

Vergaderjaar 2021–2022

**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)**

**AH**

### **VERSLAG VAN EEN NADER SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 13 juli 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning<sup>1</sup> heeft in haar vergadering van jongstleden dinsdag 24 mei beraadslaagd over de brieven van 12<sup>2</sup>, 15<sup>3</sup> en 21<sup>4</sup> april 2022 over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en haar leden gelegenheid gegeven tot het stellen van nadere vragen. De leden van de fracties van het CDA en de PvdA gezamenlijk hebben gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid. De leden van de fracties van de GroenLinks, D66, SP, PvdD en 50PLUS sluiten zich bij deze vragen aan.

Naar aanleiding hiervan is op 31 mei 2022 een brief gestuurd aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De Minister heeft op 12 juli 2022 gereageerd.

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

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
Bergman

<sup>1</sup> Samenstelling:

Kox (SP), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Kooie (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Bezaan (VVD), Van den Berg (VVD), Crone (PvdA), Dittrich (D66) (*voorzitter*), Doornhof (CDA), Frentrop (Fractie-Frentrop), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD) (*ondervoorzitter*), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), De Vries (Fractie-Otten), Keunen (VVD), Van der Linden (Fractie-Nanninga), Van Pareren (Fractie-Nanninga), Raven (OSF), Talsma (CU) en Dessing (FVD).

<sup>2</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, AE.

<sup>3</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, AF.

<sup>4</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, AG.

## **BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONING**

Aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 31 mei 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft in haar vergadering van jongstleden dinsdag 24 mei beraadslaagd over uw brieven van 12<sup>5</sup>, 15<sup>6</sup> en 21<sup>7</sup> april 2022 over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en haar leden gelegenheid gegeven tot het stellen van nadere vragen. De leden van de fracties van het CDA en de PvdA gezamenlijk hebben gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid. De leden van de fracties van de GroenLinks, D66, SP, PvdD en 50PLUS sluiten zich bij deze vragen aan.

De leden van het CDA en de PvdA danken u voor de antwoorden, maar hebben toch nog aanvullende vragen. U stelt dat er voldoende kwaliteitsborgers zullen zijn en dat een terugval-optie, zoals door deze leden in navolging van de Raad van State is bepleit, niet nodig is. U volgt de redenering: er zullen genoeg kwaliteitsborgers zijn, dus is er geen terugval-optie nodig, en er zal dan ook geen prijsopdrijvend effect zijn omdat er geen tekort is. Waarop is dit optimisme gebaseerd? Het aantal kwaliteitsborgers zal worden gemonitord. Kunt u hier inmiddels al duidelijkheid over geven? Is het juist dat dit (alleen) door de belangenvereniging Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (VKBN) wordt gedaan en is het kabinet bereid dit onafhankelijk te laten toetsen? Welke oplossingen ziet u bij een onverhoopt tegenvallend aantal kwaliteitsborgers? Wie is dan verantwoordelijk voor stagnatie en schade? En hoe kunt u garanderen dat er voor kleine en grotere projecten de prijzen niet uit de hand lopen door schaarste van het aantal kwaliteitsborgers? Hebt u een terugval- of ingroeiregeling overwogen, bijvoorbeeld een overgangperiode van één of enkele jaren waarin men in gemeenten waar men er nog niet klaar voor is, of waar wachtlijsten ontstaan, gebruik mag maken van professionele kwaliteitsborgers, maar waar dat nog niet is verplicht? Is het ook juist dat het inwerken en opleiden van kwaliteitsborgers maanden kan duren, dus dat niet heel snel, in de toch al enorm krappe markt van bouwdeskundigen, nieuwe kwaliteitsborgers kunnen worden aangenomen?

Deze leden begrijpen dat de gemeenten vooralsnog beperkt geld krijgen en kosten van handhaving moeten voorschieten en pas na monitoring over drie jaar mogen aangeven hoeveel ze aan handhaving hebben moeten doen. Kunt u dit nog eens uiteenzetten en waarom niet vanaf het begin voldoende middelen beschikbaar worden gesteld? Is, gelet op de huidige grote tekorten van gemeenten, wel te verwachten dat gemeenten kunnen voorschieten of zal de handhaving achterblijven? Hoe garandeert u dat gemeenten het takenpakket dat hen blijft toebedeeld adequaat kunnen blijven uitvoeren?

De leden hebben zorgen over de kostenontwikkeling en vragen zich af of de totale rekening van toezichtskosten stijgt. Zogenaamde ambassadeursgemeenten hebben voor proefprojecten hun leges met kortingen (door subsidie) gedrukt, maar is dit voor de lange termijn een houdbare zaak?

<sup>5</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, AE.

<sup>6</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, AF.

<sup>7</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, AG.

Hoe kunt u garanderen dat de totale toezichtskosten (gemeentelijk en privaat) straks niet ongewenst hoog worden? Bent u ook van mening dat een significante kostenstijging ongewenst is, mede gezien de prijsstijgingen van materiaal en arbeid waar de bouw – en dus uiteindelijk de eindgebruiker – toch al mee te kampen heeft?

U geeft aan het een en ander te monitoren. Echter, er zijn pilots gedaan. Kunt u op basis van de pilots aangeven wat de kostenontwikkeling is voor een tweekapper, die niet in serie is gebouwd? Zo'n woning kost in de regio Oost-Nederland globaal 450.000 Euro. Kunt u in uw berekening inzicht geven in toename en afname van leges, de kosten voor het opmaken van een woondossier ten opzichte van de huidige omgevingsvergunning, de kosten voor een aannemer en de kosten van een woondossier?

Verder vragen de leden van de deze fracties hoe u om wil gaan bij de uitvoering met een door een aannemer casco opgeleverde woning. De koper kan nog weken dan wel maanden afbouwen. Mag de woning worden opgeleverd?

Voorts vragen deze leden hoe u in de uitvoering om wil gaan met de levering en inbouw van duurzame warmte investeringen. Er is een tekort aan vakmensen en het op tijd leveren kan lastig zijn. Vindt u dat een woning bij de uitvoering alternatieve installaties, die uitkomst kunnen bieden, via een tijdelijke noodvoorziening opgeleverd kunnen worden?

Voort hebben de leden nog vragen over de deelopleveringen bij grotere projecten.

U wenst geen aanpassing van het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen treffen en geeft aan dat deelopleveringen worden toegestaan zonder verklaring kwaliteitsborger en dossier voor bevoegd gezag en consument en opdrachtgever. Kunt u aangeven dat dit niet tegen de letter en geest van de wet is, die immers als kernpunten ziet dat een kwaliteitsborger actief toezicht heeft? En is het wel uitvoerbaar en proportioneel als het bevoegd gezag pas kan handhaven op basis van dossiers die het eerst krijgt als het totale project/bouwwerk reeds in gebruik is genomen? Ook de bewoner kan toch niet tegen de wet al in de woning trekken, zonder consumentendossier en goedkeuring door het bevoegd gezag? Wie is dan aansprakelijk?

Hebt u kennisgenomen van het voorstel van AEDES-voorzitter van Rijn, om bij conceptueel bouwen van bijvoorbeeld fabriekswoningen en bij andere technische toepassingen die reeds zijn gecertificeerd, te regelen dat gemeenten en kwaliteitsborgers hier niet elk voor zich eigen beleid op gaan richten, maar dat deze erkend worden? Dat zou grote tijd en inzet van controletijd schelen, en daarmee kunnen bijdragen aan het verkrijgen van voldoende kwaliteitsborgers en beheersbare tarieven. Kan uiteengezet worden waarom dit niet al eerder is geregeld conform het unaniem aangenomen amendement<sup>8</sup> in de Tweede Kamer? Hebt u hierover al overleg gehad met AEDES en anderen in de bouwwereld?

U meldt dat er voldoende is geoefend met 543 projecten, waarvan slechts 196 integraal. Dat is toch verre van het toegezegde aantal van 10% van alle bouwprojecten? En per categorie projecten (woning, bedrijfsgebouw, infrastructuur) gaat het om nog minder projecten. Hoeveel integrale oefeningen zijn gedaan, van begin tot en met consumenten-dossier? En hoeveel gemeenten hebben al geoefend? En hoe heeft dit kunnen gebeuren, waar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog niet soepel draait en dus integraal oefenen nog niet mogelijk was? Is er een eindevaluatierapport van alle doorlopen integrale proefprojecten, opgesteld

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2016/17, 34 453, nr. 19.

volgens een vast stramien en conform de criteria van bestuursakkoord? Heeft de Monitorgroep, met alle betrokkenen organisaties uit de bouwketen, al een eindevaluatie en -advies uitgebracht, en kunt u dit aan de Eerste Kamer sturen?

Op de vraag die deze leden stelden, in hoeverre bij gebrek aan een gereedmelding de woning mag worden betrokken, onder andere door installateurs antwoordde u bij brief van 15 april jl. dat het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen stelt aan de aanwezigheid van een opstelplaats voor keukens en ook aan de wateropname van vloeren en wanden van natte ruimten, maar niet aan die installaties zelf. Dat is een deel van het antwoord, de vraag is of installateurs zélf de woning mogen betreden – indien de wettelijk vereiste stukken niet bij het gezag zijn ingeleverd – om het afmonteren van keukens en badkamers en vloeren et cetera te kunnen verzorgen. Dit om onnodige extra vertraging voor ingebruikname door de consument te voorkomen. Kunt u hier nog op ingaan?

Op het punt van de gevolgen van onverhoopte vertraging indien bepaalde informatie ontbreekt, antwoordde u in uw laatste brief dat het aan de aannemer is om zorg te dragen voor het tijdig voldoen aan de bouwtechnische regels, zodat de gebruiker een veilig en gezond gebouw krijgt opgeleverd dat aan de regels voldoet. In gevallen waarin dit kennelijk nog niet het geval is, is uitstel van ingebruikname – hoe vervelend ook voor de gebruiker – volgens het kabinet dan ook terecht, en een opdrachtgever die hier eventuele gevolgen van ondervindt, kan hiervoor partijen aansprakelijk stellen. Deze leden vragen u hoe kansrijk het aansprakelijk stellen van de aannemer is indien de vertraging niet leidt tot een overschrijding van de contractueel vastgelegde bouwtermijn, die immers probleemloos kan worden verruimd in nieuwe contracten?

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 binnen vier weken na dagtekening van deze brief.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koning,  
B.O. Dittrich

## **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juli 2022

Met deze brief beantwoord ik uw nadere vragen van 31 mei jl. naar aanleiding van mijn brieven van 12, 15 en 21 april jl.

### **Finale afweging Monitoringsgroep Wkb**

Een van de vragen die uw Kamer mij heeft gesteld betreft de finale afweging met de Monitoringsgroep Wkb. Voorafgaand aan de beantwoording van uw Kamervragen informeer ik u graag over de voortgang zoals besproken met de Monitoringsgroep.

In de brief van 16 december jl. heeft mijn voorganger uw Kamer geïnformeerd over de stand van zaken van de inwerkingtreding van de Wkb, naar aanleiding van de vergadering van de Monitoringsgroep Wkb in november.<sup>9</sup> In het advies van de Monitoringsgroep van november staat dat gemeenten, kwaliteitsborgers en professionele opdrachtgevers geen onoverkomelijke bezwaren zien die de inwerkingtreding van de Wkb in de weg staan. De Monitoringsgroep heeft geconcludeerd dat de wetgeving gereed is, partijen voldoende geïnformeerd zijn, er voldoende ervaring is met de Wkb, de informatie-uitwisseling tussen partijen op orde is, de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw operationeel is en dat er voldoende instrumenten en kwaliteitsborgers zijn. In de bijlagen bij de brief van 16 december is een lijst meegestuurd met een aantal resterende aandachtspunten tot aan inwerkingtreding.

De vergadering van de Monitoringsgroep Wkb afgelopen mei is de voortgang op de nog resterende aandachtspunten besproken. De aandachtspunten voor de periode voorafgaand aan inwerkingtreding op de actielijst zijn (zo goed als) afgerond (o.a. een werkwijze voor gefaseerde ingebruikname, informatie over bouw- en sloopveiligheid, informatie voor BAG-registraties, het kostenonderzoek bij kleine bouwwerken, het plan van aanpak voor de monitoring en evaluatie en de praktijkbeschrijving van de wijzigingen in het burgerlijk wetboek) en de aandachtspunten met een langere doorlooptijd (o.a. ondersteuning bij en na inwerkingtreding en communicatie) zijn naar het oordeel van de Monitoringsgroep van voldoende handelingsperspectief voorzien.

De Monitoringsgroep heeft geconstateerd dat er geen nieuwe aandachtspunten naar voren zijn gekomen. Ik heb in het bestuurlijk overleg met de medeoverheden afgesproken dat we ook via dit overleg de voortgang van alle voorbereidingen richting 1 januari 2023 zullen volgen om er zeker van te zijn dat de invoering zorgvuldig zal zijn, en ook dat alle partijen er zoveel als mogelijk klaar voor zullen zijn.

Een belangrijk aandachtspunt voor verantwoorde inwerkingtreding is het aantal kwaliteitsborgers bij inwerkingtreding van de Wkb. Ik heb van de Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (hierna: VKBN) een analyse ontvangen met betrekking tot het aantal kwaliteitsborgers. De VKBN stelt op basis van onderzoek vast dat op dit moment ongeveer de helft van het uiteindelijk benodigde totale aantal gekwalificeerde kwaliteitsborgers aanwezig is. Aangezien er bij de start van de Wkb – in verband met het overgangsrecht – slechts een beperkt aantal kwaliteitsborgers nodig zal

<sup>9</sup> Kamerstukken 2021/22, 34 453, AB.

zijn, is hiermee al voldoende capaciteit beschikbaar om tot invoering over te gaan. Daarnaast achten de kwaliteitsborgers het realistisch om tijdig de overige benodigde kwaliteitsborgers te re-alloceren en te werven. Bij uw vraag over het aantal kwaliteitsborgers ga ik hier nader op in en beschrijf ik ook interventiemogelijkheden die ik tot mijn beschikking heb.

Gelet op de afhandeling van de aandachtspunten, de analyse van de beschikbaarheid van het aantal kwaliteitsborgers en de beschikbare interventiemogelijkheden kom ik tot de conclusie dat de beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2023 verantwoord is. De VKBN heeft aangegeven dat duidelijkheid over een inwerkingtredingsdatum, gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, hierbij van belang is.

Op 21 juni heeft een mondeling overleg met uw Kamer plaatsgevonden over de benodigde duidelijkheid en zorgvuldigheid voor de uitvoeringspraktijk om de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking te laten treden. Uw Kamer heeft op 12 juli uitgesproken dat deze datum het uitgangspunt is en blijft en dat er in oktober een nader debat volgt over het inwerkingtredings-KB. De inwerkingtreding van de Wkb wordt geregeld in een KB dat wordt vastgesteld zodra het inwerkingtredingsbesluit van de Omgevingswet vastgesteld is. De partijen zijn er klaar voor en bereiden zich voor op inwerkingtreding gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2023.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de PvdA en het CDA**

*De leden van de fracties van de PvdA en het CDA vragen waarop het optimisme is gebaseerd dat er voldoende kwaliteitsborgers zullen zijn en dat een terugvaloptie, zoals door deze leden in navolging van de Raad van State is bepleit, niet nodig is. Verder vragen zij of er inmiddels duidelijkheid kan worden gegeven over de monitoring van het aantal kwaliteitsborgers en of het juist is dat dit (alleen) door de belangenvereniging Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (hierna: VKBN) wordt gedaan en of het kabinet bereid is om dit onafhankelijk te laten toetsen.*

Naar aanleiding van deze en eerder door u gestelde vragen over dit onderwerp heb ik een brief ontvangen van de VKBN. In deze brief, die tevens wordt meegestuurd met deze beantwoording, beschrijft de VKBN de analyse die is uitgevoerd naar het aantal kwaliteitsborgers dat bij invoering en in de periode daarna inzetbaar zal zijn. Er is hierbij uitgegaan van de woningbouwambitie van 100.000 woningen per jaar en conservatieve aannames, zoals een lager dan marktconform aantal beschikbare uren per kwaliteitsborger.

De analyse is gebaseerd op een enquête uitgezet bij alle instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers. De enquête inventariseert de reeds aanwezige kwaliteitsborgers, de wervingsambities, de beschikbaarheid en de benodigde periode voor werving. Uit de analyse blijkt dat er op dit moment voldoende kwaliteitsborgers zijn voor de projecten die nu worden uitgevoerd. Het aantal extra kwaliteitsborgers dat nodig is bij inwerkingtreding wordt bereikt door reeds gekwalificeerd personeel in te zetten dat nu gedetacheerd zit op ander werk dan de Wkb. Na inwerkingtreding zal de vraag naar kwaliteitsborgers met het aantal nieuwe aanvragen gestaag groeien naar een situatie waarin *alle* bouwactiviteiten gevolgklasse 1 onder kwaliteitsborging worden uitgevoerd.<sup>10</sup> Deze groei wordt bereikt door het werven van nieuw personeel met een geschikte

<sup>10</sup> Betreft de melding voor de (technische) bouwactiviteit onder de Omgevingswet.

achtergrond en werkervaring voor kwaliteitsborging in combinatie met een beperkte, passende bijscholing.

Naast de enquête is ook een arbeidsmarktanalyse uitgevoerd om het potentieel aan medewerkers bij kwaliteitsborgers in kaart te brengen. Het aantal personen werkzaam op het vlak ontwerp, toetsing en toezicht bij gemeenten, adviesbureaus of als zelfstandige is ruim voldoende om de benodigde kwaliteitsborgers uit te werven. De enquête toont tevens aan dat de kwaliteitsborgers een ambitie hebben om de komende tijd 500 FTE aan nieuwe medewerkers te werven. Deze groei zal, samen met de nu al aanwezige capaciteit, ruimschoots kunnen voorzien in het aantal gekwalificeerde medewerkers voor gevolgklasse 1.

Monitoring van de groei van het aantal kwaliteitsborgers zal plaatsvinden op basis van actualisatie van de cijfers van de VKBN, die deze cijfers opvraagt tot datum van inwerkingtreding bij de kwaliteitsborgers. Ik zal daarbij tevens met de VKBN in gesprek gaan over de vraag of de planning van de activiteiten in het licht van de recente besluitvorming in uw kamer aanpassing behoeft.

De monitoring en evaluatie van het stelsel van de Wkb vanaf inwerkingtreding worden uitgevoerd door een externe partij (via een openbare aanbesteding te selecteren). Hieronder valt ook de ervaring met het aantal en kwaliteit van de kwaliteitsborgers. Gezien de beschikbare gegevens en de uitgebreide analyse van de VKBN naar het aantal kwaliteitsborgers (zie bijlage), acht ik het niet nodig om de gegevens van de VKBN voorafgaand aan de inwerkingtreding onafhankelijk te laten toetsen.

*De leden vragen welke oplossingen er zijn bij een onverhoopt tegenvallend aantal kwaliteitsborgers. Zij vragen wie dan verantwoordelijk is voor stagnatie en schade.*

In het geval dat schade door vertraging ontstaat vanwege het niet beschikbaar zijn van een kwaliteitsborger voorafgaand aan de bouwmelding, zullen zowel opdrachtgevende als opdrachtnemende partijen daarvan de gevolgen ondervinden. Wellicht ten overvloede merk ik op dat het in de huidige context ook weleens zo is dat bouwprojecten vertraging oplopen. Duidelijke contractuele afspraken tussen partijen zijn dan cruciaal. Dat zal in de situatie onder de Wkb niet anders zijn.

Om vertraging als gevolg van een tekort aan kwaliteitsborgers te voorkomen zal ik, via monitoring van het aantal kwaliteitsborgers tot aan en na inwerkingtreding van de Wkb, de ontwikkeling van het aantal kwaliteitsborgers nauwgezet volgen. Blijkt het aantal kwaliteitsborgers achter te blijven bij de verwachtingen, dan worden acties van de VKBN – met ondersteuning door het ministerie – om meer gekwalificeerde mensen aan de slag te laten gaan als kwaliteitsborger geïntensiveerd. Het opschalen is via het extra werven van gekwalificeerd personeel en het bijscholen van geschikt personeel op korte termijn mogelijk.

Op basis van de huidige aantallen, het beschikbare potentieel met het voorziene groeipad en de ambitie voor het aantal kwaliteitsborgers, heb ik zoals gezegd vertrouwen in dat er voldoende kwaliteitsborgers zijn bij inwerkingtreding van de Wkb. Ook de Monitoringsgroep Wkb heeft in december al aangegeven dat zij verwacht dat er voldoende kwaliteitsborgers zijn bij inwerkingtreding. Een terugvaloptie wordt door de Monitoringsgroep dan ook niet nodig geacht. Mocht na inwerkingtreding, ondanks alle acties, het aantal kwaliteitsborgers structureel onvoldoende zijn, dan kan in het uiterste geval de reikwijdte van gevolgklasse 1 snel worden aangepast. Op deze wijze is het mogelijk om tijdig – voor het

moment dat de maximaal capaciteit benodigd is – het aantal bouwactiviteiten waarvoor de inzet van een kwaliteitsborger nodig is te beperken. Mocht dit aan de orde zijn dan zal dit een tijdelijke oplossing zijn waarvoor ik natuurlijk vooraf met de VNG zal overleggen en dit in voorhang zal brengen.

*De leden vragen hoe kan worden gegarandeerd dat er voor kleine en grotere projecten de prijzen niet uit de hand lopen door schaarste van het aantal kwaliteitsborgers. Zij vragen of een terugval- of ingroeiregeling is overwogen, bijvoorbeeld een overgangperiode van één of enkele jaren waarin men in gemeenten waar men er nog niet klaar voor is, of waar wachtlijsten ontstaan, gebruik mag maken van professionele kwaliteitsborgers, maar waar dat nog niet is verplicht.*

Zie voor het antwoord op deze vraag ook mijn antwoord op de vraag hiervoor. De vraag naar kwaliteitsborgers en de daarbij behorende prijzen voor grote en kleine projecten wordt in principe bepaald door marktwerking. Samen met de VKBN zal het aantal kwaliteitsborgers worden gemonitord en wordt waar nodig geïntensiveerd om de benodigde aantallen te halen. In mijn vorige antwoord heb ik aangegeven wat ik onderneem als het aantal kwaliteitsborgers achterblijft bij de vraag. Zoals aangegeven, heb ik nu geen reden om aan te nemen dat dit het geval zal zijn bij inwerkingtreding van de Wkb, nu er duidelijkheid is over het (ja, mits) invoeren van de Omgevingswet en de Wkb per 1 januari 2023.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel is destijds in de Tweede Kamer ook nadrukkelijk uitgesproken dat een hybride stelsel als ongewenst wordt beschouwd<sup>11</sup>. Dit vanwege de negatieve prikkel die hiervan uitgaat richting de markt om de meer complexe projecten aan de gemeente te laten. Daarbij is toen wel besloten om volgtijdelijk te werk te gaan en te starten met de eenvoudigere bouwwerken, zoals nu het geval is met gevolgklasse 1. De mogelijkheid om in een overgangperiode een hybride stelsel te hanteren waar gemeenten achtervang kunnen zijn is dan ook niet noodzakelijk en zeker niet wenselijk.

*De leden vragen of het ook juist is dat het in werken en opleiden van kwaliteitsborgers maanden kan duren, dus dat niet heel snel, in de toch al enorm krappe markt van bouwdeskundigen, nieuwe kwaliteitsborgers kunnen worden aangenomen.*

Dit is onjuist. De arbeidsmarktanalyse van de VKBN toont aan dat potentiële medewerkers kunnen worden geworven onder 1) bouwkundige opgeleide medewerkers van gemeenten, 2) mensen actief in het Wabo-domein en 3) overige mensen met een bouwkundige achtergrond. Aangezien de eisen die gesteld worden aan opleiding en ervaring om bij een kwaliteitsborger aan de slag te kunnen vergelijkbaar zijn met de huidige eisen voor medewerkers van het gemeentelijk bouwtoezicht, kunnen (ingehuurde) medewerkers van gemeenten in principe direct aan de slag bij een kwaliteitsborger. De benodigde opleiding zal beperkt zijn tot het proces van de Wkb en de instrumenten voor kwaliteitsborging. Wat betreft de inhoudelijke kennis is geen extra opleiding of slechts een beperkte bijscholing noodzakelijk.

De eerste twee groepen zijn dus op korte termijn inzetbaar bij kwaliteitsborgers. De derde groep kan na opleiding of omscholing aan de slag. Hiertoe hebben enkele opleiders – die op dit moment vooral bouwtoezichtmedewerkers opleiden – hun curriculum al zodanig aangepast zodat dit aansluit bij de eisen van kwaliteitsborging. De doorlooptijd van deze

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 757, nr. 97.

opleidingen is (afhankelijk van het instroomniveau) 6–12 maanden, zodat bij een start na de zomer van 2022 vanaf voorjaar 2023 extra medewerkers bij kwaliteitsborgers beschikbaar komen. Gezien de prognose van de VKBN over de benodigde capaciteit – omdat alle aanvragen van voor inwerkingtreding nog door de gemeente worden afgehandeld (overgangsrecht) – voorzie ik hier geen problemen.

*Deze leden begrijpen dat de gemeenten voorsnog beperkt geld krijgen en kosten van handhaving moeten voorschieten en pas na monitoring over drie jaar mogen aangeven hoeveel ze aan handhaving hebben moeten doen. Zij vragen of dit nog eens kan worden uiteengezet en waarom niet vanaf het begin voldoende middelen beschikbaar worden gesteld. Zij vragen of, gelet op de huidige grote tekorten van gemeenten, wel te verwachten is dat gemeenten kunnen voorschieten of zal de handhaving achterblijven. Ten slotte vragen zij hoe kan worden gegarandeerd dat gemeenten het takenpakket dat hen blijft toebedeeld adequaat kunnen blijven uitvoeren.*

In mijn brief van 15 april jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd over de uitvoerbaarheid van de Wkb in relatie tot de financiële compensatie.<sup>12</sup> De uitvoerbaarheid van de Wkb staat niet onder druk. Met de VNG is een akkoord bereikt over de compensatie van zowel de incidentele als de structurele financiële effecten. Zoals afgesproken met de VNG is het takenpakket voor de Wkb daarmee gecompenseerd.

Handhavingstaken blijven onder de Wkb bij de gemeente; de kwaliteitsborger zal geen handhavingsbevoegdheid krijgen. In het onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet wordt aangegeven dat sommige gemeenten verwachten dat de handhaving gelijk blijft aan de huidige situatie, waar andere gemeenten verwachten dat er meer signalen zullen worden afgegeven door de kwaliteitsborgers en er mogelijk meer handhaving nodig zal zijn. Daarnaast verwachten enkele gemeenten dat kwaliteitsborgers in de beginperiode relatief meer melden dan nadat het stelsel enige robuustheid heeft ontwikkeld door het leereffect in de samenwerking tussen kwaliteitsborger en aannemer. Met de VNG is afgesproken om de kosten voor handhaving vanaf inwerkingtreding te monitoren.

*De leden hebben zorgen over de kostenontwikkeling en vragen zich af of de totale rekening van toezichtkosten stijgt. Zogenaamde ambassadeursgemeenten hebben voor proefprojecten hun leges met kortingen (door subsidie) gedrukt. Zij vragen of dit voor de lange termijn een houdbare zaak is. Zij vragen hoe kan worden gegarandeerd dat de totale toezichtkosten (gemeentelijk en privaat) straks niet ongewenst hoog worden. Zij vragen of een significante kostenstijging ongewenst is, mede gezien de prijsstijgingen van materiaal en arbeid waar de bouw – en dus uiteindelijk de eindgebruiker – toch al mee te kampen heeft.*

Binnen ambassadeursnetwerken, via de Aannemersfederatie Nederland, via de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) en via diverse andere initiatieven zijn vanaf medio 2020 ca. 600 proefprojecten gestart. Om meerkosten voor de opdrachtgever zo veel mogelijk te beperken heb ik een subsidieregeling opgezet voor de ambassadeursnetwerken en verstrek ik in nauwe samenwerking met de VNG subsidie voor projecten, die buiten deze netwerken plaatsvinden. Binnen de gesubsidieerde projecten dragen partijen hun eigen kosten en dient de subsidie ter compensatie van de extra kosten die gemoeid zijn met de inhuur van een kwaliteitsborger. Daarnaast werkt een aantal gemeenten inderdaad met

<sup>12</sup> Kamerstukken 2021/22, 34 453, AB.

een legeskorting en worden er projecten uitgevoerd waarbij partijen alle kosten zelf dragen. In alle gevallen is de financiële tegemoetkoming bedoeld om de drempel om te gaan oefenen zoveel als mogelijk weg te nemen.

De subsidieregeling loopt af wanneer de Wkb in werking treedt. De kosten die samenhangen met kwaliteitsborging zullen vanaf dat moment gedragen worden door de eindgebruiker. Daar staat tegenover dat door het wegvallen van een deel van de werkzaamheden (de bouwtechnische toets) gemeenten minder leges mogen heffen aan de eindgebruiker. Uit het onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet naar de financiële gevolgen voor gemeenten, blijkt dat dit ongeveer een kwart van de werkzaamheden voor vergunningverlening betreft. Deze daling van de leges compenseert – afhankelijk van de omvang van het bouwproject – de kosten voor kwaliteitsborging geheel of gedeeltelijk. Het doel van de Wkb is betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten. Eventuele meerkosten gaan gepaard met een toename in kwaliteit, die met het werk van de kwaliteitsborger wordt bereikt. Daarbij wordt door het additionele toezicht naar verwachting tevens een reductie in faalkosten bereikt. Zowel de bouwkwaliteit als de kosten zijn essentiële onderdelen van de monitoring en evaluatie van het stelsel.

*De leden vragen of op basis van de pilots kan worden aangegeven wat de kostenontwikkeling is voor een tweekapper, die niet in serie is gebouwd. Zo'n woning kost in de regio Oost-Nederland globaal 450.000 Euro. Zij vragen of in de berekening inzicht kan worden gegeven in toename en afname van leges, de kosten voor het opmaken van een woondossier ten opzichte van de huidige omgevingsvergunning, de kosten voor een aannemer en de kosten van een woondossier.*

Om een helder antwoord te krijgen op deze vraag heb ik Nieman Raadgevende Ingenieurs gevraagd om – met input van enkele aannemers die al enige ervaring hebben met de Wkb – een onderzoek uit te voeren. Het rapport van Nieman vindt u als bijlage bij deze brief.

Nieman heeft voor vier vaak voorkomende bouwactiviteiten een vergelijking gemaakt voor de kosten onder het huidige regime (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en onder de Omgevingswet en de Wkb. De projecten zijn een representatieve afspiegeling van een gemiddeld bouwproject aan de onderzijde van gevolgklasse 1. In de berekening zijn de kosten voor de inhuur van de kwaliteitsborger en de interne kosten van de aannemer, architect en adviseurs meegenomen. Naast de kosten is gekeken naar de te verwachten baten, zoals daling van de legeskosten (25–30%) en mogelijk kwaliteitsverbetering (daling faalkosten). De raming van de daling van de leges is daarbij gebaseerd op het eerdergenoemde onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet. De aanpak en de tijdbesteding van aannemers en kwaliteitsborgers zijn respectievelijk geverifieerd bij door de markt aangedragen aannemers die via proefprojecten ervaring hebben opgedaan met bouwen onder kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers. Het onderzoek van Nieman laat zien dat bij de bouw van een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning en een grootschalige verbouwing (dakopbouw) sprake is van een geringe toename van de kosten. De hoogte van de geraamde afname van de leges is bij deze activiteiten vergelijkbaar met de toename van kosten onder kwaliteitsborging. Nieman verwacht dat de meerkosten zullen verdwijnen naar mate een aannemer meer ervaring heeft met kwaliteitsborging en door een verdere afname van de faalkosten.

Bij de kleine verbouwing – een doorbraak in een dragende muur – constateert Nieman een relatief hoge kostenstijging. Bij een verbouwing

van € 5.850,- zijn de meerkosten bij bouwen onder kwaliteitsborging berekend op 19% (€ 1.100,-). Dit wordt mede veroorzaakt doordat de leges voor kleine verbouwingen – als gevolg van kruissubsidiering door gemeenten in de huidige praktijk – laag zijn en daarmee de afname van de leges logischerwijs dus ook. Wordt gebruik gemaakt van de (door het ministerie gesubsidieerde) door kwaliteitsborgers te hanteren maar nog in ontwikkeling zijnde «werkwijze kleine bouwwerken», dan dalen deze meerkosten fors naar 6% (€ 350,-). Bij deze werkwijze wordt gebruik gemaakt van een standaardaanpak voor veel voorkomende verbouwingen wat de kwaliteitsborging sterk vereenvoudigd.

Nieman maakt hierbij de opmerking dat een doorbraak in de meeste gevallen onderdeel is van een groter project, waarbij de totale kosten hoger zullen zijn. Wordt niet alleen gekeken naar de kosten van de meldingsplichtige bouwactiviteit die valt onder de Wkb, maar naar het gehele verbouwproject dan vallen de meerkosten voor de Wkb procentueel lager uit.

Ik constateer dat de uitkomsten van het onderzoek van Nieman in lijn zijn met het uitgangspunt van de Wkb: een betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten.

*Verder vragen de leden van deze fracties hoe omgegaan moet worden bij de uitvoering met een door een aannemer casco opgeleverde woning. De koper kan nog weken dan wel maanden afbouwen. Zij vragen of de woning in dat geval mag worden opgeleverd.*

Ja, de woning mag worden opgeleverd. Graag zou ik u daarbij wel willen wijzen op het verschil tussen *opleveren* (privaatrecht) en *in gebruik nemen* (publiekrecht).

Oprachtgever en opdrachtnemer bepalen samen welke werkzaamheden een aannemer binnen een opdracht uitvoert. Zijn deze werkzaamheden uitgevoerd dan geeft de aannemer aan dat het werk gereed is voor oplevering waarna de opdrachtgever – als het werk juist is uitgevoerd – het werk aanvaardt. Dit is ook mogelijk bij casco gerealiseerde woningen en de Wkb staat hier geenszins aan in de weg.

Een woning mag echter pas in gebruik worden genomen als de woning aan de bouwtechnische regels voldoet. Dit is ook onder de huidige wetgeving het geval. Een nieuwe eigenaar mag zijn woning dus pas betrekken op het moment dat de woning aan de van toepassing zijnde regels voldoet en daarmee voldoende veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam geacht wordt te zijn. Onder de Wkb wordt het voldoen aan de regels bevestigd door de gereedmelding, waarbij een dossier aan het bevoegd gezag wordt overlegd en een verklaring van de kwaliteitsborger, dat aan de bouwtechnische regels is voldaan.

Wordt een woning of een ander gebouw casco opgeleverd en het gebouw voldoet nog niet aan de regels, dan zal een gereedmelding niet gedaan kunnen worden alvorens de laatste strijdigheden met de regelgeving zijn aangepast. Het gaat hierbij, zoals ik ook in mijn eerdere brief heb aangegeven, niet om keukens, sanitair en vloerafwerking, maar om eisen die de bouwregelgeving stelt aan een gezonde en veilige woning. De kwaliteitsborger zal dus na afronding van de werkzaamheden na oplevering de laatste punten moeten verifiëren. Een andere optie is dat een kwaliteitsborger zijn werkzaamheden afrondt en aangeeft aan zijn opdrachtgever welke onderdelen nog niet aan de bouwregelgeving voldoen. Een andere kwaliteitsborger kan vervolgens bij afronding van de overige werkzaamheden de resterende punten toetsen aan de regel-

geving, waarna een verklaring kan worden afgegeven en een gereedmelding kan worden gedaan.

Het is zaak opdrachtgevers goed te informeren hoe om te gaan met casco oplevering en ingebruikname. Ik zal dit zeker meenemen in het voorlichtingsmateriaal dat nog zal worden opgesteld. Een uitleg van de werkwijze is overigens al sinds juli 2020 beschikbaar via de website van de Helpdesk Bouwregelgeving en Brandveilig gebruik van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.<sup>13</sup>

Tot slot wil ik aangeven dat ik uw zorg op dit punt begrijp. Een woningeigenaar wil na oplevering immers zo snel mogelijk zijn nieuwe huis in gebruik nemen. Voldoet dat nieuwe huis echter nog niet aan de bouwregelgeving en ontbreekt een gereedmelding, dan is ingebruikname niet toegestaan en mogelijk zelfs risicovol of schadelijk voor de gezondheid en veiligheid. Het bevoegd gezag speelt hier een belangrijke rol.

*Voorts vragen deze leden hoe in de uitvoering zal worden omgegaan met de levering en inbouw van duurzame warmte investeringen. Er is een tekort aan vakmensen en het op tijd leveren kan lastig zijn. Zij vragen of een woning bij de uitvoering alternatieve installaties, die uitkomst kunnen bieden, via een tijdelijke noodvoorziening opgeleverd kunnen worden.*

Ja, het aanbrengen van een tijdelijke, alternatieve voorziening is een goede oplossing als oplevering en ingebruikname anders in het gedrang komen. Indien de alternatieve voorzieningen voldoen aan de bouwtechnische regels dan staat niets aan een verklaring van de kwaliteitsborger en gereedmelding bij het bevoegd gezag in de weg. Op een later tijdstip kan dan de definitieve voorziening worden aangebracht. In de meeste gevallen – in ieder geval bij installaties – is hier geen omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit of de inzet van een kwaliteitsborger voor nodig.

*Voorts hebben de leden nog vragen over de deelopleveringen bij grotere projecten.*

*Zij vragen of het niet tegen de letter en geest van de wet is, om deelopleveringen toe te staan zonder verklaring van de kwaliteitsborger en dossier voor bevoegd gezag en consument en opdrachtgever, die immers als kernpunten ziet dat een kwaliteitsborger actief toezicht heeft. Zij vragen of het wel uitvoerbaar en proportioneel is als het bevoegd gezag pas kan handhaven op basis van dossiers die het eerst krijgt als het totale project/bouwwerk reeds in gebruik is genomen. Ten slotte vragen zij wie aansprakelijk is als ook de bewoner toch niet tegen de wet al in de woning kan trekken, zonder consumentendossier en goedkeuring door het bevoegd gezag.*

Het consumentendossier betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en staat daarmee los van het dossier bevoegd gezag dat bij de gereedmelding moet worden verstrekt aan de gemeente.

Ik heb inderdaad recent besloten om zogenoemde deelleveringen niet wettelijk te regelen. Dat zou leiden tot een aanzienlijke toename van de kosten voor de opdrachtgever. Daarbij is het doel van deelleveringen – het indien nodig kunnen beschikken over voldoende informatie bij ingebruikname van woningen – ook binnen de systematiek van de Wkb te bereiken. Graag licht ik dit nader toe.

---

<sup>13</sup> Zie <https://www.helpdeskbouwregels.nl/vraag/801>.

Onder de Wkb controleert een kwaliteitsborger op basis van een toegelaten instrument of een bouwwerk aan de regels voldoet. Zoals in de toelichting bij de wet is aangegeven levert dit de gemeente het *bewijsvermoeden* dat – met juiste werking van het stelsel – bouwwerken bij gereedmelding aan de regels voldoen. Dit wil zeggen dat het bevoegd gezag ervan mag uitgaan dat bouwactiviteiten aan de regels voldoen tenzij uit informatie van de kwaliteitsborgers – of uit eigen waarneming – blijkt dat dat niet het geval is. Het stelsel bevat twee aanvullende regels om dit bewijsvermoeden te ondersteunen:

- Het toezicht op de kwaliteitsborger door de instrumentaanbieder en het toezicht op het stelsel door de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging (TloKB) borgt de juiste werking van het stelsel;
- De informatieplicht van de kwaliteitsborger zorgt ervoor dat strijdigheden die de verklaring in de weg staan (gedocumenteerd en tijdig) aan het bevoegd gezag worden gemeld.

Uitgangspunt is dus dat het stelsel ervoor zorgt dat bouwwerken aan de voorschriften voldoen bij gereedmelding. Bij gefaseerde ingebruikname kan de gemeente er dus van uit gaan dat de woningen die eerder in gebruik worden genomen aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) voldoen. Zou dit niet het geval zijn dan zou er namelijk een signaal van de kwaliteitsborger zijn ontvangen dat er sprake is van een strijdigheid, waarna de gemeente zo nodig handhavend kan optreden. Zolang dat signaal er niet is mag de gemeente ervan uitgaan dat de woningen voldoen en na ingebruikname van de laatste woning een verklaring en een compleet dossier bevoegd gezag volgt (er is *zicht op legalisatie*, zie ook de uitleg hiervan via de Helpdesk Bouwregelgeving en Brandveilig gebruik<sup>14</sup>).

Mocht er twijfel bestaan of woningen bij ingebruikname voldoen aan de regels dan kan het bevoegd gezag aanvullende informatie opvragen op grond van *artikel 2.20, eerste lid*, van het Bbl. Dit artikel biedt de mogelijkheid om – een door het bevoegd gezag te bepalen aantal weken voor ingebruikname – de planning van en informatie over specifieke werkzaamheden op te vragen.<sup>15</sup>

De werkwijze kan dan als volgt zijn:

- Het bevoegd gezag vraagt aan de initiatiefnemer en/of de aannemer een planning van de verschillende fasen van oplevering in een project.
- Het bevoegd gezag bepaalt welke informatie voor ingebruikname relevant is en moet worden aangeleverd voor ingebruikname per fase.
- Het bevoegd gezag verstuurt een verzoek tot aanleveren van de betreffende informatie (besluit) aan de initiatiefnemer en de aannemer. Geef aan hoeveel dagen/weken voor ingebruikname de informatie uiterlijk moet worden aangeleverd.
- Het bevoegd gezag bepaalt op basis van de aangeleverde informatie of een controle ter plaatse of het opvragen van aanvullende informatie noodzakelijk is.

Indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag dus beschikken over informatie betreffende de opgeleverde woningen, die al eerder in gebruik worden genomen. Vooraf kan daarbij richting initiatiefnemer en aannemer worden aangegeven dat het niet tijdig aanleveren van de informatie voor het bevoegd gezag aanleiding kan zijn om het verbod op ingebruikname daadwerkelijk te handhaven.

<sup>14</sup> Zie <https://www.helpdeskbouwregels.nl/vraag/800>.

<sup>15</sup> De Wkb geeft aan dat het moet gaan om bijzondere risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

*De leden vragen of er is kennisgenomen van het voorstel van AEDES-voorzitter van Rijn, om bij conceptueel bouwen van bijvoorbeeld fabriekswoningen en bij andere technische toepassingen die reeds zijn gecertificeerd, te regelen dat gemeenten en kwaliteitsborgers hier niet elk voor zich eigen beleid op gaan richten, maar dat deze worden erkend. Dat zou grote tijd en inzet van controletijd schelen, en daarmee kunnen bijdragen aan het verkrijgen van voldoende kwaliteitsborgers en beheersbare tarieven. Zij vragen of uiteengezet kan worden waarom dit niet al eerder is geregeld conform het unaniem aangenomen amendement 4 in de Tweede Kamer en of er al overleg is geweest met AEDES en anderen in de bouwwereld.*

Met de komst van de Wkb wordt het landelijk goedkeuren van fabriekswoningen zoals Aedes voorstelt al grotendeels mogelijk.<sup>16</sup> Onder de Wkb is het niet langer de gemeente die ieder bouwplan stuk voor stuk moet beoordelen en goedkeuren. Kwaliteitsborgers beoordelen bouwplannen en zien toe op de uitvoering volgens de bouwtechnische regels. Het wordt daarbij mogelijk om fabriekswoningen en andere vormen van conceptuele woning vooraf, eenmalig te beoordelen en goed te keuren. Per project kan de kwaliteitsborger dan volstaan met de noodzakelijke beoordeling van specifieke lokale omstandigheden, zoals de fundering, en een toets op de juiste uitvoering van het bouwproject. Een kwaliteitsborger kan gebruik maken van bijvoorbeeld kwaliteitsverklaringen of gecertificeerde materialen, producten of bouwmethoden, zoals in de toelichting op het Besluit kwaliteitsborging is aangegeven. Een kwaliteitsborger hoeft deze materialen, producten of bouwmethoden dan niet nog een keer te controleren op kwaliteit maar kan vertrouwen op het certificaat of de kwaliteitsverklaring. Het is wel belangrijk dat een kwaliteitsborger controleert dat het gecertificeerde of erkende materiaal, product of bouwmethode op een goede manier in het bouwwerk is toegepast. De mogelijkheden hiertoe zijn opgenomen in de toelichting op de wet. Hiermee is invulling gegeven aan de motie De Vries en Van der Linde<sup>17</sup> over het bevorderen van een systeem van erkende kwaliteitsverklaringen en erkende technische toepassingen.

Op dit moment worden gesprekken gevoerd en vinden proefprojecten plaats met onder meer deelnemers aan het Netwerk Conceptueel Bouwen, waaronder Aedes. Doel hiervan is nagaan op welke wijze een zo groot mogelijk deel van nieuwbouwwoningen standaard kan worden goedgekeurd. Dit gebeurt op een zodanige manier dat de tijd die nodig is voor beoordeling per project zo beperkt mogelijk is en dat de veiligheid en kwaliteit gegarandeerd blijft.

*De leden geven aan dat gemeld is dat er voldoende is geoefend met 543 projecten, waarvan slechts 196 integraal. Zij geven aan dat dat toch verre van het toegezegde aantal van 10% van alle bouwprojecten en dat het per categorie projecten (woning, bedrijfsgebouw, infrastructuur) om nog minder projecten gaat. Zij vragen hoeveel integrale oefeningen zijn gedaan, van begin tot en met consumenten-dossier en hoeveel gemeenten al hebben geoefend.*

De meest recente stand van zaken met betrekking tot de proefprojecten is te zien in onderstaand overzicht. In totaal zijn 209 integrale projecten aangemeld waarvan inmiddels de helft volledig is geëvalueerd<sup>18</sup>. De

<sup>16</sup> Zie ook Kamerstukken II 2021/22, nr. 2689.

<sup>17</sup> Kamerstukken II 2016/17, 34 453, nr. 19.

<sup>18</sup> De proefprojecten worden in fasen geëvalueerd (bouwmelding, uitvoering, gereedmelding). Van een deel van de projecten is al wel een eerste evaluatie ontvangen.

integrale projecten zijn uitgevoerd in 114 verschillende gemeenten.<sup>19</sup> Via de 19 ambassadeursnetwerken zijn in ca. 220 gemeenten betrokken bij één of meerdere proefprojecten. Daarnaast oefenen gemeenten ook via zogenoemde proeftuinen en werkplaatsen met het proces van de Wkb.

### Overzicht proefprojecten Wkb (totaal)

Gevolgklasse	Type project	Soort bouwwerk	Aantal	% projecten
1	Aannemer - KB	Fiets- / voetgangersbrug	1	
		Grondgebonden woning	234	
		Overig bouwwerk gevolgklasse 1	1	
1	Integraal proefproject	Bedrijfshal	11	5%
		Fiets- / voetgangersbrug	11	5%
		Grondgebonden woning	183	88%
		Overig bouwwerk gevolgklasse 1	4	2%
		<b>Totaal Integraal proefproject</b>	<b>209</b>	
1	Zij-instromer	Grondgebonden woning	12	
<b>Totaal gevolgklasse 1</b>			<b>457</b>	
2	Aannemer - KB	Bedrijfshal	1	
		Bouwwerk gevolgklasse 2/3	88	
2	Zij-instromer	Bouwwerk gevolgklasse 2/3	30	
<b>Totaal gevolgklasse 2</b>			<b>119</b>	
<b>Totaal alle proefprojecten</b>			<b>576</b>	

Tabel 1: Stand van zaken proefprojecten Wkb – juni 2022

De 10% proefprojecten is als streven genoemd in het Bestuursakkoord. Met u constateer ik dat het aantal proefprojecten achterblijft bij dit streven. Alle betrokkenen hebben zich ingezet om dat aantal te halen. Ondanks dat er minder proefprojecten zijn uitgevoerd dan vooraf voorzien, heeft de Regiegroep kwaliteitsborging in december vorig jaar geconcludeerd dat – alhoewel er nog aandachtspunten zijn – de doorlopen proefprojecten voldoende en representatief zijn om te concluderen dat er geen onoverkomelijke knelpunten zijn die invoering in de weg staan. In het advies van de Monitoringsgroep Wkb bij de brief van 16 december jl. heeft mijn voorganger u hierover geïnformeerd.

Vanuit de Regiegroep kwaliteitsborging spannen alle partijen zich maximaal in om de komende maanden nog ervaring op te doen met de Wkb. Aangezien dit niet voor alle partijen haalbaar zal zijn, zal een deel van de aannemers en gemeenten pas na inwerkingtreding met de Wkb te maken krijgen. Om dit zo goed mogelijk te laten verlopen heb ik de Regiegroep gevraagd om een beheerorganisatie met een Quick-Response-team op te zetten die bij vragen snel kan reageren, zodat vertraging niet zal optreden. De beheerorganisatie zal door de verschillende brancheorganisaties samen (VNG, BNA, Bouwend Nederland, Techniek NL, AFNL, VBWTN, VKBN) worden opgezet en bemenst.

Zoals ook in het overzicht in tabel 1 staat weergegeven, wordt op dit moment ook ervaring opgedaan met proefprojecten onder gevolgklassen 2 en 3. Ook de resultaten van die projecten worden meegenomen in de leerpunten voor bouwen onder kwaliteitsborging. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan toezegging om met de gemeenten in gesprek te gaan over ondersteuning bij de toetsing van projecten, in het

<sup>19</sup> Zie ook het overzicht op <https://www.stichtingibk.nl/projecten/>.

bijzonder die in de gevolgklassen 2 en 3.<sup>20</sup> Dit gesprek zal de komende jaren worden geïntensiveerd.

*De leden vragen hoe dit integraal oefenen heeft kunnen gebeuren, waar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog niet soepel draait en dus integraal oefenen nog niet mogelijk was.*

Partijen hebben diverse mogelijkheden om met de Wkb te oefenen, waaronder met de Wkb-formulieren uit de landelijke voorziening digitaal stelsel omgevingswet (hierna: DSO-LV). Met het advies van de Monitoringsgroep Wkb in de brief van 16 december jl. heeft mijn voorganger uw Kamer geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de informatie-uitwisseling tussen partijen onder de Wkb, specifiek de meldingen aan het bevoegd gezag door middel van de DSO-LV. De Wkb-formulieren zijn in oktober 2021 gerealiseerd. Tot aan inwerking-treding kunnen alle betrokken partijen oefenen met deze formulieren.

Bij de proefprojecten wordt gebruik gemaakt van het huidige Omgevingsloket Online. Deels wordt ook gebruik gemaakt van de nieuwe formulieren, die inmiddels ook in de DSO zijn opgenomen. Deze formulieren worden standaard ook meegenomen in het intensief ketentesten.

*De leden vragen of er een eindevaluatierapport van alle doorlopen integrale proefprojecten, is opgesteld volgens een vast stramien en conform de criteria van bestuursakkoord.*

De Regiegroep kwaliteitsborging heeft eind 2019 spelregels vastgesteld voor het uitvoeren van proefprojecten. De Begeleidingsgroep Proefprojecten heeft vervolgens het kader vastgesteld waarlangs de proefprojecten worden gemonitord en geëvalueerd. Hierbij zijn de criteria genoemd in het Bestuursakkoord – geen sprake van onoverkomelijke knelpunten en een ingesleten patroon van samenwerking – als uitgangspunt gehanteerd. De Begeleidingsgroep Proefprojecten monitort de voortgang en de resultaten van proefprojecten doorlopend en rapporteert daarover aan de Regiegroep Wkb.<sup>21</sup>

Een eindevaluatie is niet voorzien. De Begeleidingsgroep Proefprojecten heeft aangegeven het verloop van projecten tot aan inwerkingtreding te volgen en op basis van de resultaten via voorlichting en kennisuitwisseling bij te sturen op onderdelen die minder goed verlopen.

De Regiegroep heeft in haar vergadering van november 2021, mede op basis van de voortgangsrapportage proefprojecten, geconstateerd dat er geen sprake is van onoverkomelijke knelpunten die inwerkingtreding in de weg staan.<sup>22</sup> De Begeleidingsgroep Proefprojecten rapport maandelijks over de voortgang op de drie door de Regiegroep genoemde aandachtspunten voor proefprojecten. Een nieuwe integrale rapportage is voorzien voor dit najaar.

*De leden vragen of de Monitorgroep, met alle betrokkenen organisaties uit de bouwketen, al een eindevaluatie en -advies heeft uitgebracht, en of dit aan de Eerste Kamer kan worden gestuurd.*

<sup>20</sup> Handelingen I 2016/17, nr. 34, item 6- p. 19.

<sup>21</sup> Zie ook de voortgangsrapportage die als bijlage gevoegd is bij de brief die mijn ambtsvoorganger uw Kamer op 16 december 2021 heeft toegezonden.

<sup>22</sup> Zie Aanzet voor de Aanbevelingen implementatie Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (4 pag.), bijlage bij bijlage bij Kamerstukken I 2020/21, 34 453, AB.

In de brief van 16 december jl. heeft mijn voorganger uw Kamer geïnformeerd over de stand van zaken van de inwerkingtreding van de Wkb, naar aanleiding van de vergadering van de Monitoringsgroep Wkb in november<sup>23</sup>. In het advies van de Monitoringsgroep van november staat dat gemeenten, kwaliteitsborgers en professionele opdrachtgevers geen onoverkomelijke bezwaren zien die de inwerkingtreding van de Wkb in de weg staan. De Monitoringsgroep heeft geconcludeerd dat de wetgeving gereed is, partijen voldoende geïnformeerd zijn, er voldoende ervaring is met de Wkb, de informatie-uitwisseling tussen partijen op orde is, de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw operationeel is en dat er voldoende instrumenten en kwaliteitsborgers zijn. Er is een aantal aandachtspunten gesignaleerd die van een voldoende passend antwoord moesten worden voorzien. In de bijlagen bij de brief van 16 december is een lijst meegestuurd met een aantal resterende aandachtspunten tot aan inwerkingtreding.

De vergadering van de Monitoringsgroep Wkb heeft in mei plaatsgevonden, waarbij de voortgang op de nog resterende aandachtspunten is besproken. De aandachtspunten voor de periode voorafgaand aan inwerkingtreding op de actielijst zijn (zo goed als) afgerond (o.a. een werkwijze voor gefaseerde ingebruikname, informatie over bouw- en sloopveiligheid, informatie voor BAG-registraties, het kostenonderzoek bij kleine bouwwerken, het plan van aanpak voor de monitoring en evaluatie en de praktijkbeschrijving van de wijzigingen in het burgerlijk wetboek) en de aandachtspunten met een langere doorlooptijd (o.a. ondersteuning bij en na inwerkingtreding en communicatie) zijn van voldoende handelingsperspectief voorzien.

De Monitoringsgroep heeft geconstateerd dat er voortgang is geboekt op de aandachtspunten en dat er geen nieuwe aandachtspunten bij zijn gekomen.

Partijen zijn voldoende zorgvuldig voorbereid op de Wkb. Een belangrijk aandachtspunt is het aantal kwaliteitsborgers bij inwerkingtreding van de Wkb. Ik heb van de Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (hierna: VKBN) een analyse ontvangen met betrekking tot het aantal kwaliteitsborgers. De VKBN komt tot de volgende conclusie:

- Uitvraag bij alle op dit moment gecertificeerde kwaliteitsborgers toont aan dat reeds bijna 50% van de uiteindelijk benodigde totale behoefte aan gekwalificeerde kwaliteitsborgers op dit moment reeds aanwezig is. Hiermee is reeds voldoende capaciteit beschikbaar om tot invoering over te gaan. Daarnaast achten de kwaliteitsborgers het realistisch om tijdig de overige benodigde kwaliteitsborgers te re-alloceren en te werven. De concrete gecumuleerde ambities van partijen overstijgen gezamenlijk het benodigde aantal ruimschoots.

Gelet op de afhandeling van de aandachtspunten en de conclusies uit de analyse van de VKBN kom ik tot de conclusie dat de beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2023 verantwoord is.

In de periode tot aan inwerkingtreding ligt de focus op de implementatie van de Wkb. Hierbij wordt specifiek gewerkt aan het inrichten van de beheerorganisatie, de communicatie aan alle partijen, het blijven oefenen middels proefprojecten en de afronding van de lopende aandachtspunten. Hiermee wordt tevens tot aan inwerkingtreding van de Wkb invulling gegeven aan de toezegging om zo veel mogelijk ervaringen op te doen die kunnen worden meegenomen bij de implementatie van het stelsel.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Kamerstukken 2021/22, 34 453, AB.

<sup>24</sup> Kamerstukken I 2018/19, 34 453, L, p. 1.

*De leden geven aan dat op de vraag, in hoeverre bij gebrek aan een gereedmelding de woning mag worden betrokken, onder andere door installateurs is geantwoord bij brief van 15 april jl. dat het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen stelt aan de aanwezigheid van een opstelplaats voor keukens en ook aan de wateropname van vloeren en wanden van natte ruimten, maar niet aan die installaties zelve. Dat is een deel van het antwoord, de vraag is of installateurs zélf de woning mogen ingeleverd – indien de wettelijk vereiste stukken niet bij het gezag zijn ingeleverd – om het afmonteren van keukens en badkamers en vloeren et cetera te kunnen verzorgen. Dit om onnodige extra vertraging voor ingebruikname door de consument te voorkomen. De leden vragen of hier nog op kan worden ingegaan.*

Met betrekking tot het antwoord op deze vraag verwijs ik u ook naar het antwoord op de vraag hiervoor inzake casco oplevering. De gereedmelding en het aanleveren van het dossier bevoegd gezag inclusief verklaring moet uiterlijk twee weken voor ingebruikname gebeuren. Werkzaamheden door de bewoners zelf, aannemers, installateurs, etc. kunnen zonder belemmeringen vanuit de Wkb worden uitgevoerd in de tijd tussen oplevering en ingebruikname.

*De leden geven aan dat op het punt van de gevolgen van onverhoopte vertraging indien bepaalde informatie ontbreekt, in de laatste brief is geantwoord dat het aan de aannemer is om zorg te dragen voor het tijdig voldoen aan de bouwtechnische regels, zodat de gebruiker een veilig en gezond gebouw krijgt opgeleverd dat aan de regels voldoet. In gevallen waarin dit kennelijk nog niet het geval is, is uitstel van ingebruikname – hoe vervelend ook voor de gebruiker – volgens het kabinet dan ook terecht, en een opdrachtgever die hier eventuele gevolgen van ondervindt, kan hiervoor partijen aansprakelijk stellen. Deze leden vragen hoe kansrijk het aansprakelijk stellen van de aannemer is indien de vertraging niet leidt tot een overschrijding van de contractueel vastgelegde bouwtermijn, die immers probleemloos kan worden verruimd in nieuwe contracten.*

Een contract komt tot stand door wederzijds toestemming en kan niet eenzijdig worden aangepast. Als bij nieuwe contracten een langere bouwtermijn wordt vastgelegd dan voorheen het geval was, kan de opdrachtgever dit al dan niet accepteren. Als hij een langere oplevertermijn accepteert, kan hij de aannemer pas aansprakelijk stellen als die nieuwe termijn overschreden is.

### **Voortgang toezeggingen Eerste Kamer**

Naast de beantwoording van de bovenstaande vragen wil ik graag ook ingaan op een aantal toezeggingen aan uw Kamer.

#### *Bevoegdhedenverdeling bevoegd gezag en kwaliteitsborger*

In navolging van het mondeling overleg met uw Kamer van 9 november jl. heeft mijn voorganger dezelfde dag een brief gestuurd om uw Kamer te informeren over de bevoegdheidsverdeling tussen het bevoegd gezag en de kwaliteitsborger. Met de brief van 9 november<sup>25</sup> wordt invulling gegeven aan de toezegging om de Eerste Kamer, naar aanleiding van een vraag van het lid Crone (PvdA), schriftelijk te informeren over de bevoegdheidsverdeling tussen het bevoegd gezag en de kwaliteitsborger.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, Y.

<sup>26</sup> Kamerstukken I 2021/22, 34 453, Z, p. 5–6.

### *Voortgangsrapportage Wkb*

In de brief van 16 december jl. heeft mijn voorganger uw Kamer de voortgangsrapportage toegestuurd. Hierbij is tevens het plan van aanpak voor de monitoring en evaluatie aan uw Kamer toegezonden met daarbij een routekaart voor gebouwen in de gevolgklassen 2 en 3. Met deze brief en bijlage is invulling gegeven aan de toezegging om de Kamer vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet jaarlijks een voortgangsrapportage te sturen. Hierbij is ook een plan van aanpak voor de monitoring en de tussentijdse evaluatie gevoegd. Daarbij is tevens ingegaan op de routekaart voor gebouwen in de gevolgklassen 2 en 3.<sup>27</sup>

### *Verzekeringen onder de Wkb*

Ik ben met het Verbond van Verzekeraars in gesprek over verzekering voor consument-opdrachtgevers en de eventuele gevolgen van de Wkb op dit type verzekeringen. Uit het overleg komt naar voren dat er op dit moment voldoende verzekeringen zijn die de gewenste dekking in geval van gebreken na oplevering of faillissement van de aannemer bieden, met name via de waarborginstellingen. Het Verbond van Verzekeraars heeft tevens toegezegd om gezamenlijk een informatiedocument op te stellen om de consument te informeren over verzekeringen in de bouw. Dit in het kader van de Wkb, die aannemers verplicht om in een aannemingsovereenkomst aan te geven of en zo op welke wijze de aannemer verzekerd is.

### **Vervolgstappen inwerkingtreding Wkb**

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende geïnformeerd heb. Betrokken partijen uitten een sterke behoefte aan duidelijkheid over de inwerkingtredingsdatum van de Wkb. Uw Kamer heeft op 12 juli uitgesproken de datum van 1 januari 2023 te onderschrijven met een nader debat in oktober voordat het inwerkingtredingsbesluit van de Omgevingswet definitief wordt geslagen. De partijen zijn er klaar voor en bereiden zich voor op inwerkingtreding gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2023.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge

---

<sup>27</sup> Handelingen I 2018/19, nr. 27, item 10 – blz. 4.