



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2024-0000929559

Datum

27 oktober 2024

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

3

Aan minVRO
Van dgVRO

nota

0. Nota bij brief stand van zaken Wkb november 2024

Aanleiding

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) ingevoerd voor nieuwbouw onder gevolgklasse 1 (grondgebonden woningen en bedrijfshallen). Bij de invoering is besloten verbouw van dit soort bouwwerken nog niet onder de Wkb te laten vallen. Dit in afwachting van een invoeringstoets en een onderzoek of er wel voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar zijn. Deze beide onderzoeken zijn dit voorjaar naar de Eerste Kamer en de Tweede Kamer gestuurd. De invoeringstoets (Arcadis) laat zien dat er vooralsnog geen problemen zijn met de uitvoering van de Wkb. Het tweede onderzoek (PWC) stelt onafhankelijk vast dat er voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar zijn. Afgelopen juni heeft uw ambtsvoorganger desondanks besloten om verbouw langer uit te stellen omdat er dit voorjaar nog erg weinig ervaring was opgedaan met de Wkb. De Eerste Kamer is tegelijkertijd toegezegd dat de Kamer medio november geïnformeerd zal worden over de laatste stand van zaken, inclusief een beslissing over verbouw onder de Wkb. Recent heeft de Eerste Kamer u schriftelijk verzocht verbouw niet meer onder de Wkb te laten vallen. Met deze brief geeft u invulling aan de toezegging en geeft u antwoord op de nieuwe vragen.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd deze brief te ondertekenen en aan de Eerste Kamer toe te zenden.

Kern

Vragen van de Eerste Kamer

- In de brief gaat u als eerste in op de stand van zaken van de Wkb en geeft u daarna antwoord op de vragen van de leden van de Eerste Kamer.
- De leden van de Eerste Kamer vragen of, en zo ja hoe, u bereid bent de Wkb voor verbouw in te trekken.
- De Wkb is op dit moment alleen nog van toepassing op nieuwbouw gevolgklasse 1: eenvoudige bouwwerken, zoals woningen en bedrijfshallen.
- In het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl) is geregeld dat verbouw van dergelijke bouwwerken niet onder de Wkb valt. Wettelijk is wel geregeld dat verbouwactiviteiten bij Koninklijk Besluit aan gevolgklasse 1 kunnen worden toegevoegd en daarmee onder de Wkb komen te vallen.
- Ook uit de evaluatie van de VNG komt naar voren dat de inspanning en kosten bij verbouw worden gezien als hoog ten opzichte van de omvang

- Met name als gevolg van de relatief hoge kosten van kwaliteitsborging bij verbouw zal echter eerst – gebaseerd op de daadwerkelijke risico's van dit type bouwactiviteit – moeten worden gezien of de huidige opzet van de Wkb wel passend is voor verbouw.
- In de brief geeft u daarom aan deze mogelijkheid op dit moment te zullen schrappen. Een eventueel aangepast voorstel voor kwaliteitsborging bij verbouw zal daarmee, na afstemming met alle betrokkenen, formeel opnieuw bij de beide Kamers worden voorgehangen, voordat het kan worden ingevoerd.
- Los van het verzoek van de Eerste Kamer geeft u in de brief aan dat u op basis van de nu bekende informatie ook niet van plan bent verbouw op dit moment onder de Wkb te laten vallen.

Onze referentie
2024-0000929559

Datum
27 oktober 2024

Stand van zaken Wkb

- Uit regulier overleg met de sector en andere signalen die bij het ministerie binnenkomen, komen tot op heden geen signalen over onoverkomelijke problemen naar voren.
- De VNG verstrekt vanaf 2023 een financiële bijdrage aan proefprojecten onder de Wkb: het Stimuleringsprogramma Proefprojecten (verder: STIPP). Het ministerie van VRO draagt de kosten voor het STIPP.
 - De VNG heeft een beknopte tussenevaluatie van de STIPP-regeling uitgevoerd. Het grootste deel van de evaluaties betreft nog lopende projecten waar geen eindevaluatie voor beschikbaar is.
 - Uit de evaluatie komen ten opzichte van de eerdere evaluaties geen nieuwe punten naar voren.
 - Respondenten noemen een toename van de controle en de kwaliteit als pluspunten van de Wkb. Als nadelen worden genoemd de administratieve lasten, met name in relatie tot de omvang van projecten (zoals bij verbouw).

Legesontwikkeling

- Onder de Omgevingswet valt de vergunning voor een bouwproject in twee delen uiteen: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit.
- Bij bouwen onder de Wkb vervalt de vergunning voor technische bouwactiviteit. Alleen de voor de Omgevingsvergunning hoeft nog leges te worden betaald.
- Uit een evaluatie van de ontwikkeling van de leges door Coelo (Universiteit Groningen) in opdracht van VRO volgt dat de leges bij een bouwactiviteit onder de Wkb ruim 40% lager liggen dan bij een bouwactiviteit onder de reguliere vergunningplicht (verbouwprojecten en bouwactiviteiten gevolgklasse 2/3).
- Berekeningen van kwaliteitsborgers laten zien dat bij bouwprojecten van enige omvang (bedrijfshal of meer dan 2 nieuwbouwwoningen) de kosten voor kwaliteitsborging door deze daling van leges worden gecompenseerd. Dit kostenverlagende effect van de Wkb is gunstig voor de woningbouwopgave.
- Om deze reden geeft u in de brief aan, zoals al eerder in het Plan van aanpak *Versnellen processen en procedures woningbouw* aangegeven, te onderzoeken of ook gestapelde industriële bouw onder de Wkb kan komen te vallen. In het kader van de Woontop wordt op dit punt op dit moment ook een afspraak voorbereid tussen opdrachtgevers en producenten van industrieel vervaardigde woningen.

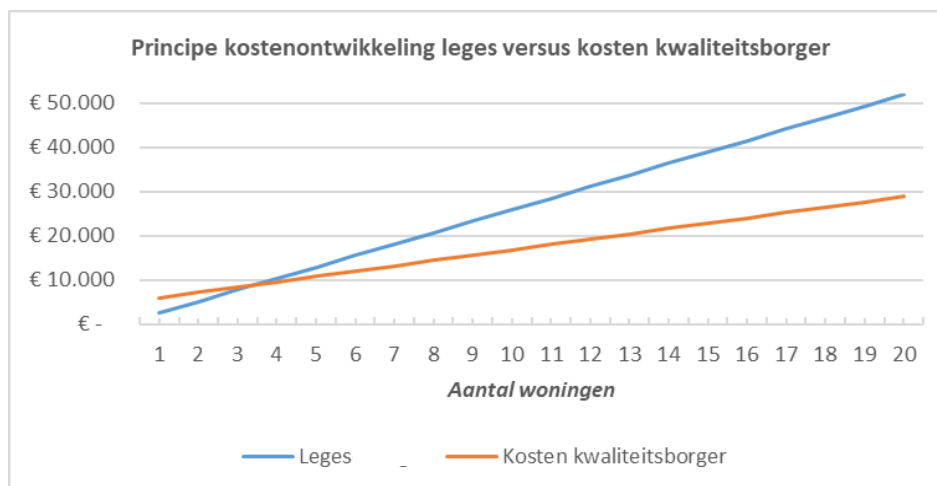
- Bij de parlementaire behandeling van de Wkb is afgesproken de eerste drie jaar na invoering te monitoren en pas na evaluatie te besluiten hoe eventueel verder. Aan die lijn wordt vastgehouden waarbij natuurlijk nadrukkelijk de vinger aan de pols wordt gehouden. Vanaf medio 2025 starten we de onderzoeken ter voorbereiding van de besluitvorming over de resterende gevolgklassen II en III.

Onze referentie
2024-0000929559
Datum
27 oktober 2024

Toelichting

Voorafgaande aan de invoering van de Wkb is in de Eerste Kamer een brede discussie gevoerd over een aantal delen van de Wkb. Zo was er lange tijd de vrees dat de bouw stil zou komen te liggen door een gebrek aan kwaliteitsborgers en waren er zorgen over de kosten. De vrees voor een gebrek aan kwaliteitsborgers is weggenomen met het in juni 2024 aan de Kamer toegezonden onderzoek van PWC. Dit onderzoek laat zien dat er voldoende bedrijven en personen beschikbaar zijn voor de volledige nieuwbouw- en verbouwoopgave in gevolgklasse 1.

De zorg over de kosten is terecht als het gaat om kleine, relatief goedkope bouwactiviteiten, zoals verbouw. Onder de Wkb vallen de leges voor het technische deel van de vergunning weg waardoor de totale leges ca. 40% dalen. Aangezien de leges echter een percentage van de bouwkosten zijn is deze 40% bij kleine bouwactiviteiten ook een relatief klein bedrag. Aangezien de kwaliteitsborger echter de werkelijke tijdbesteding in rekening brengt, worden deze kosten niet gecompenseerd door de verlaging van de leges. Bij grotere bouwprojecten, zoals seriematige woningbouw, is bouwen onder de Wkb juist (veel) goedkoper.



De figuur hierboven geeft dit principe geschematiseerd weer. De leges (blauwe lijn) voor de bouw van een woning worden berekend op basis van een percentage van de bouwsom. Dus bij de bouw van twee woningen verdubbelt ook de leges. Bij de kosten voor kwaliteitsborging worden de kosten bepaald op basis van de tijdbesteding door de kwaliteitsborger. De kosten voor een enkele woning zijn daardoor hoger dan de kosten voor de leges. Iedere volgende woning leidt tot een beperkte toename van kosten zodat bij grotere bouwprojecten de kosten voor de kwaliteitsborger lager zijn dan de leges in geval van een technische bouwvergunning.

Krachtenveld

De VNG heeft voorafgaand aan het uitstel in juni 2024 al aangegeven de voorkeur te geven aan het invoeren van verbouw onder de Wkb en heeft dit nu herhaald. Dit vanwege de duidelijkheid voor de markt en omdat het uitstellen van verbouw onder de Wkb financiële consequenties heeft voor gemeenten. De leges voor verbouwprojecten zijn, veelal lokaal politiek bepaald, relatief laag, terwijl de tijdbesteding van vergunningverlenende ambtenaren en daarmee de kosten relatief hoger zijn.

Onze referentie

2024-0000929559

Datum

27 oktober 2024

De overige direct betrokken branchepartijen bij de Wkb hebben aangegeven op voorhand geen standpunt in te willen nemen over al dan niet invoeren van verbouw onder de Wkb en uw besluit af te wachten.

In ambtelijk overleg met de VNG is aangegeven dat er voor het najaarscongres van de VNG op 29 november 2024 een motie is ingediend waarin wordt opgeroepen de Wkb als geheel in te trekken. In de motie – ingediend door 5 gemeenten uit de provincie Utrecht – wordt verwezen naar de brief van de Eerste Kamer en wordt gesteld dat uit de projecten blijkt dat de Wkb op onderdelen niet werkt, waarbij met name wordt verwezen naar onvolledige dossiers bij gereedmelding. De onderbouwing van de motie mist een feitelijke grondslag: er zijn weliswaar 22 bouwmeldingen geregistreerd in de betreffende gemeenten, gereedmeldingen van woningbouwprojecten zijn tot op heden nog niet gedaan. Deze motie is met driekwart meerderheid verworpen.

VNG heeft aangegeven zich ook niet te herkennen in het geschetste beeld en de motie gezien het feit dat er nog nauwelijks grotere bouwprojecten zijn afgerond voorbarig te vinden. De motie zal daarom ook worden ontraden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	1. Stand van zaken Wet kwaliteitsborging voor het bouwen EK	Brief Eerste Kamer, mede naar aanleiding van vragen
2	2. Rapport ontwikkeling leges omgevingsvergunning 2024 Coelo	Analyse ontwikkeling leges bij overgang naar Omgevingswet