



Eerste Kamer der Staten-Generaal

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kazernestraat 52
2514 CV Den Haag
postbus 20017
2500 EA Den Haag

telefoon 070 312 92 00
fax 070 312 93 90

e-mail postbus@eerstekamer.nl
internet www.eerstekamer.nl

datum 30 september 2022

betreft Nadere vragen over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (34.453)

ons kenmerk 166662.54U

Geachte heer De Jonge,

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft in haar vergadering van dinsdag 27 september 2022 beraadslaagd over uw brief¹ over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen d.d. 12 juli 2022. De commissie, met uitzondering van de leden van de PVV-fractie, wenst het volgende naar voren te brengen.

De leden zijn van mening dat de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gepaard zou moeten gaan met een terugvaloptie die klaarligt voor het geval een tekort aan private kwaliteitsborgers of andere invoeringsproblemen zouden zorgen voor het (deels) stilvallen van nieuwbouw en verbouw. De terugvaloptie zou ervoor moeten zorgen dat bouwaanvragen en de nieuwbouw en verbouw van woningen dan ongehinderd doorgang kunnen vinden door afhandeling 'op de oude voet'. Kunt u toelichten waarom deze terugvaloptie, ook door de Raad van State bepleit, niet wordt ingeregeld? Kunt u ook reageren op de hier bijgevoegde brief van de Vereniging Eigen Huis van 22 september 2022 aan de Eerste Kamer, waarin dit ook wordt bepleit?

Voorts hebben de leden zorgen of er wel voldoende private kwaliteitsborgers zullen zijn. U denkt personeel van gemeenten te kunnen aantrekken, terwijl de gemeenten juist in 2023 vanwege de Omgevingswet hun personeel nodig hebben. Kunt u toelichten hoe u dit ziet en hoe schat u het risico in van "gedeeltelijke stilstand van de bouw"?

De leden willen, net als u, tempo houden bij het afgeven van bouwvergunningen en het bouwen van woningen. Bent u met ons van mening dat gemeenten dan ook terug moeten kunnen vallen op de bestaande praktijk, via een tijdelijke maatregel middels een aanvulling in het Besluit bouwwerken leefomgeving? De leden constateren dat in het geval van schade door vertraging vanwege het niet beschikbaar zijn van een kwaliteitsborger voorafgaand aan de bouwmelding betrokken partijen daar de (financiële) gevolgen van zullen ondervinden. Uitgangspunt is betere kwaliteit en aanvaardbare

¹ Kamerstukken I 2021/22, 34453, AH.



datum 30 september 2022

ons kenmerk 166662.54U

blad 2

kosten. Vindt u een maximum bepaling aan vertraging niet noodzakelijk om de stijgende kosten te minimaliseren en zo het doel aanvaardbare kosten te kunnen halen?

Voorts vragen de leden of er tijdelijke maatregelen nodig zijn wanneer installaties ten behoeve van energie (BENG of ENG) niet tijdig geleverd kunnen worden? Ook de energiemaatschappijen geven maandenlange vertraging aan bij het verzwaren van de aansluiting ten behoeve van zonnepanelen. Ziet u dit probleem in de uitvoering en hoe is dit op te lossen?

Deze leden constateren dat door de kwaliteitsborgers, via het additionele toezicht naar verwachting een reductie in faalkosten wordt bereikt. De kwaliteit en de kosten zijn onderdeel van monitoring en evaluatie van het stelsel. Hoe vindt de monitoring plaats, is er een nulmeting, en wanneer is de evaluatie gepland?

De leden hebben vanuit de praktijk begrepen dat het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog onvoldoende faciliteert, bij meerdere stukken uploaden loopt deze vast en ook meerdere meldingen in een dossier kunnen niet gekoppeld worden. Dit is voor gemeenten moeilijk werkbaar. Ook zijn de vraagstellingen in het DSO niet altijd logisch, bijvoorbeeld wordt bij boomkap de vraag gesteld of je er in gaat wonen. Bij een balkonuitbreiding wordt naar parkeerbeleid gevraagd. Er is niet meer voldoende tijd om goed te testen en er wordt aangegeven dat de inhoud aanzienlijk minder is dan het Omgevingsloket (OLO) en Ruimtelijke plannen momenteel. Het DSO is voor zowel de omgevingswet als de Wkb van belang en daar staat of valt toch echt wel de werking van de wetten mee. Deelt u deze opvatting?

Het bedrijfsleven kan nu oefenen met het DSO. Dossier bevoegd gezag geeft nog te veel niet-akkoord dan wel niet-compleet in de proefprojecten. Kan het Wkb-stelsel dan nu verantwoord ingevoerd worden? Blijkt dit nu echt voldoende uit de proefprojecten? De verwachting is dat na inwerkingtreding het bedrijfsleven nog tegen zaken gaat aanlopen die nog niet naar voren zijn gekomen bij de testsessies. Hoe gaat u zorgen dat ook na invoering actief bij gebruikers uit het bedrijfsleven ervaringen en gebreken worden opgehaald?

De leden vragen ook of er een goed vindbaar en toegankelijk loket of helpdesk komt met voldoende capaciteit en kennis waar bedrijven, die intensief te maken hebben met de Omgevingswet, terecht kunnen met vragen of suggesties?

Na invoering zal mogelijk ook blijken dat bepaalde onderdelen van de wet (nog) niet helemaal werken zoals beoogd. In zulke gevallen zal reparatiewetgeving nodig zijn. De Crisis- en herstelwet kent een systeem waarbij in regelmatige, geplande, tranches de wet wordt 'bijgewerkt'. Hebt u voor de Omgevingswet ook een dergelijk gestructureerd proces voor ogen, bijvoorbeeld een jaarlijkse 'update'? Kunt u aangeven welke overeenkomsten en verschillen er zijn tussen de ruimte en mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt (die ophoudt te bestaan als de Omgevingswet in werking treedt) en de ruimte en mogelijkheden die de experimenteerbepaling in de Omgevingswet biedt? Kunnen via de experimenteerbepaling in de Omgevingswet bijvoorbeeld ook nieuwe instrumenten getest worden, zoals het geval is met de Crisis- en herstelwet?

U vindt het belangrijk dat bedrijven vooraf kunnen kennismaken met het DSO. Het ministerie heeft echter onvoldoende personele capaciteit beschikbaar om grote aantallen werkplaatsen (oefensessies) te begeleiden. Wat gaat u doen om er voor te zorgen dat toch zo veel mogelijk ondernemers kennis kunnen maken het DSO voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet?



datum 30 september 2022

ons kenmerk 166662.54U

blad 3

U bent voornemens de Omgevingswet en de Wkb gelijktijdig in te voeren. De leden krijgen signalen dat een heel aantal gemeenten deze gelijktijdige invoering niet aankan. Zou het niet verstandiger zijn om eerst de Omgevingswet in te voeren en de kinderziektes daarvan te genezen en pas daarna de Wkb in te voeren? Zo nee, waarom niet?

De leden vragen om een actualisatie van de te verwachten kosten voor burgers en bedrijven. In de brief van 12 juli 2022 spreekt u over een kostenstijging van 19% (€1100,-) voor kleine verbouwingen, zoals een muurdoorbraak van €6000,-. Kunt u een lijst van de kosten van de meest voorkomende kleine verbouwingen geven met bijbehorende verwachte kosten voor de kwaliteitsborger?

Over de deeloplevering van een huis uit een groter project, meldt u dat die gedaan kunnen worden omdat immers de kwaliteitsborger reeds tijdens de bouw actief eventuele gebreken actief moet melden bij het bevoegd gezag, zodat er na de tussentijdse oplevering geen gebreken meer kunnen zijn. Die zijn tussentijds al verholpen, al dan niet door handhavingsmaatregelen van het bevoegd gezag. Maar is het niet in strijd met de letter van de wet dat er een consumenten- en gereedmeldingsdossier moet zijn, te beoordelen door consument, respectievelijk het bevoegd gezag? En dat als deze niet zijn goedgekeurd, het huis niet in gebruik mag worden genomen? En betekent dit niet tenminste dat de kwaliteitsborger de consument voor zijn huis deze dossiers moet overleggen voor hij het huis in gebruik neemt? En is de consument anders zijn rechtsbescherming kwijt? Immers een verklaring en dan in gebruik nemen is de lijn van de wet. Op dit onderdeel verwachten de leden in de handhaving onduidelijkheden en daarmee ook dat de druk op ingebruikname bij gemeenten (toezicht en handhaving), voor de verklaring er is, komt te liggen.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag zo spoedig mogelijk.

Hoogachtend,

mr. B.O. Dittrich

Voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koning



Aan de Eerste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning

Verzonden per email t.a.v. de griffier.

Datum

22 september 2022

Betreft

Inbreng voor nader schriftelijk overleg
op 27 september inzake de Wet
kwaliteitsborging voor het bouwen

Geachte leden van de Eerste Kamer,

Uw commissie is in de gelegenheid om voor 27 september aanstaande een inbreng in te dienen voor het nader schriftelijk overleg met de minister inzake de 'Wet kwaliteitsborging voor het bouwen'. Vereniging Eigen Huis brengt graag onder uw aandacht dat zij van mening is dat invoering van deze wet gepaard zou moeten gaan met een terugvaloptie die klaarligt voor het geval een tekort aan private kwaliteitsborgers of andere invoeringsproblemen zouden zorgen voor het (deels) stilvallen van de nieuwbouw en verbouw. De terugvaloptie zou ervoor moeten zorgen dat bouwaanvragen en de bouw en verbouw van woningen dan ongehinderd doorgang kunnen vinden door afhandeling 'op de oude voet'.

Uit een recente publicatie van Binnenlands Bestuur¹ ("Bouw dreigt deels stil te gaan vallen") blijkt dat gemeentelijke en regionale diensten voor bouwtoezicht zich zorgen maken over de invoering van de 'Wet kwaliteitsborging voor het bouwen'. De zorgen betreffen met name de vraag of er wel voldoende private kwaliteitsborgers zullen zijn. De verwachting van de minister dat er desnoods personeel van gemeenten kan worden overgenomen wordt niet gedeeld. "De aard van het werk wijzigt, de omvang nauwelijks. Formatiereductie is de eerste jaren waarschijnlijk niet aan de orde", aldus de directeur van Omgevingsdienst de Vallei. Hij voorziet door een gebrek aan kwaliteitsborgers "een gedeeltelijke stilstand van de bouw".

In zijn brief van 12 juli jl. meldt de minister dat de Monitoringsgroep geen onoverkomelijk bezwaren ziet om de wet in te voeren. Voor alle duidelijkheid: de vereniging is gedurende het gehele wetstraject er steeds duidelijk over geweest dat zij zich namens haar achterban – (toekomstige) huiseigenaren – zorgen maakt over de kwaliteit en voortgang van de nieuw- en verbouw als deze wet wordt ingevoerd,

¹ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/bouw-dreigt-stil-te-gaan-vallen>



Datum	Pagina
22 september 2022	2/2

alsmede over de totale kosten van het toekomstige bouwtoezicht. De mogelijk nadelige gevolgen komen immers terecht bij huiseigenaren en nieuwbouwkopers. Ook op dit moment zijn deze zorgen nog niet weggenomen. De weinige pilots die zijn uitgevoerd bieden onvoldoende zekerheid.

Wij verzoeken u alleen in te stemmen met invoering van de wet als voorzien is in de mogelijkheid dat gemeenten tijdelijk, op de oude voet vergunningaanvragen en bouwtoezicht mogen blijven uitvoeren als er in de praktijk problemen ontstaan. Deze mogelijkheid kan ons inziens vrij eenvoudig worden gecreëerd middels een aanvulling in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

Karsten Klein
Directeur Belangenbehartiging