

Verslag van het overleg op 18 november 2021 met Bouwend Nederland, Bouw & Infra gemeente Rucphen

Aanwezig:	Wethouder Martien de Bruijn Mevr. Rosa Mannien Afvaardiging Bouw: Dhr. Ad en Bart Nouws Dhr. Joris Martens Dhr. Corné en Bianca Valentijn Dhr. Kees Neggers Dhr. Johan de Krom Dhr. Jan Oomen BNL: Dhr. Robbert Becker		
Afwezig met kennisgeving:	Dhr. Martin Dees Dhr. Marcel Bleij Mevr. Petra Landmeter Dhr. Jacco Snepvangers		
		wie	wanneer
1.	Welkom en opening We worden gastvrij welkom geheten door Corné en Bianca Valentijn van BC Bouw aan de Kerkeheidestraat 10 in Sprundel.		
2.	Verslag 27 mei 2021 Actiepunt 4: Robbert Becker heeft de brief over de aanbesteding van het zwembad naar Simone van Wel van het inkoopbureau gemaïld. Maar hij heeft nog geen reactie van haar gekregen. Nav 5 De6 gemeenten hebben een bijeenkomst in het Turfschip gehad. Er is gesproken over o.a. innovatie, aanbestedingen, projectenkalender, personeel en samenwerking van onderwijs met bedrijven. In week 47 is het overleg van de projectgroep van Bouwend Nederland. Robbert Becker zal hierop terugkomen.	Inkoopbureau Simone van Wel Robbert Becker	Volgend overleg 12 mei 2022
3.	Samenwerking Inkoopbureau West-Brabant Het doel is om de samenwerking te verbeteren. Het voorstel is om te gaan werken met een bouwteam en EMVI. Actie: Robbert Becker gaat een gesprek organiseren voor het geven van een presentatie aan de gemeente en het bestuur van het inkoopbureau. De werkwijze moet worden aangepast aan de veranderende maatschappij met personeelstekorten en leveringsproblemen van bouwmaterialen. Geef lokale ondernemers de kans om mee te doen met aanbestedingstrajecten. De volgende gemeenten zijn aangesloten bij het inkoopbureau West-Brabant: de ABG-gemeenten, Altena, Borsele, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Goeree-Overflakkee, Halderberge, Hoekse Waard, Kapelle, Moerdijk, Noord-Beveland, Reimerswaal, Rucphen, Steenberg, Tholen, Woensdrecht en Zundert.	Robbert Becker	

4.	<p>Versnelling woningbouw</p> <p>De gemeentelijke capaciteit is nog steeds een probleem. In overleg met de Poho ruimtelijke ordening wordt een prioriteitenlijst opgesteld. Naast de woningbouwprogrammering is ook het aantal woningen een toetsingscriterium. De tweede fase van Hofstede heeft door het grote aantal woningen een hogere prioriteit. De gemeente schakelt al stedenbouwkundige bureaus in voor het uitvoeren van werkzaamheden. Maar de controle van die plannen kost nog steeds veel tijd en inzet van de gemeente. De vraag is of de Poho ruimtelijke ordening de procedure meer kan sturen. Want het capaciteitsprobleem is moeilijk op te lossen. Er is veel vraag naar gekwalificeerd personeel.</p> <p>De markt biedt aan om te helpen in de procedures door de samenwerking op te pakken. Joris Martens biedt aan om samen een pilotproject uit te voeren. Mag de initiatiefnemer deelnemen aan de gemeentelijke omgevingstafel om de beperkte capaciteit beter/slimmer te benutten?</p> <p>Arbeidsmigranten</p> <p>De huisvesting van arbeidsmigranten is een randvoorwaarde. Het beleid is dat maximaal 4 personen in 1 huis mogen wonen. De druk op de woningmarkt wordt nog groter door de huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders.</p>		
5.	<p>Wet Kwaliteitsborging (Wkb)/ Omgevingswet</p> <p>De invoering van de Wet Kwaliteitsborging staat gepland op 1-1-2022. Maar deze hangt samen met de invoering van de Omgevingswet. Die invoering is al uitgesteld tot 1-7-2022. Door de landelijke politieke vertraging hebben gemeenten nog geen concrete adviezen gekregen. Daarnaast zijn de ervaringen met de proefprojecten in De6-gemeenten niet positief.</p> <p>Landelijk zijn er slechts 200 proefprojecten aangemeld. De kwaliteitsborgingen zijn nog niet op orde. Dat gaat problemen opleveren bij de invoering van de wet. De woning van Bart Nouws is een proefproject in de gemeente Rucphen. Hij deelt zijn ervaringen: tijdens de bouw zijn er 3 toetsingen en een eindcontrole. Er worden foto's van de bouw digitaal doorgegeven voor de toetsing. De controleur komt niet op de bouw. De huidige legeskosten zijn dekkend. Maar door de Wkb zijn de kosten € 5.500 extra per woning!</p> <p>Project Ruitenheer was door Van Agtmael aangemeld als proefproject. Maar de gemeente heeft dit niet opgepakt omdat het proefproject van Bart Nouws al loopt.</p> <p>De ervaring van de vergunningverlener met een proefproject in D6:</p> <p>Het proefproject behelst ook de vergunnings- en meldingsprocedure, dus het Wkb-proces van begin af aan. Nu bevindt het proefproject zich in de bouwfase en de laatste verwachting is dat het bouwwerk / de woning in december volgend jaar (2022) wordt opgeleverd. Vanwege dit stadium valt er dus nog maar beperkt te evalueren.</p>		

	<p><u>Gemis in (ontwerp) wet- en regelgeving taken, rollen en verantwoordelijkheid bij (bijzondere) lokale omstandigheden</u></p> <p>De informatie m.b.t. de (bijzondere) lokale omstandigheden die nodig is voor de melding (en daaraan voorafgaand voor de door de kwaliteitsborger op te stellen risicobeoordeling en het borgingsplan) is essentieel. Wij hebben niet kunnen achterhalen waar in de wet- en regelgeving (het ontwerp Bkb of anderszins) is geregeld wie voor het aanleveren van de informatie "verantwoordelijk is / zorg moet dragen". Uit de geest van de wet- en regelgeving lijkt dat de initiatiefnemer te zijn, maar dat blijkt dan weer niet uit de artikelen in het ontwerp Bkb. In praktijk zal die initiatiefnemer vaak een leek zijn en dus onwetend welke informatie hij dient aan te leveren. Dat levert dan een aanzienlijk risico op dat geen of niet de alle (bijzondere) lokale omstandigheden in de risicobeoordeling, het borgingsplan en de melding terecht zullen komen. Er wordt dan gestart met de bouw zonder de lokale risico's te kennen en als die dan later aan het licht komen is het te laat.</p> <p>Omdat ons proefproject anders niet van de grond zou komen hebben we (met name ook vanuit de goede persoonlijke verstandhouding) gemeend dit voor deze keer op een informele wijze op te lossen door voorafgaand aan het opstellen van de risicobeoordeling, het borgingsplan en de melding een gesprek te beleggen tussen kwaliteitsborger en gemeente. Wij konden vanuit de gemeente aangeven dat er lokaal een risico was in de vorm van onvoldoende draagkracht waardoor grondverbetering benodigd was. Daarna is bij de start van de bouw ook een gezamenlijke controle gedaan, waarbij in eerste instantie bleek dat de toegepaste grondverbetering nog niet voldoende was. Na een daarop volgende grondverbetering is dit probleem inmiddels opgelost.</p> <p>Maar als wij louter op basis van de (ontwerp) wet- en regelgeving formeel hadden gehandeld, dus geen gesprek hadden belegd tussen kwaliteitsborger en gemeente en de aanlevering van informatie over lokale omstandigheden aan de initiatiefnemer hadden overgelaten, dan was die onvoldoende draagkracht niet in de risicobeoordeling, het borgingsplan en de melding terecht gekomen en was de bouw vervolgens gewoon gestart zonder dat de essentiële grondverbetering had plaats gevonden. Dan hadden we dus echt een probleem gehad. Wij verwachtten dan ook dat het ontbreken van een goede uitwerking in het ontwerp Bkb straks, als we wel op formele wijze conform de wet- en regelgeving gaan handelen, onherroepelijk tot problemen, juridische procedures en mogelijk tot aansprakelijkstellingen gaat leiden. En daar hebben dan alle partijen / stakeholders last van. Overigens, nu het de bedoeling is dat gemeenten geen leges meer in rekening brengen voor werkzaamheden voorafgaand aan de melding lijkt het ook vanuit dat oogpunt logisch dat gemeenten formeel geen rol hebben bij het in beeld brengen van de (bijzondere) lokale omstandigheden. Maar anderzijds is het dan de vraag wie die kennis wel in huis heeft.</p>		
--	--	--	--

	<p><u>Plaats van consumentendossier in het integrale proefproject?</u></p> <p>De woorden "Integraal proefproject" suggereren niet alleen dat alle partijen / stakeholders betrokken zijn, maar ook dat er wordt geoefend met alle onderdelen van de Wkb. In die zin missen we binnen ons integrale proefproject dat er geoefend wordt met het consumentendossier. We vragen ons af of we, door niet te oefenen met het consumentendossier, geen essentiële informatie missen om werkelijk een goed oordeel te kunnen geven op de vraag of het Wkb-stelsel in de volle breedte straks geen onoverkomelijkheden vertoont en we daar dan te laat achter gaan komen.</p>		
6.	<p>Rondvraag</p> <p>Wethouder Martien de Bruijn is 12 jaar wethouder en hij stopt met de verkiezingen op 16 maart 2022. Inmiddels heeft hij zich ingeschreven als ondernemer in houtskeletbouw/prefab. Zijn bedrijf heet West-Brabant Prefab.</p>		
7.	<p>Datum volgende vergadering:</p> <p>12 mei 2022 om 9.00 uur in het gemeentehuis van Rucphen aan de Binnentuin.</p>		
8.	<p>Sluiting</p>		

	<p>Rucphen, 23 november 2021 Rosa Mannien bedrijvencontactfunctionaris</p>	

