

Vergaderjaar 2024-2025

34 453

Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)

AX

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 11 december 2024

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ memoreerde dat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) op 1 januari 2024 in werking is getreden. Dit gaf de leden van enkele fracties aanleiding om vragen aan de regering voor te leggen.

Naar aanleiding hiervan is op 30 oktober 2024 een brief gestuurd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De minister heeft op 10 december 2024 gereageerd. Zij ging eerst in op de stand van zaken met betrekking tot de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en beantwoordde vervolgens de vragen vanuit de commissie.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Dragstra

¹ Samenstelling:

Van Wijk (BBB), Kemperman (BBB) (*voorzitter*), Van Langen-Visbeek (BBB), Jaspers (BBB), Lieveense (BBB), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Kluit (GroenLinks-PvdA), Crone (GroenLinks-PvdA), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Martens (GroenLinks-PvdA), Klip-Martin (VVD), Meijer (VVD), Kaljouw (VVD), Rietkerk (CDA) (*ondervoorzitter*), Prins (CDA), Van Meenen (D66), Aerdts (D66), Van Kesteren (PVV), Nicolaï (PvdD), Nanninga (JA21), Van Aelst-Den Uijl (SP), Holterhues (CU), Dessing (FVD), De Vries (SGP), Hartog (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR & WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 30 oktober 2024

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (I&W/VRO) memoreert dat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) op 1 januari 2024 in werking is getreden. Dit geeft de leden van de fractie van de **BBB** aanleiding om, mede namens de leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA** en het **CDA**, een aantal vragen aan de regering voor te leggen.

Genoemde leden merken op dat de Wkb tijdens de parlementaire behandeling op veel kritiek kon rekenen van zowel de Tweede Kamer als deze Kamer. Een onderdeel van de Wkb dat ziet op verbouwingen werd uitgesteld en is nog niet ingevoerd. Inmiddels heeft de regering besloten om de invoering van dit deel van de Wkb nog verder uit te stellen. De leden van de fracties van de BBB, GroenLinks-PvdA en het CDA wijzen erop dat de twijfel over en kritiek op de Wkb (nog altijd) niet is veranderd. Genoemde leden constateren dat de meerwaarde van deze wet niet duidelijk was en is voor een meerderheid van deze Kamer. De uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van de Wkb stellen de sector en de overheid voor grote uitdagingen.

Genoemde leden constateren dat een meerderheid van de Eerste Kamer voor het intrekken van de Wkb is. De fracties van de BBB, GroenLinks-PvdA en het CDA hebben de regering in dit kader de volgende vragen te stellen.

1. Deelt de regering de opvatting van de leden van genoemde fracties inhoudende dat de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het genoemde deel van de Wkb zowel de sector als de overheden voor grote problemen stellen?
2. Is de regering bereid om het initiatief te nemen tot intrekking van dit deel van de Wkb?
3. Zo ja, langs welke procedure is de regering voornemens dit te bereiken?
4. Welk tijdpad voorziet de regering voor een dergelijk intrekkingstraject zodat betrokken partijen enerzijds snel voldoende duidelijkheid hebben om zich op de gevolgen voor te bereiden en anderzijds de onwenselijke gevolgen van deze wet zo snel als mogelijk worden weggenomen?

De leden van de vaste commissie voor Infrastructuur & Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zien uw reactie met belangstelling tegemoet en ontvangen deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Drs. E. Kemperman MBA

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur & Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 december 2024

In de brief van 6 juni jl. heeft mijn voorganger uw Kamer geïnformeerd over het uitstel van het besluit om verbouwactiviteiten onder het stelsel van kwaliteitsborging te brengen.² Daarbij is aangegeven dat vóór 1 december wordt besloten over de mogelijke invoering van verbouwactiviteiten onder kwaliteitsborging. Met deze brief informeer ik uw Kamer hierover. Met deze brief informeer ik u ook over de stand van zaken met betrekking tot de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) en ga ik in op de vragen³ die uw Kamer op 30 oktober jl. schriftelijk heeft gesteld.

Verbouw: niet nu invoeren

In de brief van mijn voorganger van 6 juni is aangegeven dat er meer ervaring wordt opgedaan met verbouwprojecten onder kwaliteitsborging en dat deze projecten worden geëvalueerd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Met deze brief informeer ik u graag over de resultaten van deze evaluatie en de vervolgstappen voor verbouwactiviteiten onder kwaliteitsborging.

Evaluatie proefprojecten verbouw STIPP

Onder het stimuleringsprogramma proefprojecten (verder: STIPP) worden projecten die nog onder de vergunningplicht vallen uitgevoerd alsof kwaliteitsborging al zou zijn ingevoerd. Vanaf inwerkingtreding van de Wkb is de STIPP zich specifiek gaan richten op het opdoen van meer ervaring met verbouwprojecten.

Er is tot 1 november 2024 voor 541 projecten een financiële bijdragen aangevraagd. De VNG-evaluatie bevat informatie van 224 respondenten. Het grootste deel van deze projecten is nog in uitvoering; 33 projecten zijn afgerond. Uit de evaluatie komen geen bijzonderheden naar voren. Respondenten geven ook in deze evaluatie aan dat bouwen onder de Wkb meer inspanning vraagt van de bouwende partijen. Daar staat tegenover dat de controle breder en integraler is en volgens de respondenten leidt tot een hogere kwaliteit. Uit de evaluatie komt ook naar voren dat de kosten van kwaliteitsborging verhoudingsgewijs hoog zijn bij kleinere projecten.

Aandachtspunten verbouwactiviteiten onder kwaliteitsborging

Uit het onderzoek naar de kosten voor kwaliteitsborging van juni 2022 bleek dat de kosten voor verbouwactiviteiten relatief hoger zijn. Dit is mede het gevolg van de kruissubsidiëring die plaatsvindt in de leges tussen grotere projecten en verbouwactiviteiten. Sinds het onderzoek naar de kosten zijn diverse acties opgezet, om middels standaardisatie en het opdoen van ervaring met verbouwprojecten, waar mogelijk, de kosten te verlagen en de beoogde kwaliteit te waarborgen. Uit de interviews in het kader van de invoeringstoets komt naar voren dat de kosten voor verbouwprojecten onder de Wkb weliswaar lager worden, maar nog steeds relatief hoog zijn. Er is geen discussie over het feit dat het gaat om kosten die volgen uit de noodzakelijke tijdbesteding. Wel is de vraag terecht of de kosten voor verbouw in verhouding staan tot wat vooraf als uitgangspunt van de Wkb is bepaald: een toename van de kwaliteit tegen aanvaardbare kosten.

Vervolgstappen

Op basis van de bredere afweging tussen de ervaringen uit de proefprojecten en de aandachtspunten voor verbouwactiviteiten, met name de kosten, kom ik tot de conclusie dat verbouwactiviteiten nu niet onder het stelsel van kwaliteitsborging kunnen worden gebracht. Voordat ik daartoe besluit wil ik goed nagaan in hoeverre de huidige regels van de Wkb passend zijn bij verbouwprojecten. Ik ga de komende tijd dan ook in gesprek met gemeenten, kwaliteitsborgers en marktpartijen om na te gaan hoe de kwaliteitsborging bij deze activiteiten – gezien vanuit de

² Kamerstukken I, 2023/24, 34.453 AW

³ Brief van 30 oktober, nog niet gepubliceerd, kenmerk 174064.08U

risico's bij deze activiteiten – kan worden vereenvoudigd en efficiënter kan worden vormgegeven. Zoals al eerder in het Plan van aanpak *Versnellen processen en procedures woningbouw* aangegeven zal ik daarbij ook onderzoeken of en onder welke voorwaarden gestapelde industriële bouw kan vallen onder gevolgklasse 1.⁴ Opdrachtgevers en conceptuele bouwers zien dit met mij als een mogelijkheid om de nieuwbouw van woningen te versnellen. Ik zal uw Kamer, tegelijk met de resultaten van de monitoring Wkb, komende zomer informeren over de resultaten van deze acties.

Stand van zaken

Aantal projecten onder kwaliteitsborging

De Wkb is per 1 januari 2024 als onderdeel van de Omgevingswet in werking getreden. Zoals aangegeven in de brief van mijn voorganger van 17 juli 2023⁵ is er sprake van overgangsrecht voor de Wkb. Dit betekent dat projecten die voor 1 januari 2024 zijn ingediend bij het bevoegd gezag nog onder het Wabo-stelsel worden uitgevoerd. Er zijn vóór inwerkingtreding nog veel projecten ingediend onder de Wabo, waardoor het stelsel van kwaliteitsborging relatief laat op gang is gekomen. Inmiddels zijn er circa 1200 bouwmeldingen gedaan. Kwaliteitsborgers geven aan dat er enkele duizenden projecten in voorbereiding zijn. Naar verwachting zullen vanaf de zomer van 2025 de meeste bouwprojecten die vallen onder gevolgklasse 1 in uitvoering zijn onder kwaliteitsborging.

Regulier Wkb-overleg

Om snel te kunnen schakelen tussen partijen bij signalen over de werking van het stelsel is er een beheerorganisatie en een Wkb-overleg opgezet met alle betrokken partijen. In het Wkb-overleg bespreken partijen met elkaar signalen vanuit hun achterban en de centrale registratie door het informatiepunt leefomgeving (hierna: IPLO). Hier kunnen alle betrokken partijen terecht met hun vragen en kunnen deze snel worden beantwoord. In de vergaderingen van het Wkb-overleg zijn geen discussiepunten of problemen naar voren gekomen met betrekking tot de werking van het stelsel. Dit bevestigt het beeld dat uit de dit voorjaar aan uw Kamer toegezonden invoeringstoets naar voren kwam.⁶

Aantal kwaliteitsborgers

Een belangrijk aandachtspunt bij de inwerkingtreding van het stelsel van kwaliteitsborging, mede vanuit uw Kamer, is de beschikbaarheid van voldoende kwaliteitsborgers. In de brief van 6 juni jl. heeft mijn voorganger uw Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het onafhankelijke onderzoek naar het aantal kwaliteitsborgers.⁷ PWC heeft in haar rapport geconcludeerd dat het gerechtvaardigd is om ervan uit te gaan dat er ten tijde van het onderzoek voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar waren. PWC constateert ook dat er per 1 januari 2025 voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar zullen zijn om ook verbouwprojecten onder kwaliteitsborging te laten vallen. Het aantal kwaliteitsborgingsbedrijven is sinds het onderzoek dit voorjaar verder gegroeid van 47 naar 62 op dit moment. De Vereniging Kwaliteitsborging Nederland bevestigt dan ook dat er op dit moment ruim voldoende kwaliteitsborgers zijn voor het aantal lopende en in voorbereiding zijnde projecten.

Kosten kwaliteitsborging

Een tweede belangrijk aandachtspunt tijdens de behandeling van de Wkb was de kosten van projecten onder kwaliteitsborging. Hierbij wordt vooral gekeken naar de kosten die gemaakt worden voor kwaliteitsborging ten opzichte van de daling van de leges. De ontwikkeling van de leges is onderdeel van de monitoring en evaluatie van de Wkb en wordt gemonitord door het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (verder: COELO). Daarvoor zijn de legesverordeningen van alle gemeenten in Nederland voor een vijftal type bouwwerken onderzocht. COELO heeft haar eerste rapportage opgeleverd, waaruit de volgende ontwikkeling in de leges naar voren komt:

⁴ Bijlage bij Kamerstukken II, 2022/23, 32.847 nr. 93

⁵ Kamerstukken I, 2022/23, 34.453 AO

⁶ Kamerstukken I, 2023/24, 34.453 AW

⁷ Kamerstukken I, 2023/24, 34.453 AW

Tabel 1: Gemiddelde kosten vergunning om te bouwen en de mutatie van 2023 op 2024 (nominaal)

	Gevolgklasse	Bedrag (euro)		
		2023	2024	Mutatie (%)
Dakkapel	0	398	366	-8,0
Dakopbouw	1a	2.334	2.697	15,5
Grondgebonden nieuwbouwwoning	1b	9.297	5.251	-43,5
Bedrijfshal (2 bouwlagen)	1b	28.010	16.431	-41,3
Appartementencomplex (10 appartementen)	2	77.278	81.327	5,2

Dakkappen zijn, net als aan- en uitbouwen, onder de Omgevingswet technisch vergunningvrij. Grondgebonden nieuwbouwwoningen en bedrijfshallen (beiden aangeduid als 1b in de tabel) vallen vanaf 1 januari onder gevolgklasse 1 van de Wkb. De daling van de leges wordt hier veroorzaakt door het wegvallen van de vergunning voor de (technische) bouwactiviteit die onder de Wkb een bouwmelding is geworden. De leges hebben bij deze activiteiten alleen betrekking op de (ruimte) vergunning voor de omgevingsplanactiviteit. Dakopbouwen (in de tabel aangeduid als 1a) en appartementen vallen nog niet onder kwaliteitsborging. De leges betreft hier dus beide delen van de vergunning.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de leges voor de bouwprojecten onder kwaliteitsborging flink zijn gedaald. Uit het kostenonderzoek dat in 2022 is uitgevoerd door Nieman Raadgevende Ingenieurs⁸ bleek dat voor deze projecten de kosten voor kwaliteitsborging gedekt kunnen worden uit de legesdaling, waarbij vanaf een tweekapper de kosten voor kwaliteitsborging lager zijn bij de vergunningplicht. In dat onderzoek is uitgegaan van een verwachte legesdaling van 25-30%. Doordat de legesdaling hoger blijkt dan aangenomen wegen de kosten van kwaliteitsborging al bij lagere bouwkosten op tegen de daling van de leges. Zeker bij seriematige woningbouw (meerdere grondgebonden nieuwbouwwoningen) vallen de kosten voor kwaliteitsborging duidelijk lager uit dan onder de gemeentelijke leges.

Uit een steekproef van een van de kwaliteitsborgers⁹ blijkt dat voor projecten met 30 grondgebonden woningen de kosten voor kwaliteitsborging gemiddeld € 77.000 lager liggen dan de gemeentelijke leges voor invoering van de Wkb. Naarmate het project toeneemt in grootte wordt het verschil in kosten tussen kwaliteitsborging en leges almaar groter.

Uw vragen naar aanleiding van de invoering en werking van de Wkb

In uw brief van 30 oktober jl. stelt u dat uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de Wkb zowel de sector als de overheden voor grote problemen stelt. Uit het maandelijks Wkb-overleg, via het Informatiepunt leefomgeving en rechtstreeks van gemeenten en ondernemers hoor ik ook dat er onduidelijkheden en vragen zijn over de werkwijze. Uit die signalen, uit de invoeringstoets en uit de evaluatie van de VNG blijkt echter niet dat er sprake is van onoverkomelijke knelpunten.

In antwoord op uw vraag ben ik – met u – echter al tot de conclusie gekomen dat de Wkb in zijn huidige vorm onvoldoende aansluit bij verbouwprojecten. Ik zal verbouw dan ook niet onder gevolgklasse 1 laten vallen totdat duidelijk is dat sprake is van een passende systematiek die leidt tot een betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten. De mogelijkheid om via een koninklijk besluit te bepalen dat de uitzondering van verbouw voor gevolgklasse 1 komt te vervallen, zal ik bij eerste gelegenheid schrappen, zodat een eventueel aangepast voorstel op basis van de hiervoor beschreven acties opnieuw aan de beide Kamers zal worden voorgelegd voordat het eventueel kan worden ingevoerd.¹⁰

⁸ Kamerstukken I, 2021/22, 34.453 AH

⁹ Zie nieuwsbericht WTT Kwaliteitsborging op <https://wttkwaliteitsborging.nl/actueel/werken-met-de-wkb/>

¹⁰ Zie artikel II, Staatsblad 2023, 106.

Tot slot wil ik terugkomen op de toezegging van mijn ambtsvoorganger over de monitoring en evaluatie.¹¹ Toegezegd is dat de monitoring jaarlijks zal plaatsvinden en daar ook de kosten in zullen worden meegenomen. In de zomer van 2025 zal ik de eerste resultaten daarvan aan uw Kamer toesturen. Jaarlijks zult u een update van de monitoring ontvangen met een eindevaluatie zoals toegezegd na 3 jaar, in 2027. Met de monitoring zal ik samen met alle betrokkenen nauwlettende de vinger aan de pols houden zodat we zo nodig aanvullende maatregelen kunnen nemen.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

¹¹ T03712 Toezegging Monitoring en tussenevaluatie Wkb