

## Waar staan (we met) de bouwregels?

### *een kompas voor woningcorporaties*

*1 februari 2010*

### *concept*

#### **Kernpunten**

- Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak. Zij werken in nauw verband met overheden aan de publieke zaak. In dat werk speelt bouwregelgeving een belangrijke rol.
- De bedrijfstak woningcorporaties wil bijdragen aan kwaliteit van bouwregelgeving. Daartoe participeert Aedes onder andere in het Overleg Platform Bouwregelgeving (OPB). Dit kompas dient als basis voor dergelijke werkzaamheden. Het kompas kan bovendien bijdragen aan de discussies over de bouwregelgeving met andere en tussen andere partijen.
- We onderscheiden doelregels en procesregels. De eerste bepalen de kwaliteit van wat wordt gebouwd en de tweede het proces waarmee die kwaliteit wordt geborgd.
- Verantwoordelijkheden moeten adequaat worden vormgegeven. Ook huurders dragen verantwoordelijkheid voor hun gedrag en veiligheid, maar dat ontslaat corporaties niet van die van henzelf. Die kan het best worden ingevuld in een goede taakafbakening tussen de corporatie als opdrachtgever en de andere (vaak specialistische) partijen in de bouwketen. Ook verzekeringen kunnen hierin een rol spelen.
- Doelregels zijn essentieel als de markt niet goed werkt en zonder regels de (toekomst)waarde (duurzaamheid, veiligheid) onvoldoende wordt gewaarborgd.
- Doelregels moeten de basiskwaliteit garanderen. Te veel kwaliteit in regels opnemen zet de betaalbaarheid van woningen onder druk.
- Processen om de kwaliteit te borgen moeten efficiënt en effectief worden vormgegeven. Nieuwe en bestaande regels moeten op deze beide elementen worden getoetst.
- De overheid kan zich niet beperken tot de rol van regelsteller en handhaver. Complexiteit van regels, strijdigheid met andere waarden en voortschrijdend inzicht noodzaken tot optimalisatie. Optimalisatie kan niet zonder de overheid.
- Aan toezicht wordt gewerkt door overheid, opdrachtgever en aannemer. Dat kan efficiënter. Modernisering van toezicht is daarom van belang.

## 1. INLEIDING

### **Woningcorporaties verbeteren hun inbreng rond (de)regulering met een kompas:**

#### **Een visie van maatschappelijke ondernemingen**

Regels zijn in het maatschappelijk verkeer onmisbaar. Bij het maken en handhaven van regels heeft de overheid drie belangen op het oog:

- Het algemeen belang; het goed functioneren van de samenleving
- Het voorkomen van problemen tussen partijen.
- Het welbegrepen eigen belang. (Als een burger zijn eigen belang niet goed kan “kennen” of wegen ziet de overheid ook daarop toe.)

Bij de productie en het beheer van woningen door woningcorporaties zijn al deze drie aspecten aan de orde. De samenleving heeft in brede zin baat bij goede huisvesting. Veiligheidsaspecten en overlastvraagstukken hangen samen met het tweede punt. En een gebruiker van een woning mag er vanuit gaan dat die voldoet aan redelijke minimumeisen, ook zonder dat je direct kan waarnemen of dat wel of niet het geval is.

Regels worden maar al te vaak gezien als noodzakelijk kwaad, waar je maar beter vanaf kunt zijn. En discussies over regelgeving lijken zich toe te spitsen op de vraag of en hoe handhaving het best kan geschieden.

Die benadering is gezien het woud van regels en de complicaties die ze met zich mee brengen begrijpelijk en vaak ook wel terecht. Maar woningcorporaties kunnen daarmee niet volstaan. Zij hebben een expliciete maatschappelijke taak en werken in een nauw verband met overheden aan de publieke zaak. Een nadere analyse van regelgeving vanuit de invalshoek van een maatschappelijke onderneming is daarom op zijn plaats.

In deze beleidsnotitie formuleert Aedes een visie op regelgeving. Vanuit die visie kan de corporatiesector acteren in vraagstukken van (de)regulering, uniformering, rechtszekerheid en bevordering van innovatie. Al deze zaken blijken een eigen rol te spelen bij wet- en regelgeving. Van de bedrijfstak woningcorporaties wordt terecht een permanente inbreng gevraagd bij het tot stand komen, het afschaffen of wijzigen van regels. Deze visie is een kompas bij het vormgeven van die inbreng.

Daarbij moet worden vastgesteld, dat regelgeving nooit af is. Beweging is noodzakelijk omdat de praktijk beweegt. Behalve als leidraad voor het eigen handelen is dit kompas ook een bijdrage aan de discussie over kwaliteit, markt en regels.

Dit kompas gaat over bouwregelgeving. Dat terrein willen we in brede zin opvatten. Natuurlijk gaat het over het bouwbesluit en alles wat daarmee samenhangt. Maar ook het terrein van de ruimtelijke ordening willen we daar in dit verband onder verstaan en bijvoorbeeld de arbo regels die gelden bij de productie en het onderhoud van bouwwerken.

## 2. REGELS MET VERSCHILLENDE ACHTERGRONDEN EN BEDOELINGEN

Vaak geldt als uitgangspunt: Schrap voor elke nieuwe regel twee oude. Dat is een richtsnoer waar in de praktijk weinig van terecht komt. Vaak worden nieuwe regels gemaakt nadat zich ergens een incident heeft voorgedaan en neemt het aantal regels dus toe in plaats van af.

Liever ziet de corporatiesector dat nieuwe regels volgen op een diepere behoefte die in de praktijk is ontstaan of dat een nieuwe regel een innovatie mogelijk maakt.

Bij het beoordelen van regelgeving is het noodzakelijk het belang ervan duidelijk te krijgen.

1. *Woningcorporaties vinden nieuwe regels alleen acceptabel als ze de vertaling vormen van wat in de praktijk aan behoeften wordt gevoeld. Incidenten kunnen daarbij geen uitgangspunt zijn. Woningcorporatie verwachten van de overheid een beeld van de principiële achtergronden en van de verwachte effectiviteit ervan .*

### **Je hebt regels en regels, ze gaan over te realiseren kwaliteit en over de manier waarop die tot stand moet komen**

De ene regel is de andere niet. Regels kunnen gericht zijn op normering van kwaliteiten. Ze kunnen ook zijn bedoeld om het proces te verankeren, waarmee het bereiken van die kwaliteiten wordt geborgd.

De eerste soort noemen we in dit kader “doelregels”, de tweede “procesregels”.

In het eerste deel van dit kompas gaan we in op doelregels. Daarna komen de procesregels aan bod.

## 3. RESULTAATSDOELEN: INVALSHOEKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

### **Doelregels ter beperking van risico's, ter regulering van de markt, om het welzijn te vergroten**

Doelregels zijn er in hoofdzaak om op drie vlakken resultaten te bereiken.

1. Er wordt beoogd risico's in beeld te brengen en te beperken. De overheid (regelsteller) acht zich verantwoordelijk en geeft die verantwoordelijkheid vorm in regelgeving.
2. Er is in onvoldoende mate sprake van een “perfecte” markt. In de bouw is dat onder andere het geval doordat gevolgen pas veel later zichtbaar worden en doordat de consument onvoldoende de totale kwaliteit kan beoordelen (gebrek aan transparantie). Regels beogen de markt in meerdere of mindere maten te reguleren.
3. Specifiek geldt in vraagstukken van woningbouw, dat huisvesting een belangrijke factor is in het tot stand brengen van welzijn. Regelgeving beoogt die welzijnsfactor te beïnvloeden. De overheid voelt zich verantwoordelijk voor dit welzijn, omdat het niet alleen een individueel belang betreft maar juist het totaal. De som van het welzijn van individuen is niet gelijk aan het totale welzijn; optimalisatie is daarom belangrijk.

Genoemde terreinen overlappen elkaar. Veiligheid en risico's zijn in feite factoren die behoren tot de kwaliteit van de (bouw)producten die in marktregulering dus ook hun plaats hebben. En zo zijn er meer verbanden te noemen. Het onderscheid in de terreinen is van belang om de beoordeling van (de noodzaak van) regelgeving vanuit het perspectief van woningcorporaties te kunnen maken.

### **Wie is verantwoordelijk en wie kan verantwoordelijkheid dragen?**

Regelgeving wordt sterk ingekleurd door verantwoordelijkheid.

Waar de overheid zich verantwoordelijk acht leidt dit al snel tot regulering. In het werkveld van woningcorporaties zijn er verschillende verantwoordelijkheidslagen te onderkennen.

- Rijksoverheid
- Lagere overheden
- Corporatie
- Huurder/koper van een woning
- Burgers

Daarnaast bestaan ook andere (parallele) verantwoordelijkheden. Veelal voortkomend als partij in een specifiek ( bouw/ontwikkelings ) proces

- Ontwikkelaars
- Aannemers
- Architecten
- Constructeurs
- Adviseurs

Voordat nut en noodzaak van een regel kan worden geduid, is de verantwoordelijkheidsvraag aan de orde. Voor de lagen ligt het voor de hand een benadering van onder naar boven toe te passen. De burger is verantwoordelijk tenzij ..... en vervolgens de volgende laag etcetera. Bij het invullen van de tenzij's is belangrijk, dat ook wordt gekeken of een verantwoordelijkheid kan worden gedragen.

Bij individuen geldt, dat men nooit verantwoordelijk kan zijn voor het gedrag van andere individuen (behouden ouders voor kinderen, huurders voor bezoekers e.d.). Hogere lagen hebben een (mede)verantwoordelijkheid om het ene individu te beschermen tegen de gevolgen van het gedrag van een ander individu.

Kijkend naar de huidige praktijk kunnen we vaststellen, dat de verantwoordelijkheid te vaak wordt weggehaald van de burger en huurder. Het werkt ook omgekeerd: de burger acht maar al te graag anderen (de corporatie, de overheid) verantwoordelijk, in het bijzonder in situaties van tegenslag.

Verantwoordelijkheid mag niet worden afgeschoven om het jezelf gemakkelijk te maken. Alleen als een ieder (overheden, bedrijven, woningcorporaties, burgers) de eigen verantwoordelijkheid wil nemen kan de samenleving in balans functioneren. De huidige tendens werkt in de richting van het steeds verder naar boven leggen van verantwoordelijkheid, waardoor de balans dreigt te verdwijnen.

***II. Woningcorporaties willen niet wegllopen van hun verantwoordelijkheden. Er moet wel een goede balans blijven in de verdeling van verantwoordelijkheden. Het past daarom rond regelgeving altijd de vraag te stellen: Kan de verantwoordelijkheid ook lager worden gelegd?***

Ook de eigen verantwoordelijkheid van corporaties moet goed worden ingevuld. In hun bouwactiviteiten hebben woningcorporaties tal van partijen nodig die parallele

verantwoordelijkheden dragen. En waar regels complex zijn, zijn specialisten nodig om ze te kunnen overzien. Met name in die gevallen moet de verantwoordelijkheid doorgelegd kunnen worden naar de specialist. Aannemers zijn daarin een bijzondere categorie. Zij moeten de verantwoordelijkheid voor het bouwproduct ten volle kunnen dragen. Het stapelen van toezicht (extern) op toezicht (intern bij de aannemer) (en daaroverheen ook nog eens een gemeentelijk toezicht) moet zoveel mogelijk overbodig worden gemaakt door het juist positioneren van de verantwoordelijkheid: bij de aannemer dus.

Natuurlijk zal de opdrachtgever als houder van de vergunning degene zijn die kan worden aangesproken op zijn verantwoordelijkheid als er iets mis gaat. Verantwoordelijkheid kunnen “doorleggen” naar de specialist vergt daarom goede contracten.

Extra kwaliteitsgaranties kunnen worden verkregen door het verzekeren van de risico's. In zo'n model zal niet primair (of alleen) de overheid toezien op de kwaliteit, maar komt die actie in ieder geval in grote mate van de verzekeraar. De verzekeringslijn creëert daardoor nieuwe checks en balances.

- III. Corporaties zoeken naar vormen om de verantwoordelijkheid zoveel als mogelijk bij de specialist (zoals de aannemer) te leggen om hun rol als (bouw)opdrachtgever zo goed mogelijk te kunnen waarmaken.  
De mate waarin het verzekeren van risico's kan bijdragen aan betere checks en balances zal onderwerp zijn van onderzoek.*

#### **4. HET OMGAAN MET DOELREGELS OP DE VERSCHILLENDE TERREINEN**

##### **Vanuit perspectief basiselementen**

De huidige regelgeving is in hoofdzaak gestoeld op enige basiselementen. Dat zijn in de betreffende afzonderlijke bouwbesluit hoofdstukken bijvoorbeeld veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energie en milieu ( deze laatste is formeel nog niet ingevuld. )

Voor alle deze basiselementen is regelgeving gezien vanuit de rol van de overheid voor de hand liggend. Burgers kunnen geen volledige verantwoordelijkheid dragen. Er zijn daarvoor twee belangrijke oorzaken:

- De producteigenschappen van bouwwerken kunnen door gebruikers niet op deze eigenschappen (vooral inzake veiligheid en gezondheid) worden beoordeeld.
- De huidige gebruiker waardeert de toekomstwaarde van een bouwwerk onvoldoende, waardoor hij voor dat aspect geen uitgaaf over heeft (vooral inzake duurzaamheid en bruikbaarheid). De corporatie is bij uitstek een instelling die op dit terrein visie heeft en verantwoordelijkheid wil dragen.

##### **Veilig en gezond staat voorop**

Bij de aspecten veiligheid en gezondheid is er een tendens van toename en aanscherping van regels. Die hangt samen met de tendens dat burgers een kleinere verantwoordelijkheid lijken te krijgen en dat de overheid voor alle (leed) verantwoordelijk wordt gehouden: De overheid zou in die trend elk risico moeten uitsluiten. Dat is natuurlijk onmogelijk. Juist de goede balans in het nemen van verantwoordelijkheid leidt tot optimaal beheersen van risico's; maar ook dan blijven voor een ieder risico's bestaan.

- IV. *Woningcorporaties willen regels rond veiligheid en gezondheidscherp vanuit de verantwoordelijkheidsvraag blijven beoordelen en zijn van mening dat het uitsluiten van alle risico's onmogelijk is en dat uitsluiting van risico's weer nieuwe problemen (waaronder te hoge kosten en te hoge huren) kan oproepen.***

#### **Duurzaamheid gaat nooit vanzelf**

Corporaties zijn maatschappelijk verantwoorde ondernemers en zij zoeken daarom steeds naar middelen en innovaties om de duurzaamheid van het bouwen en beheren te vergroten. Daarin is regelgeving onmisbaar. Want zonder regels zal de markt zich niet richten naar duurzaam en verantwoord handelen. Daarom hebben corporaties belang bij regelgeving op dit gebied.

- V. *Corporaties zien regelgeving rond duurzaamheid vooral als ondersteuning van hun streven om hun duurzaam handelen steeds verder te verbeteren.***

#### **Laat de markt vooral de bruikbaarheid reguleren**

Regelgeving op het gebied van bruikbaarheid is slechts nuttig als een verwachte toekomstige gebruiksmogelijkheid als volstrekt onmisbaar wordt gezien. Hierin kunnen gewoon ondernemerschap en het nemen van risico's als primaire sturingsmogelijkheid worden gezien.

- VI. *Corporaties willen regelgeving met betrekking tot bruikbaarheid zo veel mogelijk beperken.***

Een kritische blik naar de werking van de markt blijft noodzakelijk. Corporaties willen zich profileren als maatschappelijk verantwoord ondernemers en blijven daarom op dit punt waakzaam.

#### **Vanuit perspectief van (markt)sturing**

Corporaties leveren een product waarin marktperfectie allerminst vanzelfsprekend is. Imperfecties worden onder andere veroorzaakt doordat effecten op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid zich pas op lange termijn manifesteren. Ook beïnvloeden van koopkrachtige vraag (huurtoeslag) en de hoogte van overstapkosten (verhuizen en alle daaraan verbonden consequenties) maken dat de markt niet perfect is en er dus niet kan worden vertrouwd op een markt die zichzelf reguleert.

Om die reden zijn regels noodzakelijk. Alleen daardoor kunnen de maatschappelijke producten waar corporaties voor staan tot stand komen. Het gaat er daarbij in de eerste plaats om basiskwaliteit te kunnen leveren aan die mensen die moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. In woningmarktgebieden waar de vraag het aanbod ruimschoots overtreft worden nog steeds woningen van een te lage kwaliteit aangeboden tegen aanzienlijke prijzen.

- VII. *Corporaties achten regelgeving dus ook vanuit het perspectief van de markt noodzakelijk en toetsen die regelgeving in de eerste plaats aan de mate waarin maatschappelijke doelstellingen (die vooral op langere termijn een rol spelen) worden gediend. In de tweede plaats moeten regels een basiskwaliteit van wonen garanderen voor de primaire doelgroepen.***

### **Vanuit het perspectief van handhaafbaarheid en rechtszekerheid**

Het heeft geen zin om regels te stellen die niet (kunnen) worden gehandhaafd. Handhaafbaarheid wordt moeilijker naarmate de regelgeving complexer wordt. Complexe regelgeving schiet daarom zijn doel eenvoudig voorbij. Het opvangen van een lacune in regelgeving met een nieuwe regel spant het paard zelfs gemakkelijk achter de wagen: Het beoogde doel van de nieuwe regel kan er moeilijker door worden bereikt.

***VIII. Corporaties willen (nieuwe) regels altijd getoetst zien op hun handhaafbaarheid. Eenvoud en beperking bevordert de mogelijkheden tot handhaven. Complexiteit kan echter niet altijd worden vermeden en daarom zijn analyses van handhaafbaarheid van des te groter belang.***

## **5. PROCESREGELS**

### **Procesregels moeten op een effectieve manier de vereiste kwaliteit tot stand brengen**

In doelregels is vastgelegd welke kwaliteit tot stand moet komen. Door het vastleggen van die eisen worden ze nog niet vanzelfsprekend ook nagevolgd. Om te zorgen dat dit wel gebeurt zijn procesregels geformuleerd. Vergunningenstelsels verenigen doel- en procesregels. Het verlenen van een vergunning is erop gericht om vooraf vast te kunnen stellen of een bouwwerk aan de vereisten voldoet. Overheidstoezicht tijdens het bouwen is een ander voorbeeld van een procesregel. En natuurlijk kan ook na het gereedkomen van het gebouw nog worden gecorrigeerd op basis van daartoe geformuleerde regelgeving.

Met name in de vergunningstelsels schuilt de grootste bron van frustraties rondom regelgeving. Het aantal stappen dat moet worden gezet en het aantal deuren dat moet worden gepasseerd bemoeilijkt het snel tot stand brengen van een bouwwerk.

Natuurlijk zijn goede (ook door de overheid geregisseerde) processen nodig om te zorgen dat de vereiste kwaliteit er ook komt. Die goede processen vereisen voldoende kennis van ontwikkelen en bouwen en omtrent de hiervoor geldende regels. Alleen als op voldoende schaal wordt gewerkt kan de vaak specialistische kennis ook echt worden ingezet.

Maar ook binnen die randvoorwaarden vereisen de procesregels zelf altijd een kritische blik. In de eerste plaats zullen ze effectief moeten zijn. Het beoogde doel moet er daadwerkelijk door worden gerealiseerd.

***IX. Corporaties willen procesregels altijd op hun effectiviteit toetsen. Het gaat om de vraag of de procesregel echt bijdraagt aan het bereiken van het kwaliteitsdoel. Bij het formuleren van nieuwe regels behoort dat expliciet een punt van aandacht te zijn. Bestaande regels moeten periodiek worden getoetst op hun effectiviteit.***

***X. Het proces moet behalve effectief ook efficiënt zijn. Dat vereist een goede procesorganisatie waarin de vereiste kennis ook echt kan worden ingezet. Ook dit is een toetspunt bij het beoordelen van regelgeving.***

De discussie over effectiviteit is van extra belang als wordt overwogen om de toetsing van bouwplannen aan de regelgeving en om delen van vergunningsprocessen onder te brengen bij gecertificeerde private toetsers. Die mogelijkheid kan de effectiviteit en de efficiency vergroten. Dat kan echter alleen als de (gemeentelijke) processen daarop ook worden ingericht en de legeskosten worden beperkt.

Het gaat niet alleen om effectiviteit. Met veel regels kun je wellicht effectief zijn. Vaak kan effectiviteit ook met minder. Kortom ook het aantal regels en het aantal loketten telt. Daar komt bij dat veel ook compliceert. En complexiteit kan processen ondoorzichtig maken, wat er weer toe kan leiden dat in ieder geval het gevoel van rechtszekerheid onder druk komt te staan.

- XI. *Corporaties juichen toe dat naast de reguliere aanpak de mogelijkheid ontstaat gecertificeerde toetsers in te zetten. Gemeentes moeten hun processen daar op toesnijden en bij toepassing van gecertificeerde toetsen hun leges reduceren, opdat de totale kosten niet toenemen.***
- XII. *Corporaties vinden dat eenvoud en beperking in processen kan bijdragen aan effectiviteit. Het idee dat voor elke nieuwe regel er twee oude moeten verdwijnen is een goed vertrekpunt bij de beoordeling van regels.***

Voorbeeld: Aedes asbestprotocol asbestverwijdering. Met behulp van een “paraplu-sloopvergunning” voor asbest wordt het proces van verwijderen van asbest vereenvoudigd.

### **Processen moeten bijdragen aan optimalisering van kwaliteit**

Waar is de kans het grootst dat er iets mis gaat?

Als we uitgaan van de mogelijkheid tot kwaadwillendheid luidt het antwoord: Daar waar je later niet meer kunt zien dat het niet deugt. Het is dus goed dat plannen in een vergunningenstelsel vooraf worden geaccordeerd.

Als we uitgaan van goedwillendheid kan complexiteit aanleiding geven tot misverstanden. Daar komt bij dat het opvolgen van de letterlijke regel niet altijd tot het optimale resultaat leidt. En waar in de regels wordt aangegeven, dat gelijkwaardige oplossingen zijn toegestaan is afstemming over de mate van gelijkwaardigheid nodig

De dynamiek van regelgeving moet daarom nadrukkelijk in beeld blijven. Het is niet voor niets dat hardheidsclausules en gelijkwaardigheidprincipes er deel van uit maken. Er blijft dus altijd iets te bespreken over! De overheid is in dat licht niet alleen wetgever en handhaver, maar ook katalysator.

- XIII. *Corporaties willen nadrukkelijk in gesprek blijven met overheden over de wijze waarop regels (moeten) worden toegepast. Een overheid die zich louter wil terugtrekken op de posities wetgever en handhaver is ongewenst, want bevordert bureaucratie.***

Voorbeeld: Aanpassen van monument. Bij het aanpassen van een monument zijn naast de “gewone” vraagstukken ook andere waarden in het geding. In de praktijk wordt, bijvoorbeeld bij het realiseren van vluchtwegen, gezocht naar een oplossing die recht doet aan zowel het veiligheidsprobleem als aan het monumentale karakter. Het zoeken naar de optimale oplossing kan alleen in samenspraak met de overheid. Ook bij bijvoorbeeld inpassingen in bestaande bebouwing of transformatie van kantoorruimtes doen zich dit soort optimaliseringsvraagstukken voor.

### **Regels, overleg, vergunningen en overheidstoezicht betekenen veel maar niet alles**

Het balkon in Maastricht brak af, de ventilatiesystemen in Vathorst gingen haperen en de parkeergarage in Bos en Lommer ging scheuren. Voor alle drie was een bouwvergunning verstrekt en is onderweg (tijdens de bouw) door de overheid toegezien op een goede uitvoering. Dat geeft dus geen garanties dat er niets mis gaat, zelfs niet als het om de meest essentiële zaken gaat. Het is de moeite waard om na te gaan of het effectiever zou kunnen; maar garanties op 100% goed kan ook dan niemand geven.

Het past in dit kader om ook naar de eigen verantwoordelijkheid van de opdrachtgever te kijken. Die hebben (en dat geldt in het bijzonder voor corporaties) de plicht om hun processen zo in te richten, dat kansen op kwaliteitsproblemen zo laag mogelijk zijn. Dat geldt voor de kwaliteit van de bestekken, voor die van de aan aannemers verstrekte opdrachten en niet in het minst voor de manier waarop het toezicht tijdens de bouw wordt geregeld.

#### ***XIV. Corporaties richten hun processen, waaronder het toezicht tijdens de bouw, zo in dat de kans op kwaliteitsproblemen zo gering mogelijk is.***

Het toezicht wordt in de huidige praktijk door drie partijen uitgeoefend: de opdrachtgever, de overheid en de bouwer. Het behoeft geen betoog, dat dit niet de meest efficiënte situatie is. In het verlengde van de het uitvoeren van de toetsing door gecertificeerde toetsers kan daarom worden gewerkt aan toezicht door gecertificeerde toezichthouders. Die kunnen al het huidige toezicht bundelen, verbeteren en efficiënter maken.

#### ***XV. Corporaties willen zich inzetten voor het moderniseren van het toezicht, waardoor in de eerste plaats de kwaliteit ervan kan worden verbeterd. Corporaties zoeken daarom naar bundeling van krachten (zoals bijvoorbeeld door het onderbrengen van alle toezicht bij gecertificeerde toezichthouders).***

Voorbeeld: Recentelijk is er door het ministerie van EZ en Aedes een asbest volgsysteem gelanceerd wat het toezicht op de asbest keten bevordert en minder administratieve handelingen voor corporaties oplevert.
---

### **TOT SLOT**

Corporaties zijn er niet voor zichzelf. De klanten, de huurders van woningen en de bewoners van buurten staan bij de bouwactiviteiten van corporaties voorop. Alles wat hiervoor is gezegd over de visie van corporaties op regelgeving, moet in dat licht worden gezien.

Corporaties realiseren zich dat het vergroten van kwaliteit van (nieuwe) woningen belangrijk wordt gevonden. Maar voor niets gaat de zon op. Ook de betaalbaarheid van woningen blijft een speerpunt van corporatiebeleid. Die betaalbaarheid staat al jaren flink onder druk. Het vergroten van kwaliteitseisen mag de betaalbaarheid niet verstoren. Een hogere (in regels verankerde) basiskwaliteit kan dus alleen aan de orde zijn, als het gaat om essentiële zaken, waarvan het belang nauwelijks kan worden overschat. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als (nieuwe) inzichten rond duurzaamheid, bijvoorbeeld in het licht van klimaatverstoring, nu ingrepen noodzakelijk maken.

Auteur: Henk van der Velde

In samenwerking met Aedes vereniging van woningcorporaties