

Architect aan Zet – tussentijdse evaluatie

Sneller bouwen, betere kwaliteit



Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente
Rotterdam

Wie zijn wij?

Onderzoek en Business Intelligence
is een afdeling binnen de gemeente Rotterdam.

De afdeling verzamelt informatie en doet onderzoek voor het maken en uitvoeren van beleid door de gemeente Rotterdam. Het onderzoek gaat over onderwerpen als gezondheid, zorg, onderwijs, re-integratie, demografie, ruimtelijke ordening en veiligheid. Soms is de gemeentelijke organisatie het onderwerp, vaker gaat het over de stad en haar bewoners. Het doel is steeds om met deze verzamelde kennis het beleid en de bedrijfsvoering van de gemeente te verbeteren.

Auteur



Wim van der Zanden

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum: 12 juni 2023

Projectnummer: 8282

Vragen: onderzoek@rotterdam.nl

Meer informatie: onderzoek010.nl

Afbeeldingen: Thijs Verheijden (voorblad-pag 12), Wouter Willers (pag 17), Silke Elsässer (pag 19), Guus Enning (pag 8 en 15), Joris van Hoytema / Remco Sommer (pag 24)

Dit onderzoek is begeleid door een commissie bestaande uit:

Hans Lucas – architect en deken BNA - Zuid Holland

Jurriaan de Bruijn - BNA-Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus

Laura Ubachs - gemeente Rotterdam-BWT

Guus Enning - gemeente Rotterdam-BWT (opdrachtgever)



Gemeente
Rotterdam

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Architecten over AaZ	7
2.1	Intakefase	7
2.2	Participatie – het betrekken van omwonenden	9
2.3	Ervaringen tijdens het bouwproces	9
2.4	Vergelijking AaZ met reguliere procedure	13
2.5	Suggesties ter verbetering	14
2.6	Beeld van de AaZ architecten zonder concrete ervaringen	15
3	Initiatiefnemers over AaZ	18
4	Omwonenden over AaZ	21
5	Groepsgesprekken	22
5.1	Het huidige proces van AaZ	22
5.2	Een bredere positionering van AaZ	24
6	Conclusies en aanbevelingen	27
	Bijlage A Overzicht projecten	30
	Bijlage B Lijst deelnemers groepsgesprekken	31
	Bijlage C Gebiedsafbakening AaZ	32



1 Inleiding

In Rotterdam moeten veel woningen worden gebouwd en verbouwd. Om ervoor te zorgen dat dit goed gebeurt doen aannemers, architecten en projectontwikkelaars aan kwaliteitszorg. Daarnaast moet ook een vergunning bij de gemeente worden aangevraagd die eveneens wordt getoetst. Deze kwaliteitszorg en toetsing is deels overlappend en kost ook doorlooptijd, waardoor de bouw kan vertragen.

Sinds september 2020 is het in Rotterdam mogelijk om via Architect aan Zet (AaZ) vergunningvrij te bouwen en te verbouwen.

Bouwiniciatieven met weinig bouwtechnische en ruimtelijke risico's (in gevolgklasse 1) kunnen sneller worden gerealiseerd, omdat de verantwoordelijkheid voor die projecten direct bij gekwalificeerde architecten ligt. Bovendien hoeft er geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd en zijn er geen leges¹ verschuldigd. Een potentieel sneller en goedkoper proces dus. Bouwiniciatieven onder Architect aan Zet mogen in aangewezen gebieden van Rotterdam worden uitgevoerd². Uitgesloten van Architect aan Zet zijn onder andere gebieden en objecten met een monumentenstatus, bijzondere welstandsgebieden en beschermde stadsgezichten.

In zeven stappen ziet de aanpak van Architect aan Zet er als volgt uit:

1. De initiatiefnemer kiest een architect die vermeld staat op de lijst van gekwalificeerde architecten en geeft deze opdracht tot en met de oplevering van het bouwwerk (de zogeheten 'volledige opdracht').
2. De architect maakt een ontwerp en kiest samen met de initiatiefnemer een

kwaliteitsborger (bouwtechnisch en ruimtelijk).

3. De architect informeert omwonenden uiterlijk zes weken vóór 'start bouw' en voert zo nodig overleg met hen.
4. De architect meldt het initiatief digitaal bij Bouw- en Woningtoezicht (BWT).
5. Start bouw.
6. Oplevering bouw. Architect dient dossier bevoegd gezag digitaal bij BWT in.
7. Uitvoeren van 'reality checks' ter plaatse door BWT.

Deze aanpak is mogelijk omdat de initiatiefnemer een architect met voldoende kwalificaties inschakelt, de verantwoordelijkheden helder zijn en het gaat om projecten met een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risico.

Architect aan Zet loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Op 14 maart 2023 heeft een meerderheid van de Eerste Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Hiermee is de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet – en daarmee ook van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – vastgesteld op 1 januari 2024. Voor de pilot Architect aan Zet heeft de gemeente toestemming gekregen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op basis van de Crisis- en herstelwet. De AaZ-werkwijze is vastgelegd in een gemeentelijke verordening³.

Architecten die willen werken volgens Architect aan Zet moeten gekwalificeerd zijn. Dat betekent dat de architect minimaal vijf jaar staat ingeschreven in het Architectenregister en

¹ Om een indruk te geven: voor bouwkosten tot en met 35.900 euro zijn leges verschuldigd van 1,63%, dat is bij dat grensbedrag 585,17 euro. In de schijf daarboven tot 530.000 euro komt daar 1,87% bij. Voor een project van 500.000 euro bedragen de leges dan 9263,84 euro.

² Zie de kaart op [Architect aan Zet \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) en in bijlage C

³ Zie Gemeenteblad 2020 - Verordening Architect aan Zet, gepubliceerd op www.bis.rotterdam.nl

aantoonbaar vijf of meer projecten heeft gerealiseerd zoals bedoeld binnen Architect aan Zet. Hierbij gaat het om verschillende typen projecten waarbij de complexiteit van de diverse onderdelen van ontwerp tot realisatie aan bod zijn gekomen. Daarnaast moet de architect de opleiding Architect aan Zet van Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam en de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus hebben gevolgd. Er zijn momenteel circa 100 architecten van zo'n 90 architectenbureaus gekwalificeerd. Dat is 8 procent van het aantal geregistreerde architecten in Rotterdam. Zij kunnen opdrachten aannemen en via de werkwijze van Architect aan Zet laten lopen. Sindsdien zijn er bijna 20 projecten via Architect aan Zet in gang gezet, waarvan er enkele ook al zijn voltooid. Bij deze projecten zijn 13 verschillende architecten(bureaus) betrokken geweest. Veel van de ongeveer 100 gekwalificeerde architecten hebben dus (nog) geen concrete ervaring met het volledig doorlopen van een opdracht via AaZ.

Doel onderzoek en onderzoeksvragen

De pilot Architect aan Zet loopt tot 1 september 2025. De eind-evaluatie zal op dat moment plaatsvinden. De gemeenteraad heeft echter verzocht om al in het tweede kwartaal van 2023 een tussentijdse evaluatie van de bevindingen en resultaten tot dan toe op te stellen. Dat maakt eventuele bijstellingen en verbeteringen van de aanpak van Architect aan Zet mogelijk. Bij deze evaluatie worden de ervaringen en meningen meegenomen van de initiatiefnemers van projecten, de gekwalificeerde architecten, de betrokken ambtenaren en omwonenden van gerealiseerde projecten.

Dit rapport vormt een verslag van de tussentijdse evaluatie. Daarbij komen in overeenstemming met het raadsvoorstel⁴ de volgende onderzoeksvragen aan de orde:

1. *Welk effect heeft Architect aan Zet op door architecten, initiatiefnemers en gemeente ervaren aantrekkelijkheid van de gebouwen en gebouwde omgeving?*
2. *Leidt Architect aan Zet tot minder of meer door initiatiefnemers, architecten en gemeente ervaren regeldruk, kosten en bouwtijd?*
3. *Maakt Architect aan Zet het voor initiatiefnemers en architecten gemakkelijker initiatieven tot (ver)bouwen te nemen?*

Aanpak onderzoek

Om ervaringen van de architecten op te halen is een online vragenlijst uitgezet, waarbij architecten veel ruimte hebben gekregen om hun ervaringen te beschrijven. Er is een respons op de uitnodiging gekomen van 35 architecten.

Ook onder 15 initiatiefnemers (opdrachtgevers) is een korte online vragenlijst uitgezet met vragen over hun ervaringen met Architect aan Zet. We hebben van 4 initiatiefnemers een reactie ontvangen. Deze zijn niet generaliseerbaar naar alle initiatiefnemers, mede omdat elk project zijn eigen dynamiek kent. Toch geeft het een indruk van hoe initiatiefnemers tot nu toe hun projectuitvoering via AaZ waarderen.

Het benaderen van omwonenden voor deze evaluatie was lastiger. De gemeente beschikt niet over een lijst met omwonenden van projecten. Die verantwoordelijkheid ligt immers bij de architect. Voor deze tussenevaluatie is rondom vijf projecten bij omwonenden aangebeld en zijn enkele vragen gesteld. Tien omwonenden hebben daaraan meegewerkt. Ook deze reacties zijn niet generaliseerbaar naar alle omwonenden, maar geven een indruk.

Tot slot zijn twee groepsgesprekken georganiseerd met deelname van verschillende

⁴ 26 mei 2020, nummer: 2066005585

betrokkenen in de pilot. Dat zijn: architecten, bouwinspecteurs van de gemeente (binnen- en buitendienst) en vertegenwoordigers van de BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus), verzekeraar Centraal Beheer Achmea, Bouwend Nederland en het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de bijlage is een lijst met deelnemers opgenomen.

Tijdens het onderzoek heeft een begeleidingscommissie gereflecteerd op de aanpak en de resultaten van de evaluatie. De begeleidingscommissie bestond uit Guus Enning (gemeente Rotterdam – opdrachtgever), Laura Ubachs (gemeente Rotterdam), Hans Lucas (deken BNA-Zuid Holland), Jurriaan de Bruijn (beleidsmedewerker BNA). Zij worden enorm bedankt voor hun deskundige inbreng.

Karakteristiek van de projecten

Bij AaZ gaat het om bouwprojecten die passen binnen het bestemmingsplan én die een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risicoprofiel hebben (gevolgklasse 1), zoals:

- Een of twee ééngezinswoning(en), bijvoorbeeld twee vrijstaande woningen naast elkaar, een of twee rijtjeswoningen naast elkaar of één twee-onder-een-kap woning. Dat kan nieuwbouw of renovatie zijn. Ook klushuizen en tiny houses vallen hier onder.
- Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk, mits niet hoger dan 10 meter. Bijvoorbeeld een aanbouw, een serre, een tuinhuis of een atelier. Ook aan- of uitbouwen bij een bedrijfsgebouw of een gebouw met een sociale of culturele bestemming vallen hieronder.
- Een dakopbouw op een eengezinswoning waarbij geen extra woningen worden gerealiseerd.
- Een dakterras op een eengezinswoning.
- Een dakkapel op een eengezinswoning.

De projecten die tot nu toe tot stand zijn gekomen, of in voorbereiding zijn, zijn nieuwbouwwoningen (8 stuks), dakopbouwen (6), dakterrassen (2), een woninguitbreiding, een renovatieproject en een kleine verbouwing. In de bijlage is een overzicht opgenomen.

Leeswijzer

In dit rapport komen achtereenvolgens de resultaten aan de orde van de online vragenlijst onder architecten (H2) en initiatiefnemers (H3), de peiling onder omwonenden (H4) en de groepsgesprekken (H5). Het rapport sluit af met de conclusies (H6), waarbij de raadvragen zullen worden beantwoord.

2 Architecten over AaZ

Via een online vragenlijst hebben 35 architecten een reflectie gegeven op de werkwijze in Architect aan Zet. Hierna wordt ingegaan op de volgende onderdelen:

- Intakefase: hoe verliep de opdrachtverwerving en welke afwegingen worden gemaakt om voor Architect aan Zet te kiezen;
- Het betrekken van omwonenden: hoe is dat gedaan en wat leverde het op;
- Het bouwproces: hoe verliep de kwaliteitsborging en de reality-check;
- Een vergelijking tussen AaZ en de reguliere procedure: op welke punten scoort AaZ goed;
- Suggesties ter verbetering;
- Het beeld van architecten zonder concrete ervaring met AaZ.

Ter illustratie zullen regelmatig citaten van respondenten (in **groen**) worden weergegeven.

2.1 Intakefase

Opdrachtverwerving

Van de 35 architecten die mee hebben gedaan aan het onderzoek geven de meesten (24) aan dat zij door een opdrachtgever zijn benaderd als AaZ-architect. Een kleiner aantal (7) heeft (ook) zelf potentiële opdrachtgevers benaderd voor een AaZ-project en een evengroot aantal (7) is als kwaliteitsborger bij een AaZ-project betrokken (geweest). Er zijn ook respondenten (8) die nog geen verdere concrete ervaringen met AaZ hebben opgedaan.

Ongeveer een derde van de architecten (11) geeft aan dat een project daadwerkelijk tot uitvoering is gekomen als AaZ-project. Van hen zijn er ook zes die aangeven dat sommige potentiële opdrachten uiteindelijk via de reguliere route van een omgevingsvergunning zijn gegaan. Daarnaast zijn er vijf architecten die zo'n potentiële project toch

via de reguliere route hebben aangenomen en zijn er tien architecten bij wie het project in zijn geheel niet is doorgegaan.

Acquisitiekanaal

Belangrijkste acquisitiekanaal is de website over Architect aan Zet van de gemeente Rotterdam [Architect aan Zet | Rotterdam.nl](https://architectaanzet.nl). Deze is door de helft van de respondenten (17) genoemd.

Potentiële opdrachtgevers kunnen daar zien wie de gekwalificeerde AaZ-architecten zijn en kunnen direct doorlinken naar de website van het bureau naar keuze. Een andere manier waarop opdrachten tot stand kunnen komen is via de collega-architecten uit het AaZ-netwerk (4).

Afwegingen

Indien een potentiële AaZ-opdracht bij een architect binnenkomt, wordt een afweging gemaakt om zo'n opdracht ook via Architect aan Zet aan te nemen. Gevraagd naar welke aspecten daarin een rol spelen, geven de meesten aan dat - afhankelijk van de schaal van het project - kosten en snelheid daarin van groot belang zijn. Velen geven aan dat bij kleine projecten, zoals een dakopbouw of verbouwing, het AaZ-traject duurder is dan de reguliere route via aanvraag van een omgevingsvergunning, vanwege de kosten voor kwaliteitsborging en de 'verplichting tot volledige opdracht' die aan een AaZ-project is verbonden. In tegenstelling tot een gangbaar project is de architect bij een AaZ-project van begin tot einde verantwoordelijk en niet elke opdrachtgever wil een dergelijke uitvoeringsbegeleiding bekostigen. Dat kan reden zijn om toch voor de reguliere route te kiezen. Maar sommige opdrachtgevers vinden juist snelheid en kwaliteit van het project en de ontzorging door de architect belangrijker en dan kan de afweging in het voordeel van AaZ uitpakken.

Ook speelt een rol of voor een project afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is. In

dergelijke gevallen wordt door sommige respondenten aangegeven dat 'net zo goed' een gehele vergunningaanvraag kan worden ingediend.

In de praktijk is dat overigens niet zo: voor circa €100 kan een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd (vergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) waarna verder kan worden gegaan via AaZ. Die vergunning kost natuurlijk wel tijd, wat mogelijk verklaart waarom men denkt dat het makkelijker is om alles dan maar via een reguliere vergunning te doen.

Enkele architecten wijzen op de rol van de aannemer in het geheel. Deze moet bereid zijn om met deze nieuwe werkwijze een project aan te nemen.

"Ook is het beoogde type aannemer belangrijk. Een opdrachtgever kan niet zomaar de goedkoopste 'snelle' aannemer kiezen, het moet echt een degelijke en communicatieve aannemer zijn die interesse heeft in deze nieuwe ontwikkeling en er actief een rol in wil spelen. Vooral bij kleine projecten kan dat een uitdaging zijn."



Dakopbouw Schiebroek; AaZ-architect Lex van Deudekom (bijlage A-nr 3)

foto: Guus Enning

Maar ook de houding van een architect speelt een rol: niet elke architect wil de ruimte pakken of ziet kans dat in de werkzaamheden op te nemen.

“Feitelijk is voor een AaZ-traject meer tijd en aandacht nodig van de architect, etc. dan bij een reguliere route. M.a.w. een reguliere route is goedkoper. Het beetje snelheidswinst weegt niet op tegen de extra kosten en uren. Dus ik adviseer, ook als dat wel kan, om niet de AaZ-route te gebruiken. Omdat het veel meer werk is voor mij, dan bij een regulier proces.”

2.2 Participatie – het betrekken van omwonenden

De architect is verantwoordelijk voor het participatietraject met omwonenden. Uiterlijk zes weken voor de start van de feitelijke uitvoering informeert de architect de omwonenden. Onder omwonenden worden in ieder geval verstaan:

- Eigenaren en bewoners van tegenoverliggende en direct aangrenzende panden of percelen, ook als er een straat, plein of water tussen ligt;
- Andere eigenaren en bewoners van het pand waarin de bouwactiviteiten zullen plaatsvinden.

Geadviseerd wordt om daarvoor wat meer tijd te nemen, zodat extra tijd beschikbaar is voor eventueel overleg. De vorm van de participatie is vrij, maar de architect dient wel te kunnen beschikken over voldoende bewijs, zoals e-mails, (aangetekende) brieven, foto's, een presentatie, en dergelijke.

Wijze van betrekken

De respondenten hebben verschillende aanpakken gekozen om omwonenden te betrekken bij het bouwproject. Sommigen hebben een informatiebrief opgesteld en de specificaties van het plan bijgevoegd, anderen hebben omwonenden per email benaderd of voor een

informatieavond uitgenodigd en daar de plannen toegelicht.

Er moet soms behoorlijk wat moeite worden gedaan om de omwonenden te informeren, getuige deze respondenten:

“Waar mogelijk persoonlijk benaderd, poststukken aan huis afgegeven. Indien niet thuis in de brievenbus gestopt. Gegevens via kadaster gedownload. Overige omwonenden gemaild via kavel(s)eigenaar en dat was in ons geval de gemeente Rotterdam. Gemeente heeft vervolgens hun belanghebbende, in dit geval de toekomstige kaveleigenaren onze informatiebrief doorgestuurd met verzoek zsm te reageren.”

“Soms is het nogal omslachtig om de direct omwonenden te vinden; woning is gelegen aan park en moest de mensen helemaal aan de andere kant van het park informeren”

Informatieplicht en opbrengst

Gevraagd naar wat zij vonden van de informatieplicht zijn de meesten wel positief, maar geeft men wel aan dat het veel tijd kost. Tegelijk wordt ook aangegeven dat het zinvol is voor een soepel verloop van het verdere proces. De zeven projecten die de fase van het participatietraject hebben doorlopen hebben geen bezwaren of aanpassingen van de plannen opgeleverd. Het geven van verduidelijking op het plan en het kunnen bieden van geruststelling op vragen die er leven wordt als positief gezien.

“Aangezien er slechts positieve reacties binnen kwamen heeft deze informatieavond niet geleid tot aanpassingen in proces of ontwerp. Wel is afgesproken de omwonenden op de hoogte te houden van alle ontwikkelingen. Het op deze schaal betrekken van omwonenden is positief.”

2.3 Ervaringen tijdens het bouwproces

Algemeen

Er zijn negen architecten in dit onderzoek die een project daadwerkelijk via de AaZ-route hebben aangenomen. Enkelen daarvan zijn nog volop in uitvoering.

De ervaringen van deze architecten zijn overwegend positief, waarbij vooral de regierol in het gehele proces meermaals wordt gewaardeerd. Tegelijkertijd is er een kritische noot over de bouwtechnische kwaliteitsborging via de KiK-tool, waarover verderop meer. En wederom wordt de rol van de aannemer in het geheel aan de orde gesteld. Een architect beschrijft het positieve beeld als volgt:

"Mijn ervaringen zijn zeer positief. Vooral om als architect de regierol te kunnen hebben en van begin tot einde bij het project betrokken te kunnen zijn. Daarnaast is het fijn om niet alleen de architectonische kwaliteit maar ook de bouwtechnische kwaliteit te kunnen borgen hetgeen van wezenlijk belang is voor het realiseren van het ontwerp. Doordat wij gecertificeerd zijn en in het uiterste geval kunnen terugvallen op de gemeente hebben we een steviger positie naar de uitvoerende partijen toe. We werken alsof de Wkb al van toepassing is maar helaas zijn de aannemers nog niet zover. Dat geeft soms wat discussie. Aannemers zeggen: "Waar heb je het over? De gemeente hoor ik daar nooit over en doe niet zo moeilijk." Mijn uitleg dan: dat we niets meer eisen dan in het bouwbesluit staat en de Wkb eraan komt en dat er voor aannemers sowieso eea gaat veranderen. Meestal ontstaat er dan meer begrip."

Bouwtechnische kwaliteitsborging

Bij Architect aan Zet is de architect verplicht een onafhankelijke bouwtechnische kwaliteitsborger in te schakelen. Een kwaliteitsborger is iemand die de bouwtechnische kwaliteit beoordeelt tijdens de bouw. Dit zorgt ervoor dat het bouwwerk bij oplevering aan de bouwtechnische voorschriften voldoet. Bij de oplevering van het bouwwerk geeft de kwaliteitsborger een verklaring af aan de opdrachtgever. De kwaliteitsborger verklaart hierin dat het bouwwerk naar zijn oordeel voldoet aan de voorschriften. Men kan kiezen tussen een gecertificeerde Wkb-kwaliteitsborger of een collega-architect uit de AaZ-pool.

De negen architecten die een AaZ-project in uitvoeringen hebben genomen hebben ervaringen met beide kwaliteitsborgers. Daarbij is men

positiever over de collega-architect uit de AaZ-pool, omdat deze dezelfde taal spreekt. Mogelijk speelt ook een rol dat men elkaar kent uit het netwerk en er daardoor begrip is voor elkaars positie. Daarnaast wordt aangegeven dat de Wkb-borger wat meer op afstand staat van een AaZ-project en minder goed beschikbaar is. Kritische kanttekeningen worden er geplaatst bij het inschakelen van een Wkb-kwaliteitsborger. Soms is daarvoor gekozen omdat er subsidie voor Wkb-proefprojecten kan worden aangevraagd, maar de kosten van een Wkb-borger blijken wel hoger te zijn dan die van een collega-architect. Bovendien kent de subsidieregeling beperkingen.

"Gecertificeerd Wkb omdat alleen dan de subsidie mogelijk is. Zonder subsidie is de AaZ namelijk veel duurder dan een reguliere aanvraag voor kleine projecten zoals een nokverhoging."

Bouwtechnische risicoanalyse en borgingsplan
Er is een aantal instrumenten beschikbaar voor de bouwtechnische kwaliteitsborging:

- Woningborg Kwaliteitsinstrument (WKI)
- SWK Verbeterde kwaliteitsborging (VKB)
- KOMO-instrument Kwaliteitsborging (KiK)
- Technische Inspectieservice (TIS)
- Kwaliteitsborging GarantiewaARBorg (KGW)
- BK-app

Gezien de beperkte hoeveelheid projecten in uitvoering zijn de ervaringen nog beperkt en zijn de tools niet naast elkaar gebruikt voor een vergelijking. De voorkeur van de meeste architecten gaat op dit moment uit naar de zogenoemde KiK-tool (KOMO-instrument Kwaliteitsborging). Er waren bij gebruikers wel wat aanloopproblemen wat tot ergernis leidde, maar de nieuwere versie van de KiK-tool werkt naar tevredenheid.

Er wordt genoemd dat de risicoanalyse en het borgingsplan houvast bieden tijdens het bouwproces en het een helder beeld geeft van de risico's. Maar er zijn ook kritische geluiden. Vooral dat het voor kleinere projecten nogal omslachtig is en er "irrelevante vragen" moeten worden

beantwoord. Voor kleine projecten wordt de toegevoegde waarde niet groot genoemd. Er wordt dus bepleit voor een vereenvoudiging waar mogelijk:

"Grootste uitdaging is dat de bouwtechnisch kwaliteitsborger zelf ook verantwoordelijkheid neemt. Het is heel makkelijk om te zeggen dat iets niet akkoord is. Zelfs als het gewoon op tekening staat moeten soms nog de meest banale zaken worden bevestigd/gecontroleerd. Zaken met een laag risico hoeven echt niet allemaal dubbel gecontroleerd/gedocumenteerd te worden. We moeten ons concentreren op zaken met een hoger risico. Geen onnodige papierwinkel maken."

Ruimtelijke kwaliteitsborging

Naast de borging van de bouwtechnische kwaliteit van het bouwwerk moeten projecten ook voldoen aan ruimtelijke kwaliteitseisen. Dit betreft toetsing aan de voor de locatie relevante welstandscriteria en bestemmingsplaneisen. Ook hiervoor dient een onafhankelijke kwaliteitsborger te worden ingeschakeld. Dit kan dezelfde kwaliteitsborger zijn als degene die de bouwtechnische borging verzorgt, maar kan ook een andere kwaliteitsborger zijn. Voorwaarde is dat de ruimtelijk kwaliteitsborger is gekwalificeerd voor Architect aan Zet.

De ervaringen met deze kwaliteitsborging zijn in de tot nu toe uitgevoerde projecten positief. Een architect geeft aan dat er bij de ruimtelijk kwaliteitsborger soms sprake was van 'twijfel', omdat de verantwoordelijkheid nu bij hen ligt, maar de regels niet altijd even duidelijk zijn. Een AaZ-architect die ook als ruimtelijk kwaliteitsborger heeft gewerkt beschrijft dat als volgt:

"Als kwaliteitsborger loop ik ook aan tegen onlogische en onduidelijke bestemmingsplannen. Daarnaast ben ik van mening dat de rol van "esthetisch kwaliteitsborger" beter door een

onafhankelijke persoon (bijvoorbeeld in de vorm van een welstandscommissie) gedaan kan worden (...). Daarnaast is welstandswerk eigenlijk ook een vak apart, wat niet zomaar door elke willekeurige architect gedaan kan worden. Wat daarbij ook een rol speelt is dat er voor allerlei gebieden ongeschreven regels zijn (bijvoorbeeld dat in een bepaalde straat een bepaalde vorm dakopbouw wel wordt toegestaan en een andere vorm niet). Deze regels zijn vaak niet terug te vinden in bestemmingsplannen of welstandsnota's. Als AaZ-kwaliteitsborger heb je hier nu geen zicht op."

Een andere architect komt daarom tot de conclusie dat slechts een klein deel van de AaZ-architecten de ruimtelijke kwaliteitsborging kan uitvoeren.

Ruimtelijke risico-analyse en borgingsplan

Voor de ruimtelijke kwaliteitsborging is er een door Bouw- en Woningtoezicht opgesteld format beschikbaar voor de risico-analyse en de borging van deze risico's. Vooralsnog zijn de ervaringen hiermee positief.

E-Suite

De architect maakt via de productpagina een melding, die resulteert in een zaakdossier in het zaakstelsel (e-Suite). De gemeente doet hier (in de toekomst steekproefsgewijs) checks of de melding voldoet aan de eisen. Nadat de bouw is afgerond levert de architect het 'dossier bevoegd gezag' (opleverdossier) digitaal aan bij de gemeente.

De ervaringen met e-Suite zijn wisselend van tevreden en een prima uitvoerbaar proces, tot omslachtig en kritiek op de hoeveelheid in te dienen stukken.



Verbouwing Park16Hoven (voor en na); AaZ-architect Maaïke Thijssen/Thijs Verheijden (bijlage A-nr 11)

Foto: Thijs Verheijden

Reality check

Ook bij *Architect aan Zet* blijft de gemeente toezicht houden op het proces en het uiteindelijke resultaat van *Architect aan Zet* en kan de gemeente architecten die hun verantwoordelijkheid onvoldoende hebben waargemaakt uitsluiten van verdere deelname. In de eerste fase van de pilot krijgen alle projecten daarom een zogeheten 'reality check', waaronder het doornemen van het 'dossier bevoegd gezag' en een controle op de bouwplaats. Zodra de deelnemende architecten hebben aangetoond de geëiste kwaliteit te realiseren en het vertrouwen hebben gewonnen, neemt de frequentie van de steekproeven af.

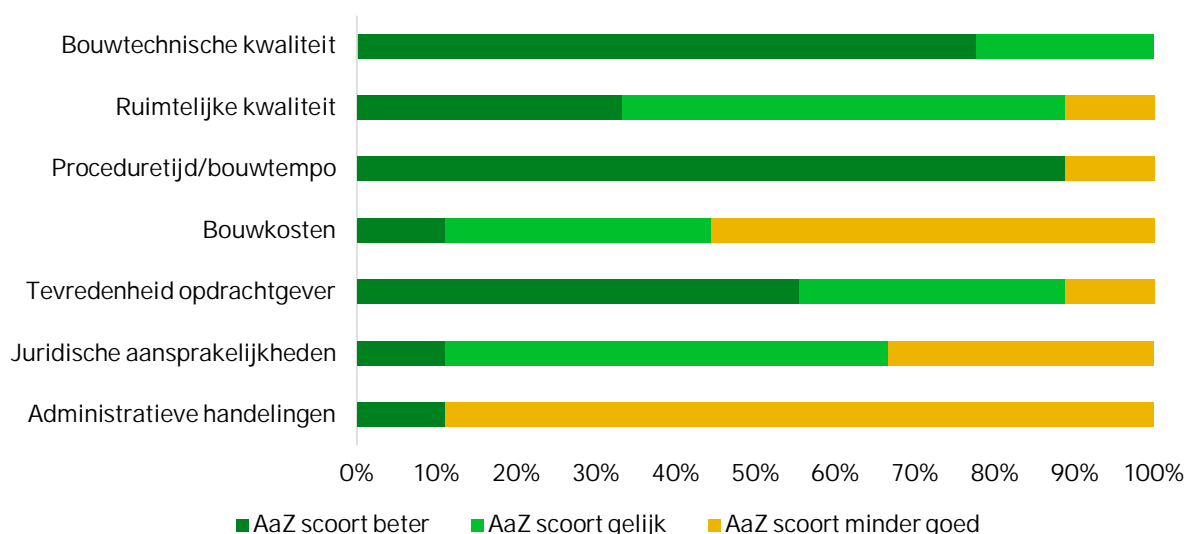
Er zijn momenteel nog weinig ervaringen met de reality check: slechts drie respondenten hebben hier een reactie op gegeven. Daarvan was er één tevreden en geven de andere twee aan wat discussie te hebben gehad over de toepassing van een materiaal. Het lijkt erop dat dit een voorbeeld is van een eerdergenoemde 'ongeschreven regel'.

"Tijdens de Reality check werden er vragen gesteld welke wij naar tevredenheid konden beantwoorden. Ook werd na indienen dossier bevoegd gezag om

aanvullingen mbt de welstandsparagraaf gesteld. Bij het project van de dakopbouw werd het toepassen van steenstrips aanvankelijk door BWT afgekeurd. Maar na overleg met ons vond BWT onze argumenten voldoende om akkoord te gaan. Bij een ander project vroeg ik als kwaliteitsborger voor de steenstrips een onderbouwing waarom dit toegepast zou kunnen worden. Die onderbouwing van de architect kwam er niet maar wel een akkoord van BWT."

2.4 Vergelijking AaZ met reguliere procedure

De AaZ-architecten hebben volgens de kwalificatievereisten tenminste vijf jaar beroepservaring en zijn dus in staat om de AaZ-werkwijze te vergelijken met een reguliere omgevingsvergunning-procedure. We hebben de AaZ-architecten gevraagd of de AaZ-procedure op de onderstaande aspecten beter, gelijk of minder goed scoort dan de reguliere omgevingsvergunning-procedure. Hieronder is de vergelijking weergegeven, waarbij moet worden aangetekend dat het is gebaseerd op negen respondenten.



Geconcludeerd kan worden dat de balans positief is voor de AaZ-werkwijze op de aspecten bouwtechnische kwaliteit, proceduretijd en bouwtempo, tevredenheid van de opdrachtgever en (iets minder duidelijk) ruimtelijke kwaliteit. De balans is negatief voor de hoeveelheid administratieve handelingen en de bouwkosten. Enige twijfel is er over de juridische aansprakelijkheden.

De verschillende voor- en nadelen van de werkwijze worden door onderstaande respondent mooi verwoord:

"De totale kosten voor de opdrachtgever zijn hoger vanwege de extra kosten voor architect en kwaliteitsborger. Het vervallen van legeskosten dekt niet die hogere kosten. De bouwkosten voor de aannemer kunnen lager uitvallen vanwege minder faalkosten. Immers alle risico's worden al tijdens ontwerpproces in kaart gebracht en hoeven dus niet gecorrigeerd te worden tijdens de bouwuitvoering. De aannemer kan ook eerder met de bouw beginnen zodat de snel stijgende bouwprijzen minder invloed hebben, gunstig voor aannemer en opdrachtgever. Voorts geeft het AaZ systeem de opdrachtgever meer zekerheid dat het ontwerp van de architect ook daadwerkelijk zo gebouwd kan worden en niet alsnog "tegengewerkt" wordt door de gemeente, zo ervaren opdrachtgevers dit."

2.5 Suggesties ter verbetering

Aan het einde van de vragenlijst zijn er nog diverse suggesties gedaan voor verbetering van de methodiek. Hieronder zijn deze weergegeven.

"De ruimtelijke kwaliteitsborging blijft ook binnen de nieuwe Omgevingswet interessant. Hopelijk blijft dit mogelijk."

"Vind ik heel lastig, omdat ik zelf nu slechts 1 ervaring heb en dat is met mijn eigen huis. Ik merk dat ik toch een reguliere omgevingsvergunning prefereer, omdat dit een heel helder en overzichtelijk proces is. Ook juridisch lijkt me dit een stuk beter geregeld en duidelijker. Voor wat betreft de bouwkwaliteit ben ik wel enthousiast

over AaZ, omdat je veel meer zelf betrokken bent bij de uitwerking van de bouw en dus moet nadenken over hoe het nu echt in elkaar komt te zitten. "

"- maak de aanvraag simpeler
- maak duidelijker wat je verwacht qua monitoring tijdens de bouw
- maak duidelijker waaraan het 'as-build-dossier' moet voldoen"

"Wij vinden de term 'vergunningsvrij' in de handouts een beetje 'ongelukkig' gekozen. Het betreft een melding waar geen omgevingsvergunning meer voor nodig is. Vergunningsvrij bouwen is in onze optiek een andere terminologie."

"Op basis van dit ene project kan ik geen tips geven. Uit de omschrijving op de gemeentelijke site zeggen dat je bespaart op de leges. Dat is wel zo maar er komen andere, vaak hogere, kosten voor in de plaats."

"Ook na invoering Wkb toestaan dat AaZ collega's de kwaliteitsborging mogen doen. Zorg voor een snellere afhandeling voor plannen waar een 'vergunning afwijken bestemmingsplan' voor nodig is en eveneens voor toetsing gelijkwaardigheid. Helaas komen in deze gevallen in de reguliere route terecht en kost veel tijd, discussie en onzekerheid. Geef opdrachtgevers een bonus oid bij AaZ projecten om de extra kosten te kunnen dekken. Legeskosten zijn voor de gemeente niet kostendekkend en zo laag dat deze ook voor de opdrachtgever niet opwegen tov de extra kosten architect en kwaliteitsborger. Omdat legeskosten voor de gemeente niet kostendekkend zijn moet er dus geld bij. Dat geld kan dus ook als een bonus naar de AaZ opdrachtgever. Er is soms discussie met ambtenaren van de gemeente omdat er weinig kennis is over AaZ, dus ook intern meer informatie verstrekken over AaZ. Maak in de cursus duidelijk dat sommige zaken echt aangetoond moeten worden voor een akkoord van de kwaliteitsborger. Teksten van de architect in het Kik systeem van: "naar mijn mening is het aannemenlijk dat het voldoet" of teksten als: "de adviseur denkt dat het geen probleem of risico is". Dit zijn meningen en geen objectieve aantoonbare zaken. "



Nieuwbouw Nesselande; AaZ-architect Wendy Voorwinde/ Antonia Reif (bijlage A-nr 2)

Foto: Guus Enning

2.6 Beeld van de AaZ architecten zonder concrete ervaringen

Zoals in het begin van dit rapport aangegeven, zijn er behoorlijk wat architecten die nog geen concrete projectervaring met Architect aan Zet hebben opgedaan. Aan hen is in de vragenlijst de gelegenheid geboden om hun beeld van Architect aan Zet te geven. De redenen waarom zij nog geen AaZ-project hebben uitgevoerd zijn uiteenlopend, maar hebben veelal te maken met hun inschatting van de (on)haalbaarheid van AaZ voor kleinere projecten. Vaak geven deze architecten aan dat het voor kleinere projecten niet loont om de AaZ-methode toe te passen. Er zijn volgens hen meer kosten mee gemoeid voor opdrachtgevers in verband met dossiervorming voor de kwaliteitsborging en de reality-check en de inspanningen om de omwonenden te betrekken.

Verder vormt ook de verplichting van de 'volledige opdracht' nogal eens reden om af te zien van AaZ. Een andere reden is dat een potentiële project niet

binnen het werkingsgebied van AaZ valt. Positief waarderen veel respondenten de positie die de architect in het gehele proces als regisseur kan en moet innemen.

Ter illustratie zijn hieronder enkele reacties weergegeven.

"AaZ creëert een hoop extra bureaucratisch werk voor zowel architect als bouwer. De benodigde dossiervorming en communicatie kost zoveel tijd dat de kosten moeilijk kunnen worden doorberekend aan de klant, omdat het bijna altijd kleine projecten betreft waarbij de ontwerpkosten bijna altijd als te hoog worden ervaren (ook zonder AaZ). De legeskosten van een simpele doorbraak of een uitbouw zijn velen malen goedkoper dan de benodigde communicatie voor AaZ. Ik baseer dit niet alleen op een eigen analyse en berekening, maar ook op de verhalen van AaZ-architecten die ik ken. (...) Ik begrijp dat we in het kader van de Wet kwaliteitsborging hiermee moeten oefenen, maar dit leent zich juist voor grotere projecten waarbij meer tijd en geld is, zodat dossiervorming een post is op een veel groter geheel. (...) Rest mij nog te zeggen dat ik de cursus heel interessant vond en dit experiment heel stoer. Dus bedankt voor het organiseren. Fantastisch!"

"AaZ is een goed initiatief, waarmee ik hoop(te) ervaring op te kunnen doen met de komende WKB. De praktijk leert echter dat de potentiële opdrachten in mijn geval beperkt bleven tot hele kleine ingrepen (dakkapel, dakopbouw) - voor mijn bureau niet de gewenste opdrachten - en dat de opdrachtgevers dachten qua tijd en geld de bocht af te kunnen snijden. De 'volledige opdracht' en proces met kwaliteitsborger zag men niet zitten. "

"De projecten die daarvoor in aanmerking zouden kunnen komen vielen niet binnen de criteria. Of ze vielen niet binnen de aangewezen gebieden of niet binnen het bestemmingsplan of het waren geen woningen, maar appartementen."

"Feitelijk is voor een AaZ-traject meer tijd en aandacht nodig van de architect, etc. dan bij een reguliere route. M.a.w. een reguliere route is goedkoper. Het beetje snelheidswinst weegt niet op tegen de extra kosten en uren. Dus ik adviseer, ook als dat wel kan, om niet de AaZ-route te gebruiken. Omdat het veel meer werk is voor mij, dan bij een regulier proces."

"Het principe lijkt mij prima, alleen vraag ik me af of bij kleine projecten er vanuit de architect een meerwaarde in zit, aangezien je toch een kwaliteitsborger erbij moet halen/bekostigen en mij dat niet altijd goedkoper lijkt dan via het huidige vergunningsproces."

"Ik ben een aantal keer benaderd door een opdrachtgever. Mijn idee is dat het vaak opportunisme is dat de opdrachtgevers activeert. Doorgaans kleinere particuliere verbouwingen. De kosten zijn echter niet lager, omdat de aanvullende administratieve en controlerende werkzaamheden in de advieskosten doorgaans de legekosten bij dit soort kleinere werken overtreffen. Het heeft mij terughoudend gemaakt mbt actief opzoek gaan naar deze vorm van bouwen en administreren. Ik zie eerder een mogelijkheid in een bestaande relatie waarmee het traject opgestart kan worden dan in nieuwe opdrachtgevers die vanuit AaZ in proberen te stappen. Dit heeft zich echter nog niet voorgedaan omdat de opgaves vaak net niet voldoen aan de AaZ-voorwaarden."

"Ik ben meerder malen benaderd door potentiële opdrachtgevers in het kader van AaZ. Hier is geen

opdracht uit gekomen. Door de wijze waarop AaZ is gepositioneerd leidt het tot winkelen van particulieren. "Beste architect van AaZ graag een offerte." Dit werkt niet. Het kost veel tijd om een offerte op te stellen met alle voorbehouden die nodig zijn ivm de AaZ-voorwaarden. Dit traject is tijdrovend en werkt alleen als de opdrachtgever oprecht is geïnteresseerd om met mijn bureau te werken. Bij een bestaande opdracht heb ik in de VO-fase voorgesteld om het als AaZ project verder te doen. Na het horen van de voorwaarden van AaZ heeft de opdrachtgever de opdracht beïndigd. Een groot bezwaar is de gehele opdracht en de voorwaarden t.a.v inspraak van burens.

Ik denk dat er nog te veel haken en ogen zitten aan het uitvoeren van een klein bouwwerk/verbouwing als architect aan zet project. Bijvoorbeeld de verplichting om al je burens schriftelijk in te lichten over de verbouwing, daarvoor schrikken veel mensen terug. Als het via een reguliere omgevingsvergunning gaat, zijn er veel minder mensen van op de hoogte. De kosten voor de kwaliteitsborging zijn doorgaans hoger dan de leges voor een kleine verbouwing. Daarnaast zijn er veel situaties waarbij het project toch niet voldoet aan de criteria (beschermd stadsgezicht, funderingsherstel etc). De tijdswinst is op dit moment ook niet erg relevant vanwege lange wachttijden op aannemers."

"Ik juich het initiatief toe maar merk dat mensen afhaken wanneer wij aangeven dat het niet goedkoper wordt voor ze. Het lijkt erop dat mensen dit denken door de informatie die ze online vinden. We geven aan dat het wel sneller is maar dat wij bij het hele project betrokken moeten zijn. Dit zien ze ook als kosten en vinden ze lastig omdat de vrijheid weg valt."

"Ik vind het een bijzonder goed initiatief. Volgens mij worden bouw/architectuurprojecten beter als een architect meer verantwoordelijkheid heeft, want die zit als één van de weinige spelers in het bouwproces niet (enkel), of minder, voor geld, of financieel gewin in de race.

Ik loop met name tegen de juridische vraagstelling aan en het 'grijze' gebied die in alle regelgeving zit. Van bouwbesluit tot bestemmingsplannen enz. Ik lees teksten anders dan collega's en/of opdrachtgevers en hierover duidelijkheid zou mij helpen. Ik zeg wel eens: ik voel me meer jurist, terwijl ik dat helemaal niet ben."

"Persoonlijk vind ik het een goed initiatief en zeker een goede richting. De kwaliteitsborging hoort bij deskundigen te liggen en dat is gewaarborgd in deze. Daarbij helpen Aaz architecten de plannen naar een hoger niveau te tillen waar mogelijk. Bovendien komt de verantwoordelijkheid meer bij de juiste partijen te liggen. De volledige opdrachtverstrekking is daarbij een onderdeel waar ik tegen aan loop alsook de kosten voor kwaliteitsborging. De vraag is of deze noodzakelijk is bij alle type opdrachten. Bij een reguliere vergunningaanvraag is dit ook niet aan de orde namelijk. Zouden we kunnen volstaan met een dossier dat voldoet aan de indieningsvereisten conform een vergunningaanvraag voor de

"eenvoudige" opgaven en eindcontrole door een buiteninspecteur? Wat zouden de randvoorwaarden zijn voor een dergelijke opgave?"

"Theoretisch is de gedachte AaZ een ideale gedachte die de positie van de gekwalificeerde Architect zou versterken. In de praktijk wegen de hoge kosten van de gekwalificeerde kwaliteitsborger niet tegen de beperkte budgetten voor kleinschalige opgaves. Bovendien kiezen consumenten de goedkoopste weg, zolang de reguliere route blijft bestaan zullen ze de extra kosten van de AaZ gaan vermijden en de reguliere route blijven volgen. "



Dakopbouw en dakterras Crooswijk; AaZ-architect Wouter Willers (bijlage A-nr 7) Foto: Wouter Willers

3 Initiatiefnemers over AaZ

Ook onder 15 initiatiefnemers (opdrachtgevers) is een korte online vragenlijst uitgezet met vragen over hun ervaringen met Architect aan Zet. We hebben van vier initiatiefnemers een reactie ontvangen. Deze zijn niet generaliseerbaar naar alle initiatiefnemers, mede omdat elk project zijn eigen dynamiek kent. Toch geeft het een indruk van hoe initiatiefnemers tot nu toe hun projectuitvoering via AaZ waarderen.

Van de vier initiatiefnemers die hebben gereageerd op de vragenlijst hebben er twee al eerder ervaring opgedaan als opdrachtgever van een bouwproject. Het ging dan om de renovatie van een 'jaren-20'-woning en de restauratie van een monument. Van de betreffende AaZ-projecten zijn er twee afgerond en worden er twee momenteel gebouwd.

Drie opdrachtgevers hebben een contract met de architect afgesloten volgens de standaardvoorwaarden Consumentenregeling BNA, één heeft een 'eigen contract' afgesloten. Met de aannemer hebben er drie een contract volgens AVA (Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk), één heeft een contract volgens BouwGarant COVO2010 voorwaarden.

De reden om hun huidige project te laten verlopen via AaZ was voor alle vier de bouwsnelheid, de centrale rol van de architect en de kwaliteitsbewaking en het bouwmanagement door de architect.

Gevraagd naar de ervaringen als opdrachtgever tijdens het bouwproces wordt duidelijk dat AaZ zich nog in een experimentele fase bevindt. Er zijn regelmatig discussies geweest met de aannemer, waarbij de rol en expertise van de architect zeer op waarde werd geschat. Dat ontlast de opdrachtgever enorm. Overigens hoeft niet alleen de aannemer te zorgen voor discussie. Er is bij één project ook een moeizame discussie geweest met de kwaliteitsborger over de interpretatie van

kwaliteitsaspecten. Desondanks zijn de vier opdrachtgevers positief over AaZ. Ook de ervaringen met de architect zijn positief.

"Erg prettig en professioneel, betrokken en altijd snel benaderbaar ondanks andere projecten en werkzaamheden. Heel fijn dat iemand de communicatie met alle betrokkenen (aannemer, gemeente, omwonenden) op zich nam."

"Het lastige was dat onduidelijk was aan welke eisen precies getoetst diende te worden. Mijn architect was erg precies en daardoor kwam er uiteindelijk meer rompslomp dan in het reguliere proces."

"De architect is vakkundig en geeft vertrouwen bij het controleren van de werkzaamheden die misschien niet door de gemeente zouden worden gecontroleerd."

Voor aannemers is de nieuwe werkwijze ook een gewenningsproces, waar de één – binnen de context van hun specifieke opdracht - makkelijker mee om kan gaan dan de ander.

"Mijn indruk is dat de aannemer niet gewend was aan een architect die zo dicht op de uitvoering zit. De bemoeienis van de architect met technische details in de uitvoering en kostenplaatjes leidde regelmatig tot stekelige discussies met de aannemer."

"De aannemer kon er goed mee omgaan en zag het als pilot. Maar gegeven alle bemoeienis hoopt de aannemer dat dit niet op deze manier regulier wordt."



Dakopbouw Nieuw Crooswijk (voor en na);
AaZ-architect Silke Elsässer (bijlage A-nr 12)



Foto's: Silke Elsässer

Gevraagd naar juridische kwesties over aansprakelijkheid in het bouwproces, geven drie van de vier aan dat die niet aan de orde zijn geweest. De vierde geeft aan dat er wel een verzekeringskwestie is geweest van waterschade naar aanleiding van werkzaamheden van de aannemer, maar dat lijkt los te staan van AaZ. Over de informatieplicht naar omwonenden zijn de vier opdrachtgevers positief.

"Dat is prima, bouwen zonder informatie vooraf leidt tot een onaangename verassing. Daarnaast is bij gericht informeren de kans groter dat de betrokken omwonenden ook daadwerkelijk worden bereikt, bij het publiceren van een vergunning(saanvraag) is de kans groot dat die over het hoofd wordt gezien."

"Prima, wij hebben hen geïnformeerd, geen bezwaren."

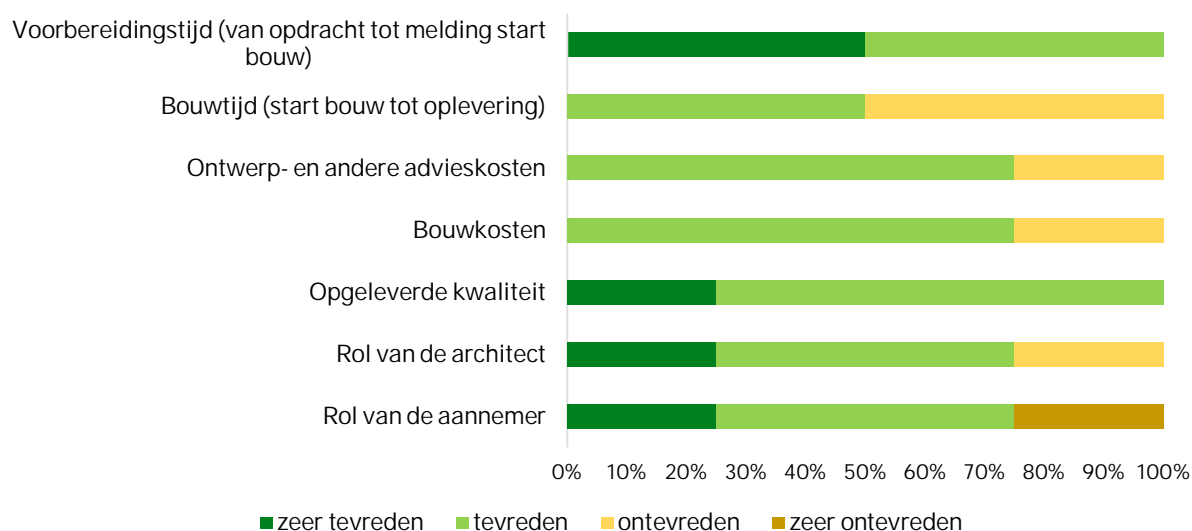
"Prima, ook door burens gewaardeerd"
"Geen probleem, het is soms wel lastig te beoordelen of een bezwaar redelijk is."

In twee van de vier projecten hebben omwonenden ook gereageerd op de plannen.

"Was prettig om vooraf te horen dat de omwonenden geen bezwaar hadden, ook wel even 'spannend' of er geen bezwaren zouden zijn. Voor de burens prettig om vooraf te weten wat er gerealiseerd zou worden en in welk tijdsbestek."

Aan de opdrachtgevers is verder gevraagd hoe tevreden zij zijn met een aantal aspecten van de Architect aan Zet procedure. Onderstaand plaatje

geeft daarvan een beeld. Daarbij moet worden bedacht dat het slechts vier respondenten betreft. Het gaat dus om een snelle indruk.



Over het geheel genomen zijn de opdrachtgevers tevreden tot zeer tevreden. Gevraagd naar een toelichting geven onderstaande citaten verduidelijking. Dan blijkt dat de punten van ontevredenheid te maken hadden met de rol van de aannemer enerzijds en de zoektocht van de architect in een nieuwe werkwijze anderzijds.

“Helaas werd de relatie met de aannemer tijdens het proces dusdanig slecht, dat ik hier alleen een slechte score kan geven. Ook werd er door de aannemer aan het contract gerommeld om meerwerk op te voeren dat in onze ogen inbegrepen zou moeten zijn. Deze scores staan wat mij betreft los van de Architect aan Zet procedure, want onze architect heeft er alles aan gedaan om de aannemer bij de les te houden en de discussie zakelijk te laten verlopen.”
 “Ik ben niet ontevreden over de architect zelf, maar wel over de manier waarop het ging omdat hij ook zoekende was wat de randvoorwaarden waren.”

Drie van de vier opdrachtgevers zou de AaZ-methodiek als een goede optie bij anderen bepleiten. Als redenen noemt men:

“De rol van de architect in het bouwproces is van grote waarde, juist als een aannemer 'lastig' doet over geld of technische aspecten.”

“Snelheid, kwaliteit”

“Betere zicht op kwaliteitswaarborging en relatief makkelijk de checks uit te breiden”

Dat zijn dus de sterke punten van Architect aan Zet die ook eerder door de architecten zijn benoemd: snelheid, kwaliteit, kwaliteitsborging en de regierol van de architect in het geheel. Degene die het niet direct zou bepleiten was opdrachtgever van een (vooral) interne verbouwing. Deze opdrachtgever denkt dat het reguliere proces daar beter bij had gepast.

4 Omwonenden over AaZ

Onderdeel van de werkzaamheden van de AaZ-architect is het informeren van omwonenden, uiterlijk zes weken vóór de 'start bouw'. Omwonenden worden zo in staat gesteld kennis te nemen van het bouwplan en eventuele bezwaren kenbaar te maken. De wijze waarop deze participatie wordt ingevuld is vormvrij. Zoals eerder uit de ervaringen van AaZ-architecten naar voren kwam, kan het verplicht informeren en betrekken van omwonenden behoorlijk wat tijd in beslag nemen. Toch zijn de architecten in het algemeen positief over de opbrengst. In het vorige hoofdstuk bleek dat ook opdrachtgevers positief zijn over het informeren en betrekken van omwonenden. Voor deze tussentijdse evaluatie hebben we tien omwonenden⁵ kort kunnen bevragen over wat zij vonden van de wijze waarop zij zijn geïnformeerd door de architect. Dit verschilde van een email tot een informatiebrief en een persoonlijke benadering door de architect.

Zeven omwonenden vonden het prettig om op deze manier op de hoogte te zijn gebracht maar vonden het niet noodzakelijk. Drie omwonenden vonden het juist wel noodzakelijk, omdat zij graag willen weten wat er in hun omgeving wordt gebouwd. Vier omwonenden hebben ook naar de architect gereageerd, maar hadden geen opmerkingen en waren positief over het bouwplan. Bij mogelijke meningsverschillen over bezwaren kunnen omwonenden contact opnemen met de gemeente. Acht van de tien omwonenden waren bekend met deze mogelijkheid. Voor de omwonenden is beperking van overlast tijdens de bouw vooral erg belangrijk. Zo had een aantal graag meer informatie ontvangen over de planning van het bouwverkeer en geeft een ander aan te verwachten dat de aannemer of architect de te gebruiken materialen op het eigen bouwterrein plaatst.

⁵ De gemeente beschikt niet over een lijst met omwonenden van projecten. Die verantwoordelijkheid ligt immers bij de architect. Dat maakt het voor een evaluatie ook lastig om omwonenden te benaderen. Voor deze tussenevaluatie is rondom vijf projecten bij omwonenden aangebeld en zijn enkele vragen gesteld. Tien omwonenden hebben daaraan meegewerkt.

5 Groepsgesprekken

Om de resultaten die uit het voorafgaande naar voren zijn gekomen wat verder uit te diepen zijn in februari twee groepsgesprekken met professionals georganiseerd met een verschillende inhoudelijke insteek. De lijst met deelnemers is weergegeven in bijlage 2. In het eerste gesprek lag de nadruk op huidige proces, het verbeteren daarvan en de aanstaande inwerkingtreding van de Wkb. In het tweede gesprek lag de nadruk op een bredere maatschappelijke en landelijke positionering van de AaZ-aanpak. Hieronder volgt een korte weergave van de belangrijkste punten die in de gesprekken naar voren zijn gekomen.

5.1 Het huidige proces van AaZ

In dit eerste groepsgesprek lag de focus op de werkwijze van Architect aan Zet en werd gesproken over mogelijke verbeteringen. Men is eensluidend van mening dat AaZ goed werkt bij nieuwbouw van vrijstaande woningen en minder goed bij kleinere projecten en verbouw, zoals dakopbouwen en kleine verbouwingen. Dat heeft vooral te maken met de kosten voor risicoanalyse en borging, dossiervorming en de informatieverplichting omwonenden aan de ene kant en de relatief geringe winst door het wegvallen van de legeskosten bij kleine projecten. Per saldo komen kleine projecten dan financieel moeilijk uit, er is onvoldoende sprake van een goed verdienmodel. Voordeel, ook bij kleine projecten is de snelheid waarmee gestart kan worden met de bouw; dat is ook gunstig bij huidige prijsstijgingen voor materialen en lonen en de stijgende rente. Ander sterk aspect is de centrale rol van de architect tijdens het gehele bouwproces waardoor de kwaliteit van het bouwproject beter is.

Uit dit groepsgesprek komen signalen naar voren die kenmerkend zijn voor een project in de

pilotfase. Er waren diverse aanloopkwesties, die vooral te maken hadden met de kwaliteitsborging en dossiervorming: wat is er minimaal noodzakelijk om vast te leggen tijdens de bouw om bij de reality-check aan het einde te kunnen aantonen dat er is gebouwd zoals het is getekend? Ook heeft het tijd gekost, zowel bij de architecten, kwaliteitsborgers en aannemers als bij de gemeente, om de verwachtingen hierover helder te krijgen.

Verder wordt opgemerkt dat bouwtechnische kwaliteitsborgers (Plangarant, ZiN KB en Woningborg) ook nog zoekende zijn en een verschillende aanpak kiezen. Er wordt opgemerkt dat sommige Wkb-gecertificeerde kwaliteitsborgers te veel in de verdedigende rol zitten en tegen de architect/aannemer zeggen "jij moet bewijzen dat.." en dat zorgt voor veel administratieve lasten. Er is meer vertrouwen nodig. Dit wordt ook door een ander opgemerkt: "De wet [Wkb] vraagt niet om 'bewijslast'". Kwaliteitsborgers zijn geneigd om te zeggen: "Bouwer, architect toon maar aan dat het klopt", terwijl de wet zegt "kwaliteitsborger overtuig je ervan dat het klopt". Voldoende is dat er sprake is van "het gerechtvaardigde vertrouwen" en dat het project voldoet aan de bouwregelgeving.

Vanuit de gemeente zijn de ervaringen ook nog wisselend. Dossiervorming in de projecten verliep niet altijd goed, zoals (indien nodig) een formele ontheffing bestemmingsplan regelen en het maken van goede foto's tijdens de bouw. Architect aan Zet is het meest eenvoudig voor nieuwbouw van vrijstaande woningen en grote verbouwingen, bij kleine verbouwingen komen relatief meer zaken aan de orde.

De rol van de gemeente is in principe bij AaZ-projecten aanzienlijk kleiner: gevraagd wordt de risicoanalyse, het borgingsplan en de daaraan gekoppelde maatregelen. De gemeente kan dan aandachtspunten benoemen en dan is het aan de

architect en aannemer om daar gevolg aan te geven tijdens de uitvoering. De kwaliteitsborger kan dat dan vervolgens monitoren met behulp van de Kik-tool (of een ander pakket). Als de bouw is afgerond dan kan het 'as-build dossier' worden opgeleverd, inclusief een verklaring van de kwaliteitsborger dat er een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het werk voldoet aan de geldende regelgeving. Dat kan de gemeente dan beoordelen.

Benoemd wordt dat door de verandering in het speelveld, waarbij in de komende Wkb sprake is van omgekeerde bewijslast, bouwers gedwongen worden meer naar hun kwaliteit te kijken. In de aansprakelijkheid blijven aannemers verantwoordelijk voor fouten die er bij de bouw zijn gemaakt. De 'toezichthouders' (architect, kwaliteitsborger) hebben een inspanningsverplichting om tijdens de bouw de risico's te benoemen in het borgingsplan en op de juiste, cruciale momenten controles uit te voeren volgens dat borgingsplan. Dit laatste geldt overigens niet specifiek voor AaZ maar in het algemeen voor de Wkb.

In het groeps gesprek is voorts besproken in hoeverre het mogelijk is om administratieve lasten en kosten (bureaucratie) te verminderen bij de volgende onderdelen:

Bouwtechnische kwaliteitsborging

Als optimale formule wordt genoemd dat na de inwerkingtreding van de Wkb het bouwtechnische deel door een Wkb-borger wordt gedaan en het ruimtelijk deel door een AaZ-architect.

Waarbij wordt gezegd dat voor kleinere projecten (zoals een dakopbouw of een constructieve doorbraak) een Wkb-borger te 'zwaar' en te duur is en er gekeken moet worden naar de mogelijkheden om dit bij de AaZ-architect te laten en met een eenvoudiger format te werken voor kleine projecten. Er is een AaZ-architect die er zelf

een heeft ontwikkeld en daar succesvol mee heeft gewerkt.

Ruimtelijke kwaliteitsborging

De interpretatie van bestemmingsplannen en de welstandsnota is voor AaZ-architecten nogal eens lastig en leidt in een enkel geval tot wisselende conclusies. In het AaZ proces is de ruimtelijke kwaliteitsborger het 'tweede paar ogen' en dat kan bij discussie over wat wel en niet mag enige spanning met zich meebrengen. Daarom willen sommige AaZ-architecten die rol van ruimtelijk kwaliteitsborger niet aannemen. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er bij twijfel contact kan worden gezocht om duidelijkheid over de interpretatie te geven. Genoemd wordt dat extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteitsborging wenselijk is in het opleidingstraject.

Volledige opdracht

Bij Architect aan Zet heeft de architect de volledige opdracht voor de gehele looptijd van het project: van planvorming tot en met de eindoplevering en dus het eindresultaat. Niet elke architect is hiervoor geschikt volgens gespreksdeelnemers. Doordat de bouw in de loop der tijd steeds complexer is geworden en er veel specialisatie is ontstaan, is de hedendaagse architect in veel gevallen niet meer de 'bouwmeester van vroeger'. Bij de Wkb en AaZ worden enkele controlerende, publieke taken die voorheen bij de gemeente lagen nu verschoven naar de architect en de kwaliteitsborgers. Om voor deze (nieuwe) rol in aanmerking te kunnen komen dient de AaZ-architect tenminste vijf jaar te zijn ingeschreven in het Architectenregister, tenminste vijf projecten van ontwerp tot en met oplevering te hebben uitgevoerd en ook de cursus AaZ te hebben gevolgd. Toch levert de nieuwe rol soms wat spanning op, bijvoorbeeld ten aanzien van aansprakelijkheid.



Nieuwbouw Nesselande; AaZ-architect Joris van Hoytema / Remco Sommer (bijlage a-nr 9)

Artist impression: Joris van Hoytema / Remco Sommer

Informatieverplichting voor omwonenden
Geconstateerd wordt dat omwonenden in het algemeen positief reageren op de informatieverplichting, maar dat deze niet altijd juridisch waterdicht is. Verwezen wordt naar een geval waarbij een omwonende van mening is niet op de hoogte te zijn gebracht. Als de architect niet kan aantonen dat dat wel is gebeurd ontstaat mogelijk een juridische kwestie.

Een andere ervaring is dat de informatieverplichting in zijn huidige vorm relatief veel tijd voor de AaZ-architect kost. Zo kan het achterhalen van adressen van rechthebbenden een flinke zoektocht zijn.

Tools voor kwaliteitsborging

Het is volgens de gespreksdeelnemers wenselijk om een vereenvoudigde tool te ontwikkelen voor risicoanalyse en borgingsplan specifiek voor kleine projecten (dakopbouwen, aan- en uitbouwen, dakterrassen). Er wordt benoemd dat hier al wel aanzetten voor zijn, maar dat er meer in geïnvesteerd moet worden door instrumenthouders, softwareleveranciers en

kwaliteitsborgers. Daar is lange tijd weinig in doorontwikkeld aangezien de invoering van de Omgevingswet steeds werd uitgesteld. AaZ kan volgens de aanwezigen voor kleine projecten pas optimaal functioneren als dit soort vereenvoudigde tools beschikbaar zijn.

5.2 Een bredere positionering van AaZ

In dit tweede groepsgesprek is besproken op welke wijze de aanpak van Architect aan Zet in een breder maatschappelijk en landelijk verband gepositioneerd kan worden.

Verskillende gespreksdeelnemers geven aan dat de gewenste woningbouwversnelling in Nederland kansen biedt voor AaZ als initiatief om hiervoor te zorgen. Het bouwproces kan immers via AaZ sneller worden doorlopen. Met de huidige stijgingen van bouwpreizen en rente is dat een belangrijk voordeel. Snelheid maakt dan het verdienmodel nog sterker.

Daarnaast brengt het de professionele partijen in dit proces (de architect en de aannemer/bouwer) dichter bij elkaar en dwingt het hen zich goed tot elkaar te verhouden en afspraken te maken. Wie

heeft hier welke rol en verantwoordelijkheid? De AaZ werkwijze leidt ertoe dat er door de kwaliteitsborger op de bouwplaats toezicht wordt uitgeoefend, waarbij kwesties duidelijk worden aangekaart en fouten kunnen worden voorkomen. Het stimuleert tot een manier van oplossingsgericht werken en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het resultaat in plaats van een 'afschuifcultuur'. Dat levert volgens gespreksdeelnemers hogere kwaliteit en snelheid op.

Kanttekening wordt geplaatst bij het onderwerp aansprakelijkheid als er iets fout gaat en/of schade ontstaat. Hier is een duidelijk verwachtingenmanagement noodzakelijk. In het gesprek wordt benoemd dat, juist doordat voor de kwaliteitsborging meer documentatie en dossiervorming nodig is, de verantwoordelijkheidsvraag makkelijker beantwoord kan worden.

Voor een landelijk framework moet duidelijk zijn voor alle partijen (opdrachtgevers, bouwers, bevoegd gezag /gemeenten, architecten, verzekeraars) wat het oplevert. Benoemd wordt dat de procesregie door de architect, de doorloopsnelheid van het bouwproces, de korte lijntjes op de bouwplaats via de kwaliteitsborging en de kwaliteit die dat oplevert voor kleine projecten sterke punten zijn van AaZ. Maar ook de vraag welke besparingen het voor gemeenten oplevert om op deze manier te werken. Verder wordt benoemd dat een goede selectie van partijen van belang is. Welke architecten en welke aannemers zijn hiervoor geschikt en welke criteria pas je daarbij toe? En is er een goede match te maken tussen aannemer en architect? En vooral ook: is in het gehele proces duidelijk hoe de aansprakelijkheid is geregeld? Er ligt wel al een notitie die in de cursus AaZ wordt gebruikt, maar dat kan nog veel preciezer, zoals over de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Het 'oude denken' in het reguliere proces is dat "als er een vergunning is voor een project, dan ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente" maar dat is een misvatting. In de samenwerking bij AaZ-projecten moet duidelijk zijn dat ieder voor zijn

eigen deel verantwoordelijk en aansprakelijk is, maar dat er ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid ligt voor het eindresultaat. De crux ligt bij het goed organiseren van die samenwerking met aandacht voor risico, borging, kwaliteit en snelheid. Door hiervoor goede criteria te formuleren, formats en instrumenten aan te reiken kan dit worden versterkt.

Kwetsbaarheid in de huidige markt is dat de kennis in de bouwwereld achteruitloopt, met name bij ZZP-bedrijfjes, waarvan er de laatste jaren veel actief zijn geworden, zeker ook bij kleine projecten.

In het kader van de versterking van de positionering van Architect aan Zet werd ook stilgestaan bij de standaardvoorwaarden voor opdrachtgevers die werken met AaZ-architecten. Hier zou ook verbetering in kunnen worden gemaakt. Voor opdrachtgevers is het soms een zeer onoverzichtelijk geheel dat alle partijen met hun eigen regelingen komen. Denk aan de Consumentenregeling (BNA), De Nieuwe Regeling (DNR – BNA), Uniforme Aanbestedingsvoorwaarden (UAV – Bouwend Nederland), Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk (AVA -Bouwend Nederland) en allerlei 'eigen voorwaarden'. Dit doet geen goed voor het onderlinge vertrouwen, vooral wanneer er schade ontstaat. Hierover is de afgelopen jaren tussen partijen wel een dialoog gevoerd, maar het blijkt tot nu toe dat het vastleggen een stap te ver is. Toch is dit van wezenlijk belang: hoe kom je er dat alle partijen vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid samenwerken? Zou het mogelijk zijn een totaalpakket aan te bieden van een gezamenlijke regeling voor projecten in gevolklasse 1? Opgemerkt wordt dat de meeste spanning zit tussen de DNR (beroepsfouten) en UAV/AVA (uitvoeringsfouten).

Een ander aspect van de positionering van Architect aan Zet had betrekking op de financiering. Bij twee projecten is door hypotheekverstrekkers de vraag gesteld of de bouw via AaZ eenzelfde status heeft als een

“onherroepelijk verleende omgevingsvergunning”. Een omgevingsvergunning is immers normaal gesproken een vereiste voor het verkrijgen van een hypotheek en dus voor de financiering van een project. Hiervoor is door de gemeente een standaardverklaring ontwikkeld, waarin is vastgelegd dat AaZ “juridisch gelijkwaardig” is aan een “onherroepelijk verleende omgevingsvergunning”. Na overhandiging van deze verklaring door de opdrachtgever aan de hypotheekverstrekker waren er geen bezwaren meer.

In het gesprek is de vraag aan de orde gesteld of uitbreiding van de scope van AaZ wenselijk en mogelijk is. Vooralsnog is gevolgklasse 1, inclusief de daartoe behorende bedrijfsgebouwen, volgens de deelnemers de meest haalbare categorie. Met goede projecten moet worden aangetoond wat het succes van AaZ is. De experimentvorm van AaZ kan helpen bij de opschaling, vooral door hierin kennisdeling te organiseren. De BNA-Academie kan hierin een rol spelen. Rotterdam heeft een voorlopersrol, maar er wordt ook aangehaald dat de VNG een partij hierin is. Ten aanzien van de verbreding van de scope wordt ook als mogelijkheid genoemd de transformatie van winkel naar woonruimte.

Tot slot is besproken of een vorm van (verplichte) frequente nascholing (education permanente) voor AaZ-architecten gewenst is. Extra aandacht is wenselijk om goede kennis en competenties te hebben van het (juridisch) ‘lezen’ van welstandscriteria en bestemmings-omgevingsplannen. Gemeente Rotterdam functioneert als vangnet bij vragen of onduidelijkheden. Ter sprake kwam of kleine gemeenten dat ook kunnen bieden of daarin wellicht gezamenlijk kunnen optrekken. Geopperd werd de mogelijkheid van een landelijke helpdesk. In verplichte nascholing werd niet veel gezien. Laat het voordeel zien van de werkwijze en laat het als een goede vakgemeenschap tot bloei komen.

6 Conclusies en aanbevelingen

Sinds september 2020 is het in Rotterdam mogelijk om via de pilot Architect aan Zet (AaZ) projecten met weinig bouwtechnische en ruimtelijke risico's vergunningvrij te bouwen en te verbouwen. In dit rapport zijn de ervaringen met de pilot Architect aan Zet beschreven door middel van een vragenlijst onder gekwalificeerde architecten, een vragenlijst onder initiatiefnemers, een korte peiling onder omwonenden en twee groepsgesprekken met partijen die betrokken zijn bij de pilot of een relevante stakeholder zijn in het bouwproces.

Tot begin 2023 zijn 20 projecten via AaZ in aanvang genomen en deels inmiddels voltooid. Uit deze evaluatie komt in het algemeen een positief beeld naar voren van het werken via AaZ. Puntsgewijs gaat het dan om:

- Projecten kunnen snel van start gaan, wat voor opdrachtgevers in de huidige marktomstandigheden gunstige effecten heeft op de bouwkosten (grondstoffen, materialen en rente).
- Door de regierol en verantwoordelijkheid van de architect voor de volledige opdracht zijn opdrachtgevers tevreden over het proces en is er zekerheid over dat wordt gebouwd wat is ontworpen.
- Omwonenden worden actief betrokken bij het te ontwikkelen bouwplan en stellen dat op prijs.
- Bouwtechnische en ruimtelijke risico's worden tijdens het project gemanaged en vastgelegd in het bouwdoossier.
- Voor de gemeente volstaat de check op het bouwdoossier en een 'reality-check' op de bouwplaats.
- De kwaliteit van de projecten wordt als goed beoordeeld.

Resumerend volgt hieronder een reflectie op de evaluatievragen uit het raadsvoorstel:

1. *Welk effect heeft Architect aan Zet op door architecten, initiatiefnemers en gemeente ervaren aantrekkelijkheid van de gebouwen en gebouwde omgeving?*

De bouwtechnische kwaliteit van de projecten wordt door alle partijen duidelijk positief beoordeeld. De regievoering van de AaZ-architect over de volledige opdracht zorgt ervoor dat een project ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, zoals het is ontworpen. De bouwtechnische kwaliteitsborging zorgt voor een gedocumenteerd proces met een risicoanalyse en daaruit voortvloeiende te treffen maatregelen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt minimaal net zo goed beoordeeld als bij een reguliere procedure. Het borgingsproces zorgt ervoor dat de projecten passen binnen de bestaande ruimtelijke kaders van bestemmingsplan en welstand. Niettemin is er in de praktijk nog regelmatig discussie over de interpretatie van regels. Er is in de cursus voor AaZ-architecten extra aandacht nodig voor de ruimtelijke kwaliteitsborging.

2. *Leidt Architect aan Zet tot minder of meer door initiatiefnemers, architecten en gemeente ervaren regeldruk, kosten en bouwtijd?*

De partijen zijn positief over het bouwtempo dat kan worden behaald bij AaZ-projecten. Er kan een snelle start met de bouw worden gemaakt, wat een goed planbaar project oplevert voor de aannemer. Dat is gunstig in de huidige conjunctuur van stijgende

bouwprijzen en van bouw- en hypotheekrente. Het blijkt voor de tot nu toe in uitvoering genomen projecten dat extra kosten die nodig zijn voor de regievoering en kwaliteitsborging financieel haalbaar zijn voor de bouw van eengezinswoningen, vrijstaande woningen en grote verbouwingen. Voor kleinere projecten (verbouw en uitbouw) zijn deze kosten naar verhouding te hoog. De vereiste werkzaamheden voor dergelijke projecten binnen Architect aan Zet zorgen voor kosten die niet opwegen tegen de wegvallende legeskosten, waardoor deze projecten financieel ongunstiger uitpakken. Ook op ervaren regedruk (administratieve handelingen en juridische aansprakelijkheid) is men kritisch. De informatieverplichting van omwonenden kan in voorkomende gevallen veel tijd kosten, afhankelijk van de context van het project.

Voor kleine projecten wordt de bouwtechnische kwaliteitsborging als te uitgebreid ervaren. Daarnaast is de juridische aansprakelijkheid een punt van discussie. In de samenwerking bij AaZ-projecten moet duidelijk zijn dat ieder voor zijn eigen deel verantwoordelijk en aansprakelijk is.

Kortom, men ziet vooral aanzienlijke voordelen van de AaZ-methode voor grotere projecten (eengezinswoningen, vrijstaande woningen, grote verbouwingen), maar voor kleinere projecten pakt de balans vooralsnog ongunstig uit. Dit leidt ertoe dat architecten voor kleinere projecten vaak adviseren voor de reguliere route van een omgevingsvergunning.

3. *Maakt Architect aan Zet het voor initiatiefnemers en architecten gemakkelijker initiatieven tot (ver)bouwen te nemen?*

Hierover is men nog niet onverdeeld positief. Men ziet veel in het terugplaatsen van de architect in het centrum van het bouwproces en de regievoering die deze van begin tot einde kan uitoefenen. Dit geldt vooral voor grotere projecten van eengezinswoningen en villa's. Kritischer is men over de AaZ-werkwijze voor kleinere projecten (uitbouw en verbouw). Het is relatief duur door extra kosten voor regievoering en kwaliteitsborging, die niet opwegen tegen de wegvallende legeskosten. Mogelijkheden voor verbreding van de scope voor AaZ-initiatieven worden gezien in het verruimen van de regeling voor geheel Gevolgklasse 1. Daarmee behoren ook bedrijfspanden van maximaal twee bouwlagen tot de mogelijke AaZ-projecten, als ook transformaties van winkelruimte naar woonruimte.

Uit het voorgaande komen de volgende aanbevelingen voort:

- 1- Besteed in de cursus voor AaZ extra aandacht aan de ruimtelijke kwaliteitsborging.
- 2- Onderzoek de mogelijkheden voor vereenvoudiging van het instrument van bouwtechnische kwaliteitsborging voor kleinere projecten, ter verlichting van de administratieve last voor AaZ-architecten.
- 3- Onderzoek verruiming van de mogelijkheid voor architecten om bouwtechnische kwaliteitsborging te verzorgen onder de Wkb.
- 4- Onderzoek de mogelijkheid om de informatieverplichting voor omwonenden te vereenvoudigen ter verlichting van de administratieve last voor AaZ-architecten.
- 5- Verruim de mogelijkheid om bouwprojecten uit te voeren via Architect aan Zet naar geheel Gevolgklasse 1.

Bijlagen



Bijlage A Overzicht projecten

Nr	Locatie	Type project	AaZ-architect	Bouwtechnisch kwaliteitsborger	Ruimtelijk kwaliteitsborger
1	Park16Hoven	Nieuwbouwwoning	Nico van den Berg	Lex Bruns	Lex Bruns
2	Nesselande	Nieuwbouwwoning	Wendy Voorwinde / Antonia Reif	Nico van den Berg	Nico van den Berg
3	Schiebroek	Dakopbouw	Lex van Deudekom	Gerard Rijnsdorp	Gerard Rijnsdorp
4	Nesselande	Nieuwbouwwoning	Tijmen Versluis	WKB-proefproject: Plangarant	Nico van den Berg
5	IJsselmonde	Dakopbouw	Lex Bruns	Nico van den Berg	Nico van den Berg
6	Nesselande	Twee Dakterrassen	Daniël de Witte	WKB-proefproject: Vertex Kwaliteitsborgers	Laura Ubachs
7	Crooswijk	Dakopbouw en Dakterras	Wouter Willers	Erika Lopulalan	Erika Lopulalan
8	Park16Hoven	Nieuwbouwwoning	Flip Nieuwpoort	Lex Bruns	Lex Bruns
9	Nesselande	Nieuwbouwwoning	Joris van Hoytema / Remco Sommer	Ingrid Douwes	Nico van den Berg
10	Charlois	Grote verbouwing woning	Lex van Deudekom	WKB-proefproject: gBou Kwaliteitsborgers	Pim Pompen
11	Park16Hoven	Grote uitbreiding woning	Maaïke Thijssen / Thijs Verheijden	Nico van den Berg	Nico van den Berg
12	Crooswijk	Dakopbouw	Silke Elsässer	Lex Bruns	Lex Bruns
13	Park16Hoven	Nieuwbouwwoning	Tijmen Versluis	Woningborg	Nico van den Berg
14	Nesselande	Nieuwbouwwoning	Nico van den Berg	Lex Bruns	Lex Bruns
15	Noord	Dakopbouw	Karen Schuijt	Tineke Meerman	Tineke Meerman
16	Park16Hoven	Nieuwbouwwoning	Arno van der Padt / Michel Korevaar	WKB-proefproject: Alphaplan	Reinald van der Giessen
17	Hillegersberg	Dakopbouw/nokverhoging	Leon Zondervan	WKB-proefproject: Alphaplan	Koen Klok
18	IJsselmonde	Uitbouw woning	Silke Elsässer	Lex Bruns	Lex Bruns

Bijlage B Lijst deelnemers groepsgesprekken

Gesprek 1 d.d. 16 februari 2023

Lex Bruns – AaZ architect

Lex van Deudekom – AaZ architect

Tijmen Versluis – AaZ architect

Jasper Kraaijeveld - beleidsmedewerker markt en ondernemerschap Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus BNA

Wilber Hakman – accountmanager zakelijke schadeverzekeringen en specialist Bouw & Vastgoed Centraal Beheer Achmea

Hajé van Egmond – senior beleidsmedewerker bouwkwaliteit & bouwregelgeving Ministerie voor VRO

Alewin van Duin – expert vergunningverlening & uitvoeringscontrole BWT Rotterdam

John Tsang – bouwinspecteur BWT Rotterdam

Erik van Heijgen – bouwinspecteur BWT Rotterdam

Laura Ubachs – architect-medewerker Secretariaat Commissie Welstand en Monumenten Rotterdam

Guus Enning – projectleider Architect aan Zet BWT Rotterdam

Joep Klabbers – gemeente Rotterdam - gespreksleiding

Wim van der Zanden – onderzoeker Afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI) -gemeente Rotterdam - verslag

Gesprek 2 d.d. 23 februari 2023

Hans Lucas – architect; Deken BNA Zuid-Holland

Jurriaan de Bruijn – beleidsmedewerker ontwerpproces en techniek Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus BNA

Astrid Aarsen – beleidsmedewerker juridische zaken Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus BNA

Wilber Hakman – accountmanager zakelijke schadeverzekeringen en specialist Bouw & Vastgoed Centraal Beheer Achmea

Job van den Broek – adviseur markt & overheid Bouwend Nederland (alleen eerste deel gesprek)

Michel Koorevaar – AaZ architect

Nico van den Berg – AaZ architect

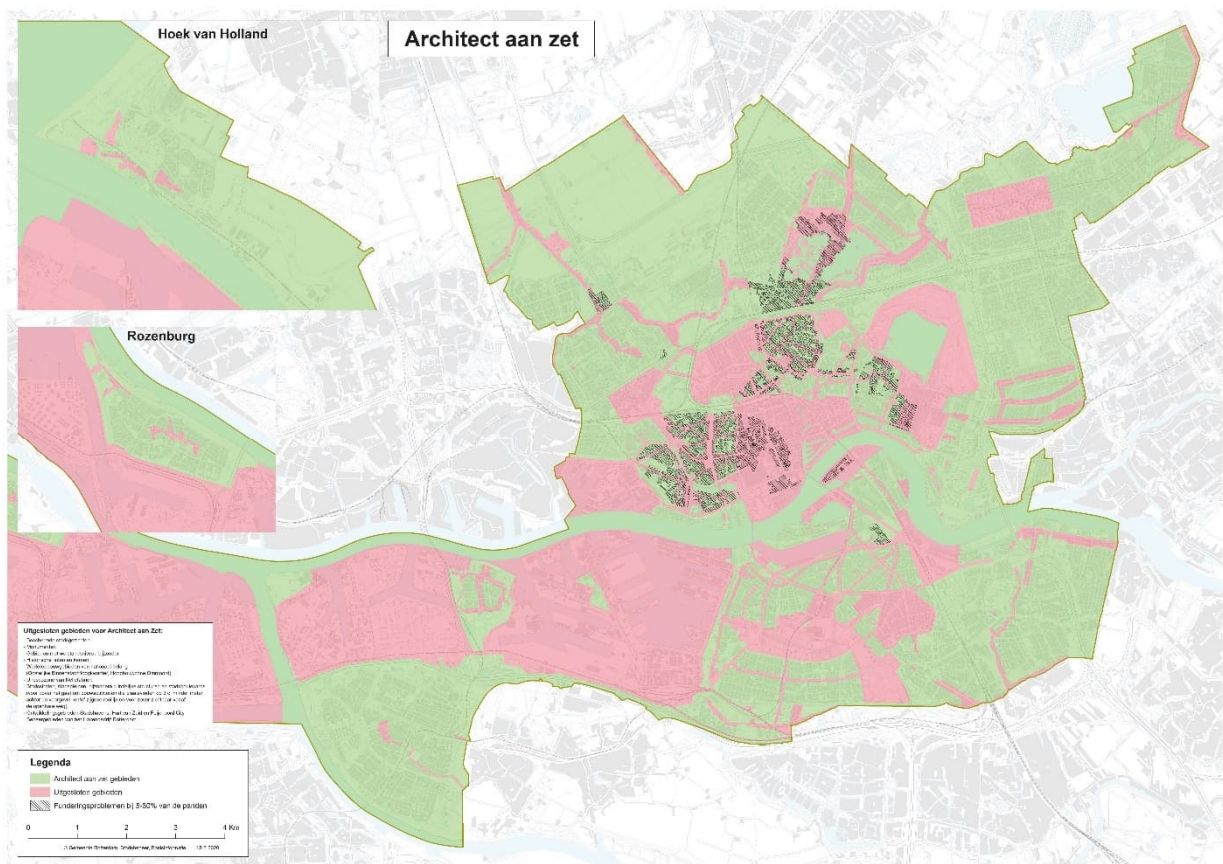
Laura Ubachs – architect-medewerker Secretariaat Commissie Welstand en Monumenten Rotterdam

Guus Enning – projectleider Architect aan Zet BWT Rotterdam

Joep Klabbers – gemeente Rotterdam - gespreksleiding

Wim van der Zanden – onderzoeker Afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI) -gemeente Rotterdam - verslag

Bijlage C Gebiedsafbakening AaZ



Bron: [Architect aan Zet \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Uitgesloten gebieden voor Architect aan Zet:

- Beschermde stadsgezichten
- Monumenten
- Gebieden met welstandsniveau bijzonder
- Historische linten en kernen
- Wederopbouwgebieden van nationaal belang (Oostelijke Binnenstad/Hoogkwartier, Hoogbouwzone Ommoord)
- Unescozone van Nelfefabriek
- Stadsstraten, stadspleinen, bijzondere ruimtelijke structuren en stadsboulevards (voor zover het gaat om bouwactiviteiten die plaatsvinden op 3 of minder meter achter de voorgevel- en/of zijgevelrooilijn en voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg).
- Ontwikkelingsgebieden Stadshavens, Hart van Zuid en Feijenoord City
- Beheergebieden van het Havenbedrijf Rotterdam

