merkt dat er nu meer mogelijk is. De overheid moet haar rol ook beter uitleggen.' Scholten: 'Koppelverkoop dat hiervan het gevolg is, is echter op grond van het Burgerlijk Wetboek en het EU-recht verboden. De vinkjes moeten komen van de vergunningverlener. Bijvoorbeeld op straffe van het niet in gebruik mogen nemen bij het ontbreken daarvan. De opdrachtgever gaat dan vanzelf de bouwer onder druk zetten.'

CONCLUSIE

De conclusie die uit de discussie mag worden getrokken is dat Bouwbesluit 2012 met name voor verbouw kan resulteren in een iets lager kwaliteitsniveau (voor de eindgebruiker) dan voorheen het geval was. Dit is mede het gevolg van een steeds verder terugtrekkende overheid. De kans om aansprakelijk te worden gesteld ondanks het voldoen aan de wettelijke voorschriften is fors toegenomen. Daarvan zal iedereen, eigenaar, verhuurder en eindgebruiker van doordrongen moeten worden. Aan de aanbodzijde zouden partijen in deze ook hun verantwoordelijkheid moeten nemen en niet louter voor de laagste prijs en minimum kwaliteit moeten gaan.

Daarvoor is nog een hele weg te gaan. Gemeenten hebben andere instrumenten nodig om wantoestanden te lijf te gaan. De bouwregelgeving biedt daarvoor nu te weinig waarborgen, dit te meer nu het verbouwniveau ook het maximum aanschrijfniveau is geworden. Immers aanschrijven is het opleggen van de plicht tot verbouwen en volgens vaste jurisprudentie mag een gemeente daarbij niet verder gaan dan wat wettelijk mogelijk is en dat is het verbouwniveau. In de toekomst zal echter pas blijken in hoeverre de verantwoordelijkheidsverschuiving daadwerkelijk gevolgen zal hebben voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het is daarom verstandig om nu al te investeren in het voorkomen van wantoestanden, door bijvoorbeeld het gebruik van goede pro-

gramma's van eisen te stimuleren met de focus op de eindgebruiker. Wanneer alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid vanuit deze proactieve 'mindset' nemen, kunnen we de toekomst van de gebouwde omgeving met vertrouwen tegemoet zien.

'We zullen ons wel moeten beraden of niet nog eens opnieuw naar de doelstellingen van de bouwregelgeving (nieuwbouw, verbouw en in standhouding bestaande voorraad) moet worden gekeken, met als mogelijk gevolg beter op de algemene maatschappelijke belangen afgestemde hogere ondergrenzen. Het lijkt er op dat de wetgever nu beter bepaalde nog wel gegeven voorschriften in zijn geheel weg had kunnen laten, omdat de inhoud thans geen enkel doel meer dient, zoals de eisen voor verlichting. Anderzijds zijn voorschriften geschrapt die in het geheel niet gemist kunnen worden omdat daarmee misstanden kunnen ontstaan zonder dat daar tegen kan worden opgetreden door het bevoegd gezag', besluit Scholten.



Deze pagina's komen tot stand onder verantwoordelijkheid van de Vereniging BWT Nederland. Kijkt u ook eens op www.bwtinfo.nl voor algemene berichtgeving over ons vakgebied en www.vereniging-bwt.nl met specifiek verenigingsnieuws.

Secretariaat VBWTN
Het secretariaat is gevestigd bij de Vereniging Stadswerk Nederland.

Het adres van het secretariaat is:
Vereniging BWT Nederland
T.a.v. algemeen secretariaat
Postbus 416
6710 BK Ede
Tel. 0318 - 43 83 40
Fax. 0318 - 43 76 53

Bezoekadres:
Galvanistraat 1
6716 AE Ed