

**28 325**

**Bouwregelgeving**

**Nr. 297    Verslag van een schriftelijk overleg**

Vastgesteld 7 juli 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief van 17 april 2025 over de voorhang van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname (Kamerstuk 28 325, nr. 280).

De vragen en opmerkingen zijn op 27 mei 2025 aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd. Bij brief van 7 juli 2025 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Postma

De griffier van de commissie,  
De Vos

## **Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersoon**

### **Vragen van de leden van de PVV-fractie**

*De leden van de PVV-fractie vragen of afwijkingen die onder andere de brandveiligheid raken en in potentie tot ernstig letsel kunnen leiden, juist niet moeten worden uitgesloten van het maatwerkvoorschrift, zodat het bevoegd gezag op deze zwaarwegende afwijkingen geen afwegingsruimte krijgt.*

Zoals in de Nota van Toelichting (hierna: NvT) bij het ontwerpbesluit is aangegeven kan er ook bij brandveiligheid sprake zijn van een strijdigheid die slechts beperkt van aard en omvang is. Het is denkbaar dat er door omstandigheden sprake is van een zeer geringe afwijking van een prestatie-eis, die op zich geen invloed zal hebben op de daadwerkelijke brandveiligheid. Er wordt dan weliswaar niet aan de regels voldaan, maar herstel van de strijdigheid kan toch disproportioneel zijn. Het is in die gevallen aan het bevoegd gezag om een besluit te nemen op een verzoek om maatwerk. Zoals in de NvT aangegeven ligt het bij strijdigheden die in potentie kunnen leiden tot ernstig letsel in de rede dat het bevoegd gezag een verzoek tot het opleggen van maatwerk niet zal honoreren.

*De leden merken op dat op blz. 14 staat dat niet is gekozen voor het koppelen van een fatale termijn aan de reactie van het bevoegd gezag na de gereedmelding, omdat handhaving na gereedmelding dan alleen nog mogelijk is als een bouwwerk niet voldoet aan de regels voor bestaande bouw. Met betrekking tot duurzaamheid zouden hierdoor de facto geen eisen gesteld worden aan nieuwbouw. Deze leden vragen een nadere toelichting over het duurzaamheids gedeelte.*

Een van de overwogen alternatieven is om ook bij strijdigheden een gereedmelding - zonder verklaring - mogelijk te maken. Het bevoegd gezag zou dan binnen een bepaalde termijn moeten reageren. Reageert het bevoegd gezag niet binnen die termijn dan mag een initiatiefnemer er in dat geval uitgaan dat het bevoegd gezag niet later alsnog zal handhaven op het niet voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften.

Indien gekozen zou worden voor een alternatief met een vaste fatale reactietermijn dan zou het bevoegd gezag bij overschrijden van deze termijn – om welke reden dan ook – vervolgens alleen nog kunnen handhaven op het (lage) niveau bestaande bouw. Juist daarom is niet gekozen voor een fatale reactietermijn. Hiermee wordt het nieuwbouwniveau voor zowel veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid als duurzaamheid gehandhaafd.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie**

*De leden van de fractie van de NSC vragen ten aanzien van artikel I (Besluit bouwwerken leefomgeving) of er aanvullende informatieplichten richting kopers kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld een verplichte toelichting bij de koopovereenkomst als een gebouw op basis van een maatwerkvoorschrift in gebruik is genomen.*

In het ontwerpbesluit is – mede op verzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) – opgenomen dat een maatwerkvoorschrift dat toestaat dat een bouwwerk zonder verklaring in gebruik mag worden genomen bij het Kadaster wordt vastgelegd op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperking (hierna: Wkpb). Bij verkoop van een woning is de eigenaar verplicht de woning zonder last over te dragen aan de nieuwe eigenaar. De eigenaar heeft daarnaast een informatieplicht over eventuele beperkingen en ook een notaris controleert bij overdracht of sprake is van publiekrechtelijke beperkingen. Publiekrechtelijke beperkingen worden in de meeste gevallen ook opgenomen in een koopovereenkomst. De toekomstige eigenaar is daarmee voldoende op de hoogte van het feit dat woning bij de gereedmelding niet aan de nieuwbouwregels van het Bbl voldeed en welke regels het betreft.

De opdrachtgever van de bouw wordt door de kwaliteitsborger geïnformeerd over een eventueel aanwezige strijdigheid. Dit is geregeld in artikel 3.86 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, die de kwaliteitsborger verplicht alle bij de bouw betrokken partijen te informeren over zijn bevindingen. Naar mijn mening is hiermee voldoende geborgd dat een eigenaar op de hoogte is van een eventuele strijdigheid.

*Deze leden vragen verder hoe wordt voorkomen dat deze maatwerkroute structureel gebruikt gaat worden als uitweg bij onenigheid tussen bouwer en kwaliteitsborger.*

Het idee dat partijen aansturen op het aanvragen van een maatwerkvoorschrift op het moment dat sprake is van strijdigheden, waar ze zelf niet uitkomen, is denkbaar. Dit wil echter niet zeggen dat hierdoor een structurele uitweg kan ontstaan daar waar niet aan de regels van het Bbl is voldaan. Ten eerste is het aan het bevoegd gezag om te beoordelen of een maatwerkverzoek gehonoreerd kan worden. Op basis van de door de kwaliteitsborger gedocumenteerde strijdigheid en de eventueel aanvullende informatie van de aannemer en initiatiefnemer besluit het bevoegd gezag of het vorderen van herstel in dit specifieke geval proportioneel is. Uitgangspunt daarbij is de beginselplicht tot handhaving. Alleen in die situaties dat herstel van de strijdigheid een disproportioneel uitpakt voor de initiatiefnemer en aannemer is, zal het bevoegd gezag met het maatwerkvoorschrift voor het specifieke project gereedmelding toestaan. Het bevoegd gezag dient per situatie te bepalen of het een maatwerkvoorschrift zal afgeven. Redenerend vanuit de beginselplicht tot handhaven ga ik er van uit, dat gemeenten een dergelijk maatwerkvoorschrift niet lichtvaardig stellen en daarmee een (terechte) drempel opwerpen tegen al te snel de problematiek bij het bij het bevoegd gezag neerleggen.

Ten tweede ontslaat een maatwerkvoorschrift op grond van het voorliggende besluit de aannemer niet van zijn aansprakelijkheid. Het eindresultaat zal moeten voldoen aan de aannemingsovereenkomst, waarin ook is opgenomen dat het werk aan geldende wet- en regelgeving moet voldoen. Dat met een maatwerkvoorschrift gereedmelding wordt toegestaan wil niet zeggen dat de opdrachtgever het werk accepteert en vrijwaart de aannemer zeker niet van plicht tot naleving van de aannemingsovereenkomst. De aanscherping van de aansprakelijkheidsregels die met de Wkb zijn ingevoerd zijn hierbij een steun in de rug van de opdrachtgever: alleen als de aannemer aan kan tonen dat de strijdigheid niet aan hem te wijten is, ligt de aansprakelijkheid niet bij de aannemer. Er is dus sprake van zowel een publiekrechtelijke als privaatrechtelijke borging die aan een te lichtvaardige toepassing van het maatwerkvoorschrift in de weg staan.

*Ten aanzien van artikel II (Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) vragen de leden van de NSC-fractie of opname op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen*

*onroerende zaken (Wkpb) (Kadaster) voldoende transparant is voor particuliere kopers zonder juridische bijstand.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar mijn antwoord op de eerste vraag van de leden van de NSC-fractie.

*Verder vragen deze leden of de positie van de kwaliteitsborger hierdoor ondergraven wordt en zo ja, hoe de integriteit en onafhankelijkheid van het stelsel wordt geborgd.*

Zoals toegelicht bij een van de vorige vragen van de leden van de NSC-fractie is het niet aan de kwaliteitsborger om te bepalen of een maatwerkvoorschrift wordt opgelegd. De kwaliteitsborger, die controleert op naleving van de wettelijke bepalingen in het Bbl, is verplicht het bevoegd gezag (gedocumenteerd) te informeren over een eventuele strijdigheid met het Bbl, die aan zijn verklaring in de weg staat. Het is vervolgens aan een initiatiefnemer of aannemer een verzoek tot het opleggen van een maatwerkvoorschrift aan het bevoegd gezag te doen. Het bevoegd gezag bepaalt uiteindelijk of gereedmelding is toegestaan.

De kwaliteitsborger behoudt hiermee zijn onafhankelijke positie in het stelsel: hij besluit niet, maar rapporteert slechts aan alle betrokken partijen. De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (verder: TloKB) registreert op dit moment of er bij de afronding wel of niet een verklaring wordt verstrekt. Tevens zal ik het gebruik van het maatwerkvoorschrift vanaf inwerkingtreding direct mee laten nemen in de monitoring van het stelsel.

*De leden van de NSC-fractie vragen of kan worden gekwantificeerd in hoeveel gevallen sinds de invoering van de wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) de ingebruikname van bouwwerken is vertraagd of verhinderd wegens het uitblijven van een verklaring door de kwaliteitsborger, terwijl het bouwwerk feitelijk wel in gebruik kon worden genomen.*

Als gevolg van het grote aantal bouwaanvragen in de periode kort voor invoering van de Omgevingswet en de Wkb is het aantal projecten dat in 2024 onder de Wkb is gestart, beperkt. De combinatie met de doorlooptijd van een gemiddeld bouwproject maakt dat er op dit moment geen eenduidig beeld te geven is. Uit de monitoring van de Wkb over 2024 blijkt dat er in het eerste jaar na invoering slechts 4 projecten zijn

gereed gemeld.<sup>1</sup> De werkelijke aantallen zullen moeten blijken na invoering van het maatwerkvoorschrift. Dit wordt meegenomen in de monitoring en evaluatie van het stelsel.

*De leden verzoeken of kan worden ingegaan op de verhouding tot consumentenbescherming en garantieregelingen, bijvoorbeeld onder het Garantie Instituut Woningbouw (GIW)- of Woningborg-stelsel. Behouden kopers dezelfde rechten bij gebreken als er geen verklaring is afgegeven, maar wél ingebruikname is toegestaan?*

Een maatwerkvoorschrift op grond van het voorliggende ontwerpbesluit is geen akkoord of goedkeuring van een strijdigheid ten opzichte van de regels van het Bbl. Met een maatwerkvoorschrift staat het bevoegd gezag gereedmelding toe. Een maatwerkvoorschrift is geen vrijwaring of toestemming om van de regels van het Bbl af te mogen wijken maar dus (slecht) een publiekrechtelijke toestemming om een bouwwerk te mogen gebruiken. Een dergelijke toestemming is geen privaatrechtelijke vrijwaring van de nakoming van een aannemingsovereenkomst. De aannemingsovereenkomst en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het gebied van de aanneming van werk blijven dan ook onverkort van toepassing. Dit wil zeggen dat een opdrachtgever beroep kan blijven doen op de door genoemde garantie- en waarborgregelingen. Met de als onderdeel van de Wkb ingevoerde aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek is de positie van de opdrachtgever in dit geval sterk verbeterd: het is aan de aannemer om aan te tonen dat een eventuele strijdigheid niet hem te wijten is. Ik verwacht dat een maatwerkvoorschrift hierbij in het voordeel kan werken van de consument doordat de afwijking van het Bbl – en daarmee ook van de aannemingsovereenkomst – hierdoor eenduidig wordt vastgelegd.

*De leden vragen verder wat de extra administratieve lasten zijn voor gemeenten die deze maatwerkroute moeten hanteren, inclusief besluitvorming, motivering en registratie op grond van de Wkpb. De leden vragen of een inschatting kan worden gegeven van de benodigde capaciteit en kosten die gemeenten hiervoor moeten vrijmaken.*

Zoals aangegeven in de NvT bij het voorliggende ontwerpbesluit is de uiteindelijke administratieve last beperkt,

---

<sup>1</sup> De genoemde rapportage wordt nog voor de zomer aan uw Kamer toegezonden.

zie ook het onderzoek van Cebeon in het kader van de Financiële-verhoudingswet.<sup>2</sup> Cebeon concludeert dat – gegeven de ramingen op basis van huidige inzichten en aannames – het ingebruiknamebesluit bij uitrol naar de gehele gevolgklasse 1 een structureel voordeel voor gemeenten met zich meebrengt van circa 225.000 euro per jaar.

Daartegenover staan eenmalige kosten van circa 875.000 euro. Dit zou overeenkomen met een ‘terugverdientijd’ van circa vier jaar. De lagere kosten – en daarmee ook tijdbesteding – ontstaan mede doordat er in de huidige situatie sprake is van publiekrechtelijk handhaven daar waar na inwerkingtreding van onderhavig besluit een deel van deze handhaving via een maatwerkvoorschrift kan worden afgedaan. De tijdbesteding voor het opleggen van een maatwerkvoorschrift is lager dan voor een handhavingstraject zodat de totale tijdbesteding afneemt. Dit staat nog los van het feit dat sprake is van een besluit op verzoek, zodat leges in rekening gebracht kunnen worden. Per saldo is dus sprake van een positief financieel resultaat voor gemeenten.

*De leden van de NSC-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat kopers of huurders van bouwwerken die zonder kwaliteitsverklaring in gebruik zijn genomen, in onzekerheid verkeren over de bouwkwaliteit, garanties of hun rechtspositie bij gebreken. Deze leden vragen of er voorzien is in toezicht op het gebruik van het maatwerkvoorschrift, bijvoorbeeld via monitoring of meldingsplicht.*

Kopers of huurders kunnen bij de betrokken kwaliteitsborger of bij de gemeente navraag doen naar de gereedmelding en de verklaring van de kwaliteitsborger. Het ontbreken van een verklaring is een signaal over de bouwkwaliteit. In dit geval moet er ook een melding strijdigheid van de kwaliteitsborger zijn, waarin wordt aangegeven waar het bouwwerk niet aan de regels voldoet. De aansprakelijkheid van de aannemer verandert niet door de mogelijkheid op te nemen dat het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift kan stellen. Kopers en huurders behouden hun garanties en hun rechtspositie bij gebreken. De aansprakelijkheid van de aannemer is geregeld in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en is verruimd met inwerkingtreding van de Wkb. Ook als gebreken niet bij oplevering geconstateerd zijn, blijft de aannemer

---

<sup>2</sup> Ingebruiknamebesluit in de Wkb, Financiële gevolgen gemeenten. Onderzoek in het kader van artikel 2 Financiële-verhoudingswet, Cebeon 10 maart 2025

aansprakelijk, tenzij de gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

De aanwijzing als beperkingenbesluit brengt mee dat op het betreffende besluit de Wkpb van toepassing wordt. Bij verkoop van een woning is de eigenaar verplicht de woning zonder last over te dragen aan de nieuwe eigenaar. De eigenaar heeft daarnaast een informatieplicht over eventuele beperkingen en ook een notaris controleert bij overdracht of sprake is van publiekrechtelijke beperkingen. Publiekrechtelijke beperkingen worden in de meeste gevallen ook opgenomen in een koopovereenkomst. De toekomstige eigenaar is daarmee voldoende op de hoogte van het feit dat woning bij de gereedmelding niet aan de nieuwbouwregels van het Bbl voldeed en welke regels het betreft.

Zoals hiervoor aangegeven zal ik de toepassing van het maatwerkvoorschrift meenemen in de monitoring en ook de TloKB vragen dit onderdeel van het stelsel nadrukkelijk mee te nemen in het toezicht.

*Daarnaast vragen deze leden hoe voorkomen wordt dat ontwikkelaars de route van 'toch ingebruikname' gebruiken om verantwoordelijkheid voor gebreken af te schuiven.*

De aansprakelijkheid van de aannemer verandert niet door de mogelijkheid op te nemen dat het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift tot ingebruikname kan stellen. De aansprakelijkheid van de aannemer is geregeld in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en is verruimd met inwerkingtreding van de Wkb. Ook als gebreken niet bij oplevering geconstateerd zijn, blijft de aannemer aansprakelijk, tenzij de gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

De gemeente is ook onder de Wkb het bevoegd gezag om toe te zien op de naleving van de bouwtechnische regels. Het bevoegd gezag krijgt de bevoegdheid om een maatwerkvoorschrift tot ingebruikname te stellen, maar dit staat los van de privaatrechtelijke aansprakelijkheid van de aannemer. Een maatwerkvoorschrift op grond van het voorliggende ontwerpbesluit is geen akkoord of goedkeuring van een strijdigheid ten opzichte van de regels van het Bbl. Met een maatwerkvoorschrift staat het bevoegd gezag gereedmelding toe. Er is geen sprake van afwijken van het oordeel van de kwaliteitsborger. Een kwaliteitsborger constateert onafhankelijk dat sprake is van een strijdigheid.



Gegeven deze strijdigheid is het aan het bevoegd gezag om te bepalen of het desondanks is toegestaan om het bouwwerk gereed te melden en vervolgens te gebruiken. Dit besluit doet niets af aan de eventuele privaatrechtelijke aansprakelijkheid van de aannemer.

*De leden van de NSC-fractie vragen ten slotte of er signalen van gemeenten, ontwikkelaars of burgers zijn ontvangen dat dit een veelvoorkomend en dringend probleem is.*

Gelet op het geringe aantal gereedmeldingen in het jonge WKB-stelsel is hier nog geen eenduidig antwoord op te geven. De monitoring zal dit de komende jaren moeten uitwijzen. De voorliggende wijziging van het Bbl is toegezegd in een mondeling overleg met de Eerste Kamer op 23 oktober 2023 op verzoek van het Kamerlid Crone (zie ook motie Kamerstuk 34 453, AN van het lid Crone c.s.)

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie**

*De leden van de BBB-fractie vragen of er voldoende waarborgen zijn voor een uniforme en consistente toepassing van de proportionaliteitstoets door gemeenten, gezien het feit dat de VNG-Handreiking en bestaande jurisprudentie als richtsnoer dienen, maar géén bindende norm stellen. Zij vragen verder of alle gemeenten beschikken over voldoende technische expertise en personele capaciteit om zelfstandig te beoordelen of herstel van (complexe) bouwtechnische gebreken disproportioneel is, in situaties waarin de kwaliteitsborger juist géén goedkeuring heeft gegeven.*

Gemeenten zijn al jaren bevoegd gezag voor het toezicht op de bouwregelgeving. Zij hebben reeds jarenlange ervaring met de proportionaliteitstoets bij het besluiten om al dan niet tot handhaving over te gaan en beschikken dan ook over voldoende technische expertise. Een handreiking en jurisprudentie kunnen hiervoor als richtsnoer dienen, maar het bevoegd gezag dient per situatie te beoordelen of het maatwerkvoorschrift toegepast kan worden. Ze kunnen daarnaast gebruik maken van documentatie van de kwaliteitsborger. Dit volgt uit ECLI:NL:RVS:2019:1775, r.o. 18.1, waarin is aangegeven dat vaststelling van feiten door een ter zake deskundige medewerker van het bevoegd gezag, door een ter zake deskundige persoon in opdracht van het bevoegd gezag of door een ter zake deskundige persoon wiens

bevindingen het bevoegd gezag voor zijn rekening heeft genomen moet worden gedaan.

*Deze leden merken verder op dat het maatwerkvoorschrift gemeenten de ruimte geeft om af te wijken van het negatieve oordeel van de kwaliteitsborger. Zij vragen zich af in hoeverre dit past binnen het uitgangspunt van het Wkb-stelsel waarin de kwaliteitsborger juist een centrale, onafhankelijke waarborgrol vervult. Zij vragen of de opvatting wordt gedeeld dat het verlenen van een maatwerkvoorschrift zonder verklaring van de kwaliteitsborger het gezag van de kwaliteitsborger ondermijnt, zeker in situaties waar deze bewust streng toetst om aan de wettelijke vereisten te voldoen.*

Een maatwerkvoorschrift op grond van het voorliggende ontwerpbesluit is geen akkoord of goedkeuring van een strijdigheid ten opzichte van de regels van het Bbl. Met een maatwerkvoorschrift staat het bevoegd gezag gereedmelding toe. Er is geen sprake van afwijken van het oordeel van de kwaliteitsborger. Een kwaliteitsborger constateert onafhankelijk dat sprake is van een strijdigheid. Gegeven deze strijdigheid is het aan het bevoegd gezag om te bepalen of het desondanks is toegestaan om het bouwwerk gereed te melden en vervolgens in gebruik te nemen. Dit besluit doet niets af aan het oordeel van de kwaliteitsborger; er blijft sprake van een strijdigheid met de regels van het Bbl.

De taakverdeling is en blijft daarmee helder: de kwaliteitsborger constateert en legt vast waarna de bevoegdheid tot het toestaan van ingebruikname bij de gemeente ligt.

*De leden vragen verder hoe de verhouding tussen een gemeentelijk maatwerkvoorschrift en de aansprakelijkheid van de kwaliteitsborger is in het privaatrechtelijk contract met de opdrachtgever. Zij vragen in hoeverre een kwaliteitsborger aansprakelijk kan blijven voor een gebrek dat door de gemeente expliciet is toegestaan bij ingebruikname.*

Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift stellen, dat de gereedmelding kan worden gedaan zonder verklaring van de kwaliteitsborger. Dat kan alleen in het geval dat herstel van gebreken van een nieuw gebouw niet proportioneel is in relatie tot de doelen van de regels, waaraan niet wordt voldaan.

Wordt een strijdigheid niet hersteld en besluit de initiatiefnemer het bouwwerk wel gereed te melden, dan zal de kwaliteitsborger richting het bevoegd gezag aangeven dat er geen verklaring volgt, inclusief een toelichting op de strijdigheid die aan de verklaring in de weg staat. Het bevoegd gezag zal de initiatiefnemer vervolgens informeren dat de gereedmelding niet volledig is, dat het gebruik van het bouwwerk niet is toegestaan en herstel dus nodig is. Het is aan de initiatiefnemer om vervolgens alsnog tot herstel over te (laten) gaan. Is dit naar de mening van de initiatiefnemer niet mogelijk of disproportioneel, dan kan hij (gemotiveerd) verzoeken om gebruik toch toe te staan via een maatwerkvoorschrift dat gereedmelding zonder verklaring kan worden gedaan. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om de afweging te maken dit verzoek al dan niet te honoreren.

De aannemer is en blijft verantwoordelijk voor de oplevering van de bouwwerkzaamheden volgens de overeengekomen voorwaarden en hij kan daar ook door de opdrachtgever op worden aangesproken, als er na de oplevering gebreken aan het licht komen die toe te rekenen zijn aan de aannemer.

*De leden vragen verder om de mechanismen toe te lichten die bestaan om de onafhankelijkheid en kwaliteit van deze nieuwe beroepsgroep van kwaliteitsborgers te waarborgen, nu signalen klinken over onvoldoende opleiding en bevoegdheid, met name op het gebied van brandveiligheid.*

Kwaliteitsborgers moeten aan wettelijke eisen voldoen. Deze eisen zijn neergelegd in art. 3.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Een instrument voor kwaliteitsborging moet voorschrijven dat de kwaliteitsborger, voldoet aan de in het instrument gestelde eisen aan het benodigde kennis- en opleidingsniveau en aan de genoten ervaring over onder andere het opstellen van risicobeoordelingen op het terrein van de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl, constructieve veiligheid en brandveiligheid. Ook moet het instrument voor kwaliteitsborging voorschrijven dat het kennis- en opleidingsniveau van degene die de kwaliteitsborging uitvoert, actueel gehouden wordt.

In artikel 3.82 van het Bkl is geregeld dat het instrument voor kwaliteitsborging moet voorschrijven dat de kwaliteitsborging alleen uitgevoerd wordt door een kwaliteitsborger die niet organisatorisch, financieel of juridisch betrokken is bij het

betreffende bouwproject, tenzij deze betrokkenheid alleen voortvloeit uit de overeenkomst tot het uitvoeren van de kwaliteitsborging.

De instrumentaanbieder ziet toe op de onafhankelijkheid van een kwaliteitsborger ten opzichte van een bouwer en grijpt in als de onafhankelijkheid van een borger in het geding komt. De instrumentaanbieder kan de kwaliteitsborger waarschuwen en schorsen of in het uiterste geval de toestemming intrekken om gebruik te maken van het instrument. Als een instrumentaanbieder dit onvoldoende controleert, kan de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw sancties treffen.

*De leden van de BBB-fractie wijzen op de signalen vanuit de VNG en Brandweer Nederland dat afwijkingen op het gebied van brandveiligheid, constructieve veiligheid en gezondheid nadrukkelijk zouden moeten worden uitgesloten van de maatwerkregeling. Deze leden constateren dat de minister ervoor kiest dit niet te doen, omdat men verwacht dat de proportionaliteitstoets zodanige afwijkingen vanzelf zal uitsluiten.*

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u naar mijn antwoord op de eerste vraag van de leden van de PVV-fractie op pagina 1.

*De leden vragen of een proportionaliteitstoets door gemeenten, waarin ook economische of praktische factoren worden afgewogen, een voldoende robuuste waarborg biedt tegen het toestaan van (lichte) afwijkingen die toch grote gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid en gezondheid van gebruikers. Zij vragen waarom niet is gekozen voor een verplichting om, bij disproportioneel herstel, mitigerende maatregelen te eisen in plaats van het accepteren van het gebrek. Zij vragen verder of het niet wenselijker is om bij ieder maatwerkvoorschrift ten minste aanvullende waarborgen voor veiligheid te verlangen.*

Een maatwerkvoorschrift ingebruikname kan worden gesteld als blijkt dat het disproportioneel is om mitigerende maatregelen te nemen. Het gaat om onherstelbare gebreken met disproportionele kosten voor het herstel, zoals bijvoorbeeld bij een minimale afwijking van de plafondhoogte vanuit het oogpunt van bruikbaarheid. Het gaat nadrukkelijk niet om situaties waarin herstel mogelijk is, zoals een te laag traphek of ontbrekende rookmelder. Uitgangspunt is altijd

herstel en handhavend optreden door het bevoegd gezag als blijkt, dat niet wordt voldaan aan de bouwtechnische regels.

*De leden van de BBB-fractie constateren dat de minister spreekt van een mogelijke kostenverlaging voor gemeenten als gevolg van de regeling, terwijl tegelijkertijd nieuwe taken ontstaan zoals beoordeling van aanvragen en registratie in het Kadaster. Zij vragen op basis waarvan wordt geconcludeerd dat er per saldo sprake is van een kostenverlaging, gezien het risico op extra juridische procedures en bezwaar- en beroepszaken die kunnen voortvloeien uit een besluit tot maatwerkvoorschrift.*

Bij de projecten waar het dossier incompleet is, omdat de verklaring ontbreekt, dienen gemeenten onder de huidige situatie altijd handhavend op te treden, met bijkomende kosten. Met het maatwerkvoorschrift kan, voor die gevallen waarin handhaving niet proportioneel is, een besluit worden genomen om ingebruikname toe te staan en kan de handhaving achterwege worden gelaten. Om de kosten van het maatwerkvoorschrift in kaart te brengen is een artikel 2 onderzoek uitgevoerd.<sup>3</sup> De kosten van het maatwerkvoorschrift liggen hiermee dusdanig lager dan handhaving voor potentieel alle gevallen, dat het een structureel voordeel voor gemeenten met zich meebrengt van circa 225.000 euro per jaar. Bij het maatwerkvoorschrift is sprake van een besluit op verzoek, zodat leges in rekening gebracht kunnen worden. Indien hier maximaal gebruik van wordt gemaakt door gemeenten dan betreft het een structurele verbetering van 1,4 miljoen euro ten opzichte van handhaving onder de huidige situatie. Van bezwaar en beroep is nu ook sprake in het geval dat de gemeente al dan niet over gaat tot handhaving. De kosten hiervan stijgen daarmee niet als gevolg van het maatwerkbesluit.

*De leden merken ten slotte op dat in de proefprojecten die ten grondslag liggen aan het besluit, zich geen gevallen hebben voorgedaan waarin herstel disproportioneel was en vragen waarom er desondanks voor wordt gekozen om een formele, potentieel complexe en kostbare regeling op te tuigen voor*

---

<sup>3</sup> Rapport Cebeon d.d. 10 maart 2025, Ingebruiknamebesluit in de Wkb Financiële gevolgen gemeenten, te raadplegen via <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/05/08/rapport-ingebruiknamebesluit-in-de-wkb-financiele-gevolgen-gemeenten>.

*een situatie die kennelijk uiterst zeldzaam is. Zij vragen om nader te onderbouwen waarom dit instrument noodzakelijk is.*

Ik verwijs voor de beantwoording van deze vraag naar mijn antwoord op de laatste vraag van de leden van de fractie van de NSC (pagina's 6 en 7).