

— Over het merendeel van de bouwambtenaren leeft grote onvrede over de privatisering van het toezicht op de bouw. Dat blijkt uit onderzoek van *Binnenlands Bestuur*. De privatisering begon bijna twee jaar geleden. Wel moesten gemeenten blijven handhaven. Ambtenaren zeggen de grip te zijn kwijt geraakt.

Ontluisterende uitkomst onderzoek onder ambtenaren

# Bouwtoezicht vooral schone schijn

Twee jaar na het startschot van de privatisering van een eerste deel van het bouwtoezicht, is een aanzienlijk deel van de bouwambtenaren een stuk banger geworden dat er bouwtechnisch iets mis zal gaan en de eigen gemeente op een dag negatief in het nieuws komt. Dat blijkt uit een enquête van *Binnenlands Bestuur* in samenwerking met de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland. De bijna 150 respondenten vertegenwoordigen zo'n honderd gemeenten, verspreid over alle provincies. Ze variëren van de grote steden tot kleinere gemeenten in landelijk gebied. Van hen zegt 39 procent een stuk banger te zijn, en 26 procent enigszins banger. In totaal is dus de vrees toegenomen bij ruim zes

op de tien ambtenaren. De respondenten zijn grotendeels werkzaam op gemeentelijke afdelingen Bouwen en Woningtoezicht. De groep respondenten bestaat voor 45 procent uit toezichthouders, voor 26 procent uit vergunningverleners, en voor de rest vooral uit beleidsmedewerkers, juristen en projectleiders. Van iedereen die heeft gereageerd, zegt de helft dat het nieuwe toezichtstelsel 'niet erg robuust is', en een derde zelfs 'helemaal niet robuust'. Zij constateren weeffouten in het systeem. In totaal spreekt 57 procent van 'tijdelijke en structurele knelpunten', en 22 procent van 'vooral structurele, moeilijk oplosbare knelpunten'. Op 1 januari 2024 ging de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het

bouwen (Wkb) in, die langs de ene lijn de aansprakelijkheid van aannemers heeft vergroot en langs de andere lijn het bouwtechnische toezicht bij de gemeenten heeft weggehaald en naar de markt gebracht. Sindsdien moeten bouwers zelf private, formeel onafhankelijke, kwaliteitsborgers betalen. Zij doen de keuring met behulp van toetsingsinstrumenten die worden ontwikkeld door marktpartijen, en gemonitord door het zelfstandige bestuursorgaan Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw. Op basis van de risico's in de bouw zijn drie gevolgklassen aangewezen. De eerste klasse bestaat uit bouwwerken met de minst ingrijpende gevolgen mocht er iets mis gaan, waaronder woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen. In de twee andere gevolgklassen zit de complexere bouw. Dat gaat van scholen, bibliotheken en appartementencomplexen van maximaal 70 meter hoog, naar ziekenhuizen, voetbalstadions en nog hogere gebouwen.

## PRIVAAT WATKAN

De afgelopen twee jaar is allereerst het bouwtechnisch toezicht op de minder risicovolle bouw naar de markt gebracht, zoals op nieuwbouwwoningen. Aanvankelijk zou ook verbouw meedoen, maar uit voorzorg verdween dat in de vrieskast. De nieuwe wet was al voor invoering omstreden, en werd pas van kracht vijf jaar na goedkeuring door de Tweede en Eerste Kamer. Het ministerie van Volkshuisvesting benadrukt sindsdien dat het niet eerder dan na drie jaar een conclusie kan trekken op basis van de ervaringen. De oorsprong van de privatisering van het



'De focus verschuift van kwaliteit naar afvinken'

weeffouten dat het onveilig wordt voor de burger', reageert een toezichthouder van een veiligheidsregio. De bouwconsument kan alleen zelf een kwaliteitsborgers inkoop als hij zelf een huis bouwt. In de andere 99 procent is hij afhankelijk van de projectontwikkelaar/aannemer. En zelfs al bouw je zelf; wat koop je voor die 9.000 euro voor een kwaliteitsborgers die zijn werk doet met foto's van de aannemer?

Dezelfde respondent hekelt dat er maar weinig bedrijven in de markt zijn die keuringsinstrumenten voor kwaliteitsborgers mogen leveren. 'Er is geen sprake van marktwerking, hoogstens een oligopolie. Daar zou de Autoriteit Consument en Markt (ACM) op grond van het mededingingsrecht serieuze werk van moeten maken. Dit schimmenspel is vooral in het voordeel van de degenen die dit soort stelsels bedenken en eraan verdienen, niet in het voordeel van de bouwconsument, en zeker niet van de burger.'

## EEN ENORM RISICO

Een toezichthouder van een middelgrote gemeente zegt in de enquête: 'Er wordt op deze wijze een enorm risico genomen wanneer er woningen in gebruik worden genomen die niet, en mogelijk nooit, gaan voldoen aan de wettelijke eisen.' Een ander: 'We horen van aannemers op de bouw dat kbr's amper komen opdagen en alleen om wat foto's vragen.' Een volgende: 'Er zijn goedgekeurde instrumenten die schijnveiligheid bieden.' Een jurist van een kleine gemeente: 'Het commerciële belang is velsel te groot!'

bouwtoezicht ligt in 2008, nog in de tijd van de Balkenende-kabinetten. De Commissie Fundamentele Verkenning Bouw, onder leiding van Sybilla Dekker, voormalig VVD-minister van Volkshuisvesting (VROM), had als 'stringensiefilosofie': 'privaat wat kan, publiek wat moet'. Ze zette in op deregulering en marktwerking, en pleitte ervoor bouwers zelf verantwoordelijk te maken voor de kwaliteit van hun werk. Volgens de commissie leverde het toenmalige gemeentelijke bouwtoezicht vaak 'schijnzekerheid' op.

**NIET OP DE BOUWPLAATS**  
Dat ook de vrees voor problemen is toegenomen, komt met name doordat ambtenaren zien dat kwaliteitsborgers vaak niet op de bouwplaats komen, maar vanachter het bureau hun toezicht houden de werk doen. Dat doen ze dan aan de hand van bouwfoto's die aannemers hen aanleveren. Van de ambtenaren zegt 53 procent in de enquête dat het 'vaak' zo is dat een kwaliteitsborgers nooit op de bouwplaats is geweest. Nog eens 33 procent zegt: 'soms'. Twee derde van de ambtenaren vindt dat het nieuwe stelsel leidt tot een 'race to the bottom'. Kwaliteitsborgers concurreren op prijs. Een controleur die alleen werkt met fotovalidatie, is goedkoper dan een kwaliteitsborgers die zelf de bouwplaats betreft.

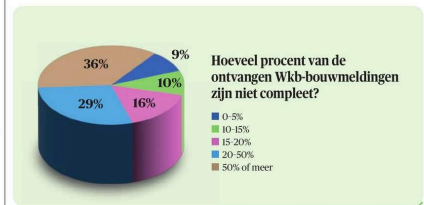
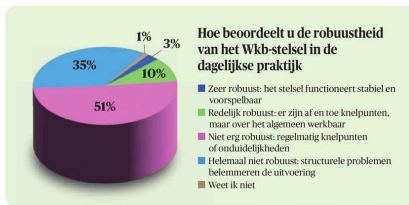
'Dit stelsel heeft op systeemniveau zoveel van de ambtenaren instemmend. Ruim 60 procent is van mening dat het aantal knelpunten is gegroeid sinds de privatisering van het toezicht nu bijna twee jaar geleden.

De ironie is dat het nu juist de ambtenaren zijn die van 'schijnzekerheid' spreken. Gemeenten zijn verantwoordelijk gebleven voor de handhaving van het bouwtoezicht, en hebben in die rol nu kritiek op gemakzuchtige controles, structureel onvolledige bouwdossiers, te nauwe banden tussen bouwers en kwaliteitsborgers, en nieuwe bouwwerken die met grote regelmaat zonder toestemming van de gemeente al gebruikt of bewoond worden. Van de respondenten zegt 36 procent dat minstens de helft van de bouwmeldingen die zij ontvangen niet compleet is. Nog eens 29 procent van de ambtenaren meldt dat van elke tien bouwmeldingen twee tot vijf niet in orde zijn. Liefst de helft van de bijna 150 respondenten zegt dat het 'vaak' gebeurt dat mensen in een nieuwbouwwoning trekken zonder dat de gemeente een compleet dossier heeft. Bij nog eens 29 procent gebeurt dit 'soms'. Op de stelling 'we krijgen meer foute meldingen dan goede' reageert bijna de helft

van de ambtenaren instemmend. Ruim 60 procent is van mening dat het aantal knelpunten is gegroeid sinds de privatisering van het toezicht nu bijna twee jaar geleden.

De ironie is dat het nu juist de ambtenaren zijn die van 'schijnzekerheid' spreken. Gemeenten zijn verantwoordelijk gebleven voor de handhaving van het bouwtoezicht, en hebben in die rol nu kritiek op gemakzuchtige controles, structureel onvolledige bouwdossiers, te nauwe banden tussen bouwers en kwaliteitsborgers, en nieuwe bouwwerken die met grote regelmaat zonder toestemming van de gemeente al gebruikt of bewoond worden. Van de respondenten zegt 36 procent dat minstens de helft van de bouwmeldingen die zij ontvangen niet compleet is. Nog eens 29 procent van de ambtenaren meldt dat van elke tien bouwmeldingen twee tot vijf niet in orde zijn. Liefst de helft van de bijna 150 respondenten zegt dat het 'vaak' gebeurt dat mensen in een nieuwbouwwoning trekken zonder dat de gemeente een compleet dossier heeft. Bij nog eens 29 procent gebeurt dit 'soms'. Op de stelling 'we krijgen meer foute meldingen dan goede' reageert bijna de helft

'In het veld wordt niet meer gecontroleerd'





CAPITAL C AMSTERDAM

# RENT A DESK WORK IN 9000M<sup>2</sup>

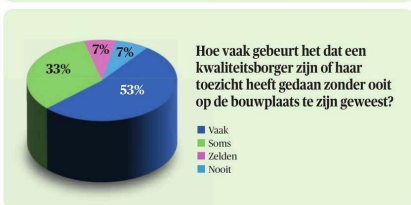
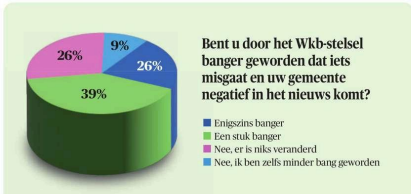
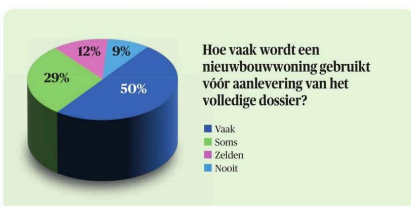
CO-WORK AT THE CREATIVE HUB OF AMSTERDAM

WEESPERPLEIN 4B, AMSTERDAM - T: 020 247 7000 - WWW.CAPITALC.AMSTERDAM/WORKSPACES

## 'Dit is een papieren tijger geworden, die veel administratie, menskracht, frustratie en geld kost'

'De markt functioneert niet goed', meldt een beleidsmedewerker bouw van een grote gemeente, die 'enigszins banger' is. 'We ontdekken steekproefsgewijs regelmatig fouten bij kwaliteitsborgers en op de bouw. Hoe weten we dan of het goed is wat is gebouwd? Tegelijkertijd verliezen we grip op de kwaliteit van de bouw, omdat we steeds meer worden ingeperkt in het toezicht.' 'De kans dat er fouten ontstaan bij het huidige Wkb-stelsel is vele malen groter dan hoe het ooit bedoeld was', zegt een toezichthouder die voor meerdere Noord-Hollandse gemeenten werkt. 'Het is wachten op problemen', klinkt het bij een Brabantse vergunningverlener. 'Vaak wordt risicogestuurd aan het bureau gewerkt. In het veld wordt niet meer gecontroleerd!' Talloze respondenten bevestigen dit laatste. Een bloemlezing: 'Kwaliteitsborgers werken veel met door de aannemer genomen foto's en komen zelden toe niet op de bouw.' 'Het toezicht is belabberd en wordt regelmatig vanaf foto's achter een bureau uitgevoerd.' 'Ik hoor dat er door middel van foto's wapeningcontroles, en andere controles, uitgevoerd worden. Met andere woorden: de kwaliteitsborger komt nauwelijks op de bouw. Dat vind ik zorgelijk.'

**STANDAARD T-BALKJE**  
Een Friese ambtenaar beschrijft: 'Eerlijk is eerlijk: de gemeenten hadden het toezicht vaak ook niet op orde. Maar op dit moment is er nog niet één gereedmelding met dossier op tijd binnen gekomen. Ook zie ik het overslaan van betoncontroles van funderingen, omdat er al een "gerechtvaardigd" vertrouwen schijnt te zijn. Vervolgens levert men wel tien foto's aan van een standaard T' balkje vloer, en acht foto's van een standaard krimpnet. Samengevat: dit gaat de kwaliteit van het toezicht niet verbeteren.' 'De constructeur was een puntlast van 12 ton op de vloer vergeten mee te nemen', vertelt een andere ambtenaar. 'De kwaliteitsborger had dit niet opgemerkt. Met veel inspanning van de gemeente is er na de oplevering een stalen balk ingekomen. Advies: schaf de concurrentie op prijs af. Betaal elke kwaliteitsborger hetzelfde.' 'Sommege zaken zoals kwaliteitsborging zijn niet geschikt voor marktwerking', klinkt het resumerend vanuit een gemeente in Flevoland. 'Het is constructief af en toe overantwoord.'



Uit de reacties blijkt de vrees voor belangenverstengeling, omdat de bouw zelf de kwaliteitsborger inhuurt. Wie betaalt, bepaalt. 'Wij halen een hoop ellende uit de bouw', vertelt een Brabantse toezichthouder. 'Het is de slager die z'n eigen vlees keurt.' 'Door de wijze van controleren is het een papieren tijger', zegt een Utrechtse toezichthouder. 'De aannemer maakt echt geen

foto's van zaken die niet kloppen: de slager keurt zijn eigen vlees.'

**ZWARTE PIET**  
Opvallend is dat desondanks bijna één op de tien ambtenaren, met ingang van het nieuwe stelsel, toch juist minder bang is dat hun gemeente een keer in de problemen komt. 'De burger is verantwoordelijk', vat een toezichthouder uit een van de groot-



**Social return als strategische kans**

Steeds meer gemeentes willen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt duurzaam aan werk helpen. Maar hoe geef je daar vorm aan, zonder te veranderen in tijdelijke trajecten of ingewikkelde beleidsstukken? Twee persoonlijke verhalen laten zien dat het wel kan – mits er ruimte is voor maatwerk en begeleiding.

**Iedereen is ergens goed in**  
Mirella Moerland was langere tijd uit het arbeidsproces, tot ze via het Werkgevers-Servicepunt Rijswijk in contact kwam met GreenFox Social Return. Ze volgde een praktijktraject, kreeg een passende werkplek en werkt inmiddels met plezier in een binnendienstfunctie.

**Van bijstandsmoeder naar vaste medewerker**  
Zarina Abdoelkhan zat jarenlang in de bijstand. Via een jobdate bij het Rijksvastgoedbedrijf en begeleiding door GreenFox vond ze niet alleen werk, maar ook rust. Inmiddels heeft ze een vast contract.

**Waarom relevant voor ambtenaren?**  
Voor beleidsadviseurs, HR-professionals en inkoopteams binnen de overheid bieden deze voorbeelden belangrijke lessen:  
• Social return is mensenwerk: Beleid werkt pas als het ruimte laat voor persoonlijke begeleiding.  
• Duurzame uitstroom verlaagt de druk op het BUIG-budget: En vergroot de kans op succesvolle participatie. ...



**Samen sterk kinder- en jongerenwerk**

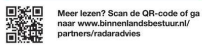
Er bestaan veel verschillende beelden over het kinder- en jongerenwerk. Het is het cement tussen de verschillende domeinen waar jongeren opgroeien: thuis, op straat, op school en online. Het is de smeerolie die de radertjes laat draaien tussen de werkvelden die zich met jongeren bezighouden: onderwijs, zorg, veiligheid, werk en vrije tijd.

**Avocado of cactus?**  
Je kunt het jongerenwerk zien als een avocado: stevig en voedzaam, met als kern de PIT van Participatie, Identiteits- en Talentontwikkeling. Met daaromheen



het zachte vruchtvlees van de samenwerking met andere beroepsprofielen. Of misschien is het jongerenwerk als een cactus: het is weerbaar, kan tegen een stootje en gedijt in veel verschillende omgevingen. Soms een beetje stevig als je het verkeerd benadert, maar als je het de juiste aandacht geeft, groeit er een onverwacht mooie bloem uit.

Welk beeld je ook herkent, het kinder- en jongerenwerk is een belangrijk onderdeel van de sterke pedagogische basis die kinderen en jongeren nodig hebben om gezond, veilig en kansrijk op te kunnen groeien. Het geeft jongeren de ruimte om te zijn wie ze willen zijn, en om ontspanning te vinden in een wereld die veel van jonge mensen vraagt. ...



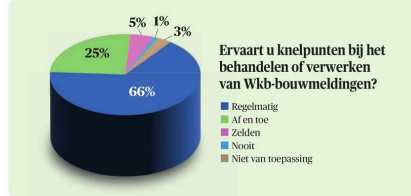
**Participatiewet in Balans**

De Participatiewet staat aan de vooravond van ingrijpende veranderingen. Waar jarenlang het naleven van regels centraal stond, schuift de focus nu naar een benadering die ruimte biedt voor de mens achter het dossier. Volgens Roberto Reali, trainer bij Wyzer Academie, is dit geen kleine aanpassing: "We zitten midden in een cultuurverandering. En dat vraagt om lef, reflectie en samenwerking."

**Spoor 1, 2 en 3: het grote plaatje**  
De herziening van de Participatiewet



verloopt in drie sporen, die elk een eigen tempo en inhoud kennen, maar sterk met elkaar samenhangen.  
• **Spoor 1** zijn de eerste concrete wetswijzigingen, die naar verwachting op 1 januari 2026 (gefaseerd) ingaan, met een overgangstermijn tot 1 januari 2027. Deze wijzigingen moeten de basis leggen voor de grote veranderingen die volgen.  
• **Spoor 2** is een langduriger traject, waarin het hele sociale zekerheidsstelsel wordt herzien – inclusief WIA en toeslagen. "Dat is echt een systeemverandering," aldus Roberto. "Daar kijken we naar een termijn van minstens vijf jaar." ...



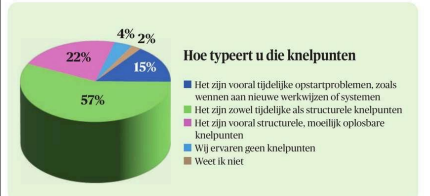
ste gemeenten van Nederland de gedachtegang samen. 'De verantwoordelijkheid ligt niet bij ons', bevestigt een ander, werkzaam bij dezelfde gemeente. In Twente zegt een vergunningverlener: 'De wetgever heeft het stelsel zo bedeld. Dat houdt in dat we als gemeente ook niet verantwoordelijk zijn voor als het mis gaat. We zijn er niet meer van, dus is er ook geen reden om als gemeente negatief in het nieuws te komen.' En in de Achterhoek redeneert een vergunningverlener: 'De zwarte piet naar de gemeente is nu eenvoudig terug te geven aan de markt.'

**NIET BUITEN SCHOT**  
Veel ambtenaren beleven dit toch anders, en voelen zich niet ineens buiten schot: 'De gemeente is verantwoordelijk voor een proces waar deze geen invloed op heeft', zegt een Utrechtse toezichthouder. 'Gaat het fout, dan staan wij als gemeente, met onze toezichthoudende rol, er negatief in', zegt een Noord-Hollandse collega. Een projectleider uit een middelgrote gemeente zegt: 'Onder gemeentelijk toezicht ging natuurlijk ook wel eens wat mis, maar het probleem onder de Wkb is dat gemeenten pas controleren bij gereedmelding of als alle stukken aanwezig zijn. Als er cruciale informatie ontbreekt – zoals een foto van de fundering – dan is er juridisch geen geldige melding en mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. De bouw is dan al voltooid. Handhaven betekent in dat geval: bewoners buiten laten. Niet-handhaven betekent: mogelijk een onveilige woning. Gemeenten hebben nauwelijks de mogelijkheid om bij te sturen, maar dragen wel de verantwoordelijkheid. Dit is geen uitvoerbare rol, maar een bestuurlijk mijnenveld.'

Een toezichthouder uit een kleine Brabantse gemeente noemt een vergelijkbare casus, als voorbeeld van zijn ongemakkelijke rol: 'een in gebruik genomen woning, waarbij later blijkt dat wij als gemeente moeten handhaven omdat er geen dossier bevestigd is.'

'Het komt vaak voor dat het bouwwerk al in gebruik is genomen voordat de gereedmelding is ingediend', zegt ook een medewerker van een omgevingsdienst. 'De gemeente gaat niet handhaven door bijvoorbeeld mensen op straat te zetten. Wat heeft deze regel dan voor zin? Hier moet een andere oplossing voor komen.' In Zuid-Holland zegt een beleidsmedewerker: 'Het door de kwaliteitsborging op tijd melden dat er geen gereedmeldingsverklaring kan worden afgegeven, blijkt in de praktijk een uitdaging. Het gevolg is dat de gemeente aan het eind van het bouwproject moet gaan beslissen of het gebouw in gebruik kan worden genomen.' Een Utrechts afdelingshoofd beschrijft de spanning: het toezicht is geprivatiseerd, maar de gemeente blijft eindverantwoordelijk in de ogen van het grote publiek. 'Het lijkt dat de gemeente crovet gaat maar, maar dit blijkt in de praktijk niet het geval te zijn. Het beeld van een betrouwbare overheid wordt hiermee geschaad.'

**DE GROTE TOEZICHTHOUDER**  
Ook de grote toezichthouder op het nieuwe stelsel, de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (ToKB), krijgt het en der zware kritiek. Volgens een Limburgse projectleider is de toezichthouder niet transparant. Een kritiekpunt is on-



duidelijkheid over de voorwaarden waaraan borgingsinstrumenten moeten voldoen. 'Wat controleert een kwaliteitsborging precies en hoe?', vraagt een ambtenaar. 'Dat blijft een staatsgeheim. Deze geheimhouding beschermt de verdienmodellen van de instrumentaanbieders, terwijl het maatschappelijke belang van inzicht in de kwaliteit wordt genegeerd. De focus verschuift van kwaliteit naar afvikelen.' Een Flevolandse beleidsmedewerker stelt: 'Wij hebben al diverse meldingen gedaan bij de ToKB, maar wij hebben het idee dat daar weinig mee wordt gedaan en dat kwaliteitsborgers in de lucht worden gehouden.' De ToKB pakt 'zijn rol niet', is een Drentse ambtenaar van mening, al opsmendend wat er mis gaat. Zoals: 'De ingediende risico-inventarisaties zijn knip en plakwerk geworden. (...) Er wordt niet naar de bijzondere lokale omstandigheden gekeken. (...) Het dossier bevestigd gezag wordt half ingediend. (...) Aannemers maken mooie foto's van het slecht afgeleverde werk. Kwaliteitsborgers hebben te weinig opleiding, vooral constructief.' In Overijssel zegt een toezichthouder: 'Er zitten veel verschillen in de compleetheit van het dossier bevestigd gezag: vaak onduidelijke foto's en meestal zonder coördinaten, waardoor niet te achterhalen is waar deze gemaakt zijn. Op de bouw komen regelmatig borgers zonder bouwtechnische opleiding. Dat is geen eis vanuit de Wkb.' Niet voor iedereen, maar wel voor het merendeel, is de sloosom negatief. 'Alle tijd en geld die in de Wb gestopt is, had beter besteed kunnen worden aan het op orde brengen van de afdelingen Bouw- en Woningtoezicht', zegt iemand van een omgevingsdienst. Een Utrechts afdelingshoofd laat weten: 'Mogelijk zal het na een paar jaar wennen aan de Wkb, op papier beter gaan. Maar dat is toch niet het doel? Het doel is toch de kwaliteit in de bouwpraktijk verbeteren? Dit is wat mij betreft een papieren tijger geworden, die veel administratie, menskracht, frustratie en geld kost.'

FOTO: (OP ZELF) - WILHELMUS ONYX/ANNA