

Bouwers in Dalfsen controleren zichzelf

Aannemers in de gemeente Dalfsen houden sinds 2005 zelf toezicht tijdens de bouw. Als tegenprestatie geeft de gemeente de bouwvergunning sneller af dan gewoonlijk. Wat zijn de praktijkervaringen vier jaar later: gaan aannemers serieus om met hun verantwoordelijkheid? Of moet de gemeente de controle weer in eigen hand nemen.

Gemeenten hebben handenvol werk aan bouwers die incomplete bouw-aanvragen indienen en in afwijking van de vergunning bouwen. Dat moet anders kunnen, dacht Jan Webbink, afdelingshoofd Milieu en Bouwen bij de Overijsselse gemeente Dalfsen. „Ik vind dat goed bouwen in de eerste plaats de verantwoordelijkheid is van de bouwers zelf. Daar moet een gemeente niet zoveel tijd aan kwijt zijn.” Samen met drie lokale aannemers hield hij in mei 2005 het complete stelsel van vergunningverlening en toezicht kritisch tegen het licht. Dat resulteerde in een overeenkomst tussen de gemeente en achttien aannemersbedrijven. De overeenkomst kreeg landelijke bekendheid als de ‘Dalfser Methode’.

„Als gemeente hebben we onszelf destijds een inspanningsverplichting opgelegd. We wilden het vergunningstraject voor deze bedrijven met een derde verkorten en binnen twee dagen een beslissing nemen op een tussentijdse aanvraag bij een afwijking”, legt Webbink uit. „Daarnaast moest de toezichtlast op de bouwplaatsen fors worden teruggebracht.” De aannemers beloofden op hun beurt om complete vergunningaanvragen in te dienen, volgens de bouwregels te werken en afwijkingen direct bij de gemeente te melden. De bedrijven controleren zelf met een checklist of alles volgens het Bouwbesluit en de bouwvergunning is uitgevoerd. Het gemeentelijke toezicht beperkt zich tot enkele steekproeven en een halfjaarlijkse controle van een aantal bouwwerken per aannemer.

Effectiever toezicht

Ook elders in het land wordt sinds enkele jaren volop geëxperimenteerd met versoepelde en versnelde bouwprocedures. Het ‘Heerenveense Model’, het ‘Boekels Model’ en allereerste fliets- en balievergunningen zagen het licht. De Dalfser Methode onderscheidt zich doordat die voornamelijk op het bouwtoezicht is gericht. Een aantal gemeenten vroeg de VROM-Inspectie of de Dalfser Methode voldeed aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverorde-

ning. Daarop startte de inspectiedienst een onderzoek en concludeerde eind 2007 dat Dalfsen aan de wet voldoet. Het bouwtoezicht is effectiever doordat de gemeente haar capaciteit gericht inzet.

Webbink rekt het voordeel voor: „Toezicht houden op de bouw van bijvoorbeeld een woning kost een medewerker gemiddeld negen uur kantoorwerk en controles. Bij de Dalfser Methode kost dit ongeveer drie uur én minder handhavingacties. Van de zeshonderd bouwprojecten per jaar vallen inmiddels bijna tweehonderd onder het toezicht van de Dalfser Methode. We hebben daardoor meer ruimte om andere bouwprojecten te controleren, bijvoorbeeld van particulieren of van

Private Bouwbesluittoets

Ook landelijk wordt ingezet op een snellere behandeling van de bouwvergunningaanvraag. Traditioneel toetsen gemeenten bij de verlening van een bouwvergunning of een bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Deze toets kan ook door een gecertificeerd bedrijf worden uitgevoerd, de zogenoemde ‘gecertificeerde Bouwbesluittoets’. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de afgifte van de bouwvergunning, maar kan daarbij afgaan op de rapportage van het gecertificeerde bedrijf, als bewijs dat is voldaan aan het Bouwbesluit. Volgens het ministerie van VROM leidt dit tot een snellere bouwvergunningsprocedure, een hogere kwaliteit van bouwaanvragen en minder kosten. De gecertificeerde Bouwbesluittoets wordt in de loop van 2010 wettelijk verankerd in de Woningwet. Aanvragers van een bouwvergunning kunnen dan kiezen: toetsing door een gecertificeerd bedrijf, óf door de gemeente.

In de praktijk kan al in een aantal gemeenten op vrijwillige basis gebruik worden gemaakt van de gecertificeerde Bouwbesluittoets. Ook in Dalfsen. In 2006 werd de aanvraag van het nieuwe gemeentehuis door de gemeente zelf en door een extern adviesbureau als praktijkproef getoetst aan het Bouwbesluit. Noemenswaardige verschillen werden niet geconstateerd. Jan Webbink van de gemeente Dalfsen is enthousiast over de private toets. „Als relatief kleine gemeente kun je niet voor alle projecten de juiste expertise in huis hebben, zeker bij complexe bouwwerken. Nu kunnen we gebruik maken van de capaciteit en kennis van marktpartijen. Binnenkort ontvangt de gemeente de eerste bouwaanvraag met een gecertificeerde toets voor de bouw van een buitenschoolse opvang.”



bedrijven die het convenant niet hebben ondertekend. Ook wordt meer tijd besteed aan de bestaande woningvoorraad. Daar valt nog een hoop te winnen.”

Ondernemersprijs

Bewustwording rond regelgeving en wederzijds vertrouwen zijn de grootste winstpunten van de Dalfser Methode. Webbink: „Door nadrukkelijk de verantwoordelijkheid bij de bouwers neer te leggen, stellen zij zich goed op de hoogte van de regelgeving en wordt ook daadwerkelijk volgens de vergunning gebouwd. Dat merk je vooral bij bouwbedrijven waar niet alleen de uitvoerder of werkvoorbereider, maar iedereen op de bouwplaats de Dalfser werkmethode kent. Dat scheelt onze afdeling een heleboel handhavingstrajecten en aanschrijvingen.”

Aannemer Herman Snijder uit Nieuwleusen geeft toe dat bouwers in Dalfsen anders te werk gaan dan voorheen. „Als een klant tijdens een klus vraagt of zijn huis een andere dakkapel kan krijgen, dan geef ik aan dat zo iets bij de gemeente moet worden gemeld. In eerste instantie schrikken klanten. Ze zijn bang dat hun bouwproject veel vertraging oploopt. Gelukkig kan ik ze geruststellen dat dit tegenwoordig niet meer gebeurt.” Snijder dient veertig procent van de bouwaanvragen in volgens de Dalfser

Methode. Daarnaast benut hij het convenant om reclame te maken voor zijn bedrijf. „Ik vertel klanten dat ze via ons sneller aan de slag kunnen met de bouw!”

Het bewijs dat de methode zijn uitwerking niet heeft gemist, kwam eind vorig jaar uit onverwachte hoek. MKB-Nederland riep de gemeente Dalfsen uit tot 'ondernemersvriendelijkste gemeente van Overijssel'. De gemeente werd geprezen om het persoonlijk contact met ondernemers en haar initiatieven om regelgeving aan te passen en te vereenvoudigen. Een van de onderwerpen waar de gemeente in het onderzoek goed op scoorde, was de samenwerking met bouwbedrijven.

Zwaard van Damocles

Aannemer Snijder is erg tevreden over de Dalfser Methode. Toch kleeft er volgens hem wel een gevaar aan minder overheidstoezicht. „Als iemand kwaad wil en bijvoorbeeld minder wapening gebruikt in een betonnen vloer, dan is de pakkans erg klein.” Voorbeelden van (bijna) rampen door constructieve gebreken zijn er volop. Neerstortende balkons in Maastricht en Wassenaar, een parkeerdek in Tiel, tekortschietende draagconstructies in Amsterdam. Webbink is zich zeker bewust van dit gevaar. „Constructieve veiligheid is voor de gemeente een prioriteit. Dat geldt ook voor gebou-

wen waar doorgaans veel mensen zijn, zoals wooncomplexen en bijeenkomsten en utiliteitsgebouwen. Toch is het irrealer als je gelooft dat de overheid alles in de gaten kan houden. Ook bij regulier bouwtoezicht kun je niet alles op detailniveau controleren.”

De Dalfser Methode vereist dat je alert blijft en de verplichtingen regelmatig opnieuw onder de aandacht van bouwers brengt, vervolgt Webbink. „Een paar aannemers hangt momenteel het zwaard van Damocles boven het hoofd. Ze hebben moeite zich aan de overeenkomst te houden en zijn zonder vergunning begonnen met de bouw, of hebben afwijkend van de verleende vergunning gebouwd. Als zij hun naleefgedrag niet verbeteren, wordt de overeenkomst eenzijdig opgezegd en is op hen het reguliere toezicht weer van toepassing.” Webbink laat zich hier niet door ontmoedigen. „Ik ben ervan overtuigd dat we door deze methode veel beter dan voorheen grip hebben op de bouwprocessen binnen de gemeente.”

Nadere inlichtingen:

Jan Webbink, Gemeente Dalfsen, tel. 0529 48 82 51, j.webbink@dalfsen.nl
Herman Snijder, Aannemersbedrijf Snijder, tel. 0529 48 15 05, herman@snijderbv.net

Tekst: Walter Oudshoorn
Foto: Beeldredactie