

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2109

Vragen van het lid **Grinwis** (ChristenUnie) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Huizen volgend jaar duurder door privatisering bouwtoezicht»* (ingezonden 8 maart 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 april 2023).

#### Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Huizen volgend jaar duurder door privatisering bouwtoezicht»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja

#### Vraag 2

Herkent u de twijfels en zorgen bij bouwers, toezichthouders en gemeenten over de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen per 1 januari 2024? Wat is uw reactie op deze twijfels en zorgen?

#### Antwoord 2

Sinds 2020 doen aannemers, gemeenten en kwaliteitsborgers in proefprojecten ervaring op met bouwen onder kwaliteitsborging. Uit de evaluaties van die proefprojecten blijkt dat dit voor veel aannemers vraagt om een andere manier van werken. Met name het vastleggen van wat er is gebouwd en de opbouw van het dossier bevoegd gezag vragen extra inspanning van aannemers. In de proefprojecten zien we dat de benodigde inspanning afneemt als partijen vaker met het nieuwe stelsel hebben gewerkt. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) vraagt dus om een andere manier van werken en vanuit het adagium «oefening maakt de meester» zijn de zorgen over de startfase herkenbaar. Vanuit mijn ministerie blijft om die reden tot het einde van het jaar een vergoeding beschikbaar, om die extra inspanning bij die eerste projecten financieel te ondersteunen. Daarnaast zijn er de afgelopen tijd hulpmiddelen ontwikkeld voor met name

<sup>1</sup> NOS, ««Huizen volgend jaar duurder» door privatisering bouwtoezicht», 3 februari 2023, <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2466038-huizen-volgend-jaar-duurder-door-privatisering-bouwtoezicht>.

bouwbedrijven in de niet-seriematige bouw, zodat kwaliteitsborging bij die projecten efficiënter kan verlopen.

#### Vraag 3

Klopt het dat er per 1 januari 2024 waarschijnlijk maar 200 toezichthouders zullen zijn? Acht u dit aantal voldoende om de toezichthoudende werkzaamheden naar behoren uit te voeren?

#### Antwoord 3

De Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (verder: VKBN) heeft berekend dat 200–250 kwaliteitsborgers voldoende is om direct vanaf de start van de Wkb de projecten te kunnen borgen. De verwachting is dat dit aantal van 200–250 kwaliteitsborgers vanaf 1 januari ook beschikbaar zal zijn. De Wkb treedt per 1 januari 2024 tegelijk met de Omgevingswet in werking. Als gevolg van het overgangsrecht is de inzet van een kwaliteitsborger alleen van toepassing op bouwplannen die na die datum worden gemeld. Bouwplannen die voor 1 januari 2024 worden aangevraagd, worden volgens het oude recht (door de gemeente) afgehandeld. Als gevolg hiervan is er bij invoering dus slechts een beperkt aantal kwaliteitsborgers noodzakelijk.

#### Vraag 4

Hoe voorkomt u dat bouwprojecten stil komen te liggen door een tekort aan toezichthouders?

#### Antwoord 4

Zoals ik in de vorige vraag heb aangegeven is bij de start van de Wkb slechts een beperkt aantal kwaliteitsborgers nodig. De VKBN heeft vorig jaar aangegeven dat dat benodigde aantal nu al werkzaam is bij kwaliteitsborgingsbedrijven en dit recent aan mij bevestigd. De VKBN geeft tevens aan dat – nu de datum eenmaal vastligt – de negen maanden tot inwerkingtreding ruim voldoende is voor de benodigde groei richting de volledige bezetting die noodzakelijk is voor gevolgklasse 1. Ik verwacht dus niet dat er sprake zal zijn van een tekort aan kwaliteitsborgers. Om toch tegemoet te komen aan de zorg van onder meer de Eerste Kamer, heb ik in de wetgeving ruimte gelaten om verbouwingen pas in een later stadium onder kwaliteitsborging te laten vallen. De komende maanden zal ik dit samen met de VKBN nadrukkelijk monitoren en in overleg met alle betrokken partijen besluiten of deze terugvaloptie nog noodzakelijk is.

#### Vraag 5

Herkent u de zorgen over de hoge kosten die toezichthouders in rekening brengen voor hun werkzaamheden? Deelt u de zorgen over een prijsopdrijvend effect op de bouwprijzen als gevolg hiervan? Hoe gaat u voorkomen dat dit een nieuwe hobbel wordt op weg naar betaalbare volkshuisvesting?

#### Antwoord 5

Bij bouwen onder kwaliteitsborging moet een kwaliteitsborger worden ingeschakeld en zal een aannemer extra werkzaamheden moeten uitvoeren om te laten zien dat de bouwactiviteit aan de regels voldoet. Tegenover deze kosten staan een daling van de leges, een verbetering van de kwaliteit en afname van de faalkosten. Uit onderzoek van Cebeon volgt dat de werkzaamheden van gemeenten ten behoeve van de vergunningverlening met circa 30% zullen afnemen.<sup>2</sup> Aangezien voor een bouwmelding onder de Wkb geen leges worden geheven is een overeenkomstige daling van de leges te verwachten. Deze daling is voldoende om de kosten voor kwaliteitsborging voor een gemiddeld nieuwbouwproject, zoals deze naar voren komen uit proefprojecten, te compenseren. In combinatie met het feit dat aannemers in de evaluatie van proefprojecten aangeven beter aan de regels te voldoen maakt dat ik verwacht dat de kosten van woningbouw niet zullen toenemen en wellicht zelfs kunnen afnemen.

Als het gaat om verbouwingen en kleinere bouwprojecten herken ik de zorg. Als eerste wil ik overigens opmerken dat een groot deel van de eenvoudige verbouwingen, zoals aanbouwen, dakkapellen en interne verbouwingen niet

<sup>2</sup> Zie bijlage bij Kamerstuk 34 453, nr. AB.

vergunningplichtig zijn. In die gevallen hoeft geen kwaliteitsborger ingeschakeld te worden. Bij kleinere bouwprojecten die straks wel onder de Wkb vallen zijn – als gevolg van beleidsmatige kruissubsidiëring door gemeentende leges op dit moment laag. Daarmee zullen de kosten van kwaliteitsborging naar verwachting hoger zijn dan de daling van de leges. Vorig jaar heb ik onderzoek laten uitvoeren naar de kosten van kwaliteitsborging bij dit type vergunningplichtige kleinschalige bouwactiviteiten.<sup>3</sup> Uit dit onderzoek blijkt dat bij dit soort verbouwingen sprake is van relatief hoge kosten. Om die reden heb ik de afgelopen tijd een aantal projecten gesubsidieerd die als doel hebben om op basis van standaardisering de meerkosten zoveel mogelijk te beperken. Uit het hiervoor genoemde onderzoek blijkt dat hierdoor de meerkosten tot circa 5% beperkt blijven. Ik ben van mening dat dit past binnen het uitgangspunt van de Wkb: een toename van de kwaliteit tegen aanvaardbare kosten.

#### Vraag 6

Kunt u toelichten hoe de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, die onder voorgaande Ministers is ingediend en verdedigd, past bij de wens om meer regie uit te voeren op de volkshuisvesting, zoals ook voortvloeit uit het coalitieakkoord? Hoe past de privatisering van het bouwtoezicht, waardoor gemeenten taken uit handen geven, bij deze wens om meer regie?

#### Antwoord 6

De regering heeft het in ere herstellen van volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van beleid gemaakt. Samen met medeoverheden wil ik, zoals ook vastgelegd in de Nationale Bouw- en Woonagenda, de problemen op de woningmarkt zo snel mogelijk aanpakken. Een van de instrumenten daarvoor is het voorstel van wet versterking regie volkshuisvesting dat op dit moment in consultatie is. Doel van dat wetsvoorstel is onder andere een meer evenwichtige woningvoorraad.

Het doel van de Wkb is een toename van de bouwkwaliteit en een betere rechtspositie van de opdrachtgever in geval van bouwfouten. Dit wordt bereikt door enerzijds de verplichte controle door een onafhankelijke kwaliteitsborger en anderzijds door aangescherpte aansprakelijkheid van de aannemer. Beide onderdelen van de Wkb leiden tot een directe prikkel voor de aannemer om de eigen interne kwaliteitsborging en daarmee het eindresultaat te verbeteren. De Wkb introduceert geen nieuwe inhoudelijke regels.

De Wkb ligt daarmee nadrukkelijk in het verlengde van mijn beleid om niet alleen meer woningen te bouwen maar ook kwalitatief goede woningen te bouwen. Zoals ook eerder aan uw Kamer gemeld, biedt de Wkb tevens kansen voor versnelling van met name de fabrieksmatige bouw. Ik zie de Wkb dus als een goede aanvulling op het beleid om de volkshuisvestelijke rol te versterken.

#### Vraag 7

Klopt het dat onder andere omgevingsdiensten voordelen zien in een gefaseerde inwerkingtreding van onderdelen van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen? Welke mogelijkheden ziet u om aan deze wensen tegemoet te komen?

#### Antwoord 7

OmgevingsdienstNL geeft in haar Position Paper in het kader van het debat in de Eerste Kamer inzake de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet aan voordelen te zien in loskoppeling van de Wkb van de Omgevingswet. In het debat in de Eerste Kamer van 7 maart jl. heb ik aangegeven dat een loskoppeling om twee redenen niet aan de orde is. Ten eerste is de koppeling tot stand gekomen op verzoek van de VNG. In het met de VNG overeengekomen bestuursakkoord op 17 januari 2019 over de Wkb is gelijktijdige invoering dan ook als voorwaarde voor invoering afgesproken. Navraag bij de VNG leert dat loskoppelen ook nu nog als onwenselijk wordt gezien aangezien de procedure en systemen in relatief korte tijd twee keer aangepast zouden moeten worden. Ten tweede is de Wkb een onlosmakelijk deel van de

<sup>3</sup> Zie bijlage bij Kamerstuk 34 453, nr. AH.

Omgevingswet. De Wkb alsnog op een later moment invoeren vraagt om aanpassing van het geheel van de voorliggende wetgeving, inclusief parlementaire goedkeuring. Een dergelijke aanpassing en ontvlechting is niet mogelijk voor de datum van inwerkingtreding van 1 januari. Zoals ook in het debat over de Omgevingswet in de Eerste Kamer aangegeven, betekent inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 dus ook invoering van de Wkb per die datum.

Vraag 8

Wilt u in lijn met de motie Geurts c.s. (Kamerstuk 33 118, nr. 248) uiterlijk 1 juli 2023 duidelijk maken of de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ingaat per 1 januari 2024? Kunt u toezeggen dat indien op dat moment nog onduidelijkheden bestaan over de effecten van deze wet, bijvoorbeeld ten aanzien van de vertraging van bouwprojecten of de betaalbaarheid van woningen, de wet aangehouden zal worden?

Antwoord 8

Op 14 maart jongstleden heeft de Eerste Kamer ingestemd met het Conceptbesluit tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiermee is er duidelijkheid over invoering van de Omgevingswet en de Wkb per 1 januari 2024.

Vraag 9

Kunt u deze vragen beantwoorden voorafgaand aan het commissiedebat over de bouwregelgeving?

Antwoord 9

Ja.