

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)**

**AB**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 december 2021

Per 1 juli 2022 is de beoogde inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb). Een half jaar voor inwerkingtreding wil ik u graag informeren over de stand van zaken.

De monitoringgroep Wkb heeft aan mij op 13 december jl. advies uitgebracht over de haalbaarheid van de inwerkingtredingsdatum. In de bijlage bij deze brief treft u dit advies aan. In dit advies lees ik dat gemeenten, kwaliteitsborgers en professionele opdrachtgevers geen onoverkomelijke bezwaren zien die de inwerkingtreding per 1 juli 2022 in de weg staan. Tegelijk is het advies van alle partijen in de monitoringgroep om over de invoering nu nog niet het definitieve besluit te nemen en de finale afweging te maken in maart 2022 als het invoeringsbesluit voor tekening voorligt. De monitoringgroep is van oordeel dat op dat moment met meer zekerheid kan worden vastgesteld of iedereen ook echt klaar is voor invoering per 1 juli a.s. en of de aandachtspunten waaraan nu nog wordt gewerkt, van een voldoende passend antwoord zijn voorzien. Ik neem dit advies over en zal de monitoringgroep bij de finale afweging betrekken. Ook zal ik de andere adviezen van de monitoringgroep ter harte nemen en daar komende tijd samen met hen verder uitvoering aan geven. Partijen geven aan dat zij zich in de tussentijd verder zullen inzetten voor het verbreden en verankeren van ervaringen in de proefprojecten en voor voorlichting over de werking van het nieuwe stelsel. Dat waardeer ik zeer. Er is nog meer oefening en gewenning nodig en ik vind het belangrijk de aandachtspunten die er nog zijn samen van een passend antwoord te voorzien.

## Toezeggingen

Hieronder informeer ik u over toezeggingen die ik eerder heb gedaan aan beide Kamers der Staten-Generaal. Met deze brief aan beide Kamers geef ik invulling aan deze toezeggingen.

Ik heb de Eerste Kamercommissie op 23 april 2019 toegezegd dat tot aan de inwerkingtreding van de wet proefprojecten georganiseerd zullen worden, om zo veel mogelijk ervaringen op te doen die kunnen worden meegenomen bij de implementatie van het stelsel. Middels de rapportage in deze brief en als bijlage informeer ik u over de voortgang hiervan (T02736).

Ik heb naar aanleiding van de vragen van de leden Fiers (PvdA), Lintmeijer (GroenLinks) en Bikker (ChristenUnie) de Eerste Kamer toegezegd om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet jaarlijks een voortgangsrapportage te sturen. Hierbij zal ik ook een plan van aanpak voor de monitoring en de tussentijdse evaluatie voegen. In de voortgangsrapportage zal ik tevens ingaan op de routekaart voor gebouwen voor de gevolklassen 2 en 3 (T02737).

In de bijlagen bij deze brief treft u aan de voortgangsrapportage voor inwerkingtreding van de Wkb en de rapportage over de voortgang van de proefprojecten zoals deze respectievelijk in de Monitoringsgroep Wkb en de Regiegroep Wkb in november zijn besproken.

### *Toezegging stand van zaken proefprojecten*

Op 4 maart, 22 juni en 1 november heb ik u schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot proefprojecten Wkb. Graag informeer ik u over de actuele stand van zaken. In onderstaande tabel is de stand van zaken met betrekking tot het aantal proefprojecten Wkb bijgewerkt tot 1 december 2021 weergegeven. Dit zijn de geactualiseerde cijfers ten opzichte van de bijgevoegde rapportage van november.

**Tabel 1: Overzicht proefprojecten.**

| Gevolgklasse   | Aantal     | Integraal (totaal) | Woningen nieuwbouw | Woningen verbouw | Bedrijfshal | Infra | Overig | Zij-instromer | Aannemer – KB |
|----------------|------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------|-------|--------|---------------|---------------|
| Gevolgklasse 1 | 354        | 153                | 115                | 16               | 9           | 9     | 4      | 12            | 189           |
| Gevolgklasse 2 | 99         |                    |                    |                  |             |       |        | 28            | 71            |
| <b>Totaal</b>  | <b>453</b> | <b>153</b>         |                    |                  |             |       |        | <b>40</b>     | <b>260</b>    |

Legenda: Integraal = Proefprojecten volgens werkwijze Wkb; Zij-instromer = Alle partijen betrokken, niet volledige proces Wkb gevolgd; Aannemer – KB = Proefprojecten tussen aannemers en kwaliteitsborgers

Het aantal proefprojecten is ten opzichte van de voortgangsrapportage van 1 november met 25 projecten toegenomen: 6 integrale projecten, een zij-instromer (een klein woongebouw) en 18 projecten waarbij aannemers en kwaliteitsborgers samen oefenen. Een van de nieuw integrale projecten betreft een bedrijfshal, de overige zijn grondgebonden woningen.

Binnen de 19 Ambassadeursnetwerken werken inmiddels 212 gemeenten en een groot aantal aannemers, adviseurs en kwaliteitsborgers samen. Het grootste deel van de projecten (340) wordt uitgevoerd binnen de Ambassadeursnetwerken. Deze netwerken streven ernaar om ook de «aannemer – KB» projecten hierbij te betrekken om zo aanvullende ervaring op te doen.

In de afgelopen weken heeft de Begeleidingsgroep Proefprojecten alle integrale proefprojecten waar nog geen evaluatie van beschikbaar was benaderd om de ervaringen door te spreken. De resultaten hiervan zijn toegevoegd aan de rapportage proefprojecten die door de begeleidingsgroep is opgesteld en aan de Regiegroep kwaliteitsborging is aangeboden. U vindt de betreffende rapportage als bijlage bij deze brief.

#### *Toezegging informeren over verbouw onder gevolgklasse 1*

In mijn brief van 7 september heb ik de Eerste Kamer geïnformeerd over het aanbod vanuit de G4 en de VNG om gevolgklasse 1 van de Wkb gefaseerd in te laten treden indien het aantal kwaliteitsborgers bij inwerkingtreding onvoldoende is. Dit zou inhouden dat verbouwprojecten pas na 6 maanden onder gevolgklasse 1 gaan vallen, zodat kwaliteitsborgers meer tijd krijgen om de benodigde capaciteit te bereiken. Gezien de ontwikkeling in het aantal kwaliteitsborgers en het vooruitzicht op meer zekerheid over de datum van inwerkingtreding acht ik deze terugvaloptie niet noodzakelijk. Gevolgklasse 1 zal daarmee in zijn geheel vallen onder kwaliteitsborging vanaf het moment van inwerkingtreding van de wet.

#### *Toezegging plan van aanpak monitoring en evaluatie*

Tijdens behandeling van de Wkb in de Tweede Kamer heb ik de toezegging gedaan om het stelsel drie jaar na invoering voor bouwwerken in gevolgklasse 1 te evalueren (T02737). Bij deze brief vindt u het plan van aanpak op hoofdlijnen gevoegd. Om over voldoende data te beschikken voor het uitvoeren van de evaluatie zal in opdracht van mij het stelsel gedurende de eerste drie jaar na inwerkingtreding van de Wkb worden gemonitord. Op basis daarvan wordt jaarlijks een tussenrapportage opgesteld door een externe onafhankelijke partij. Voor het bepalen van de monitorings- en evaluatie-onderwerpen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de doelen en elementen van de Wkb. In samenwerking met de VNG zal afzonderlijk onderzoek worden gedaan naar de kosteneffecten van de WKB voor gemeenten.

In de bijlage vindt u het plan van aanpak op hoofdlijnen voor de monitoring en evaluatie. Onderdeel van dit plan van aanpak is de routekaart voor gebouwen in gevolgklassen 2 en 3. Op basis van de evaluatie van het stelsel zal ik, in overleg met de VNG, de bij de bouw betrokken marktpartijen en het parlement, bezien of gevolgklassen 2 en 3 onder het stelsel kunnen worden gebracht. Ervaringen met gevolgklasse 1 kunnen niet automatisch leiden tot conclusies over de zwaardere gevolgklassen.

*De commissie spreekt tevens uit dat zij door de Minister van BZK door middel van de monitoringsrapportage geïnformeerd wenst te worden over het advies van de Raad van State en over de mate waarin de inbreng vanuit de commissie in het uiteindelijke Besluit is verwerkt.<sup>1</sup>*

In de brief van 28 januari 2021 heeft de Eerste Kamer gevraagd om een laatste versie van het ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: het ontwerpbesluit). Op 22 februari 2021 heb ik de laatste versie aan de Eerste Kamer gestuurd. In deze versie van het ontwerpbesluit zijn de afspraken verwerkt die zijn overeengekomen met de VNG en waarover vragen zijn gesteld door de Eerste Kamer zoals zijn beschreven in mijn brief van 25 november 2020 aan de Eerste Kamer. Zodra de Raad van State haar advies heeft uitgebracht, zal ik in het nader rapport ingaan op

<sup>1</sup> Korte aantekeningen vergadering commissie Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning (BiZa/AZ) van 23 november 2021.

hoe ik het advies heb verwerkt in het ontwerpbesluit en/of de nota van toelichting.

### *Financiële compensatie gemeenten voor invoering Wkb*

In de brief van 8 september 2021 heb ik de Eerste Kamer toegezegd bij de rapportage terug te komen op de uitkomsten van het artikel 2 onderzoek en de wijze waarop eventuele financiële gevolgen worden opgevangen. Ten aanzien van de kosten voor gemeenten die samenhangen met de invoering per 1 juli 2022 kan ik melden dat in bestuurlijk overleg van 8 december 2021 overeenstemming is bereikt met de VNG over compensatie. Door middel van een nieuw onderzoek op basis van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet en op basis van de huidige invulling van de wet zijn de financiële gevolgen voor gemeenten nader in kaart gebracht<sup>2</sup>. Dat onderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van structurele en incidentele invoeringslasten, onder meer doordat vooralsnog alleen gevolgklasse 1 onder de Wkb zal vallen. Met de VNG heb ik onlangs een akkoord bereikt over de compensatie van die invoeringslasten.

### *Toezegging bouw- en sloopveiligheid*

Tijdens het mondeling overleg op dinsdag 9 november 2021 met de Commissie van de Eerste Kamer over de Wkb zijn vragen gesteld over het niet goed geregeld zijn van de bouw- en sloopveiligheid in de Omgevingswet.<sup>3</sup> Conform mijn toezegging in dit overleg volgt hier mijn antwoord.

Met de VNG deel ik de mening dat de bouw- en sloopveiligheid in de Omgevingswet en de daaronder hangende besluiten nog niet helemaal goed is geregeld. Samen met de VNG, VBWTN en een aantal grote gemeenten is de voorgestelde regeling nader bekeken. Daaruit blijkt het volgende.

Met het opknippen van de bouwvergunning in een vergunning met het oog op technische bouwkwaliteit en een vergunning met het oog op de regels uit het omgevingsplan, is ook dit onderwerp deels geregeld in het Bouwbesluit leefomgeving (Bbl, afdeling 7.1) – waarbij het voornamelijk gaat om regels met het oogmerk veiligheid en gezondheid en daarmee samenhangende hinderaspecten – en deels geregeld in de zogenoemde bruidsschat van het omgevingsplan waar ook hinderaspecten en het voorkomen van schade bij belendende gebouwen worden geregeld (artikel 22.6 bruidsschat). Bij nader inzien blijkt het voor een goede naleving en handhaving nadelig om deze onderwerpen uit elkaar te trekken en deels in het omgevingsplan en deels in het Bbl te regelen.

Verder is vastgesteld dat de figuur van een vergunning niet het meest geschikte instrument is voor een goede naleving en handhaving van de bouw- en sloopveiligheidsregels. De regels lenen zich niet voor (eenmalige) preventieve toetsing vooraf in het kader van een vergunning, maar moeten direct werkend van toepassing zijn op bouw- en sloopwerkzaamheden, zodat het bevoegd gezag gedurende het gehele proces van bouw- en sloopwerkzaamheden de mogelijkheid heeft om maatwerkvoorschriften te stellen en zo nodig handhavend op te treden als veiligheid, gezondheid of daarmee samenhangende hinder of schade in het geding komt.

---

<sup>2</sup> Zie bijgevoegd document: Eindrapport onderzoek artikel 2 Fww Wkb.

<sup>3</sup> Aanleiding voor deze vragen is de brief van de VNG van 8 november aan de commissie van de EK.

Gelet op het bovenstaande ben ik voornemens zo spoedig mogelijk de volgende verbeteringen door te voeren:

- De regels over bouw- en sloopveiligheid samenbrengen op één plaats in het Bbl. Dit betekent dat in het Bbl naast de daarin al geregelde veiligheid- en gezondheidsaspecten ook de daarmee samenhangende hinder- en schadeaspecten die nu nog onderdeel zijn van de bruidsschat zullen worden geregeld. Hiervoor zal in het Invoeringsbesluit Omgevingswet artikel 22.6 van de bruidsschat (specifieke zorgplicht beschermen omgeving bouw- en sloopwerkzaamheden) worden geschrapt. Deze specifieke zorgplicht wordt ingebouwd in de specifieke zorgplicht van artikel 7.4 Bbl. Deze wijzigingen zullen tegelijk met de Omgevingswet in werking treden.
- De regels over bouw- en sloopveiligheid onder de Omgevingswet uit de beoordeling van de vergunning voor de bouwactiviteit halen en rechtstreeks werkend maken. Hiervoor is naast een wijziging van het Bkl (artikel 8.3b) een wijziging van de Omgevingswet (artikel 5.20, tweede lid) nodig. De wetswijziging zal worden meegenomen in een verzamelwet.

Verder heb ik met partijen gesproken over de introductie van een informatieplicht voor de risicomatrix (en het zo nodig aanleveren van een bouwveiligheidsplan en gegevens over een aan te stellen veiligheidscoördinator) voor vergunningen en meldingen van een bouwactiviteit en sloopmeldingen. We hebben geconcludeerd dat een informatieplicht het beste zou passen bij rechtstreeks werkende regels voor de bouw- en sloopveiligheid. Over de verdere uitwerking, zoals de vraag op welk moment de informatie moet worden aangeleverd bij het bevoegd gezag, wordt, samen met de uitvoeringspraktijk, nog nagedacht. Een wijziging hiertoe zal in een nog op te stellen wijziging van het Bbl worden meegenomen. Ook de eerdergenoemde wijziging van het Bkl zal in dat traject worden meegenomen.

Met de VNG heb ik geconstateerd dat voor bouw- en sloopveiligheid het feit dat de vergunningplicht een meldplicht wordt voor de bouwactiviteiten onder gevolgklasse 1, geen gevolgen heeft voor de legesinkomsten. In het huidig recht zijn deze regels rechtstreeks werkend en kunnen niet worden betrokken bij de vergunningverlening, hetgeen ook onder Bkl/Bbl is beoogd, zie mijn toezegging hierboven. Dit betekent dat sowieso geen leges voor deze werkzaamheden kunnen worden gevraagd. De meldplicht voor bouwactiviteiten onder gevolgklasse 1 brengt hierin geen verandering.

*Toezegging: hoe is de positie van de huurder bij gebreken aan de woning?*

Aan de Tweede Kamer is in het Plenair debat van de Wkb (34 453) d.d. 16 februari 2017<sup>4</sup> toegezegd onderzoek te doen naar de positie van de huurder bij gebreken aan de woning. Met de brief informeer ik u hierover nader.

Op grond van de Wkb heeft de huurder zelf geen relatie tot de bouwer en kan de huurder zelf de bouwer niet aan te spreken op gebreken aan de woning. Wel heeft de huurder een contractuele relatie met de verhuurder (het huurcontract) en op grond daarvan kan de huurder de verhuurder aanspreken op gebreken aan de woning. Dit is geregeld in het Huurrecht, boek 7 BW, titel 4, dat hieronder is uitgewerkt.

a. de verhuurder dient het gebrek te verhelpen

Op grond van het huurcontract is de verhuurder verplicht alle gebreken (beperkingen woongenot) te verhelpen indien hij daarvoor aansprakelijk is. Tot deze verplichting is de verhuurder niet gehouden

<sup>4</sup> Handelingen II 2016/17, nr. 54, item 11.

als het gaat om het verrichten van kleine herstellingen. Daartoe is de huurder zelf verplicht (7:217 BW). Dit is verder ingevuld via jurisprudentie.

- b. de huurder kan bij gebreken het volgende ondernemen:
  1. zelf het gebrek herstellen en de kosten verhalen;  
De huurder kan zelf de gebreken herstellen indien de verhuurder in verzuim blijft. Hij kan de gemaakte kosten op de verhuurder verhalen, of in mindering brengen op de huurprijs. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken (7:206 BW).
  2. de huurprijs verminderen wegens woongenot;  
De huurder kan in geval van vermindering van het huurgentot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennisgegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.
  3. schadevergoeding eisen wegens vermindering van woongenot;  
Onverminderd het feit dat de verhuurder de gebreken dient te verhelpen, is de verhuurder verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen. De huurder kan hiervoor schadevergoeding eisen.

De Wkb ziet dus in principe alleen op de positie van bouwconsumenten die eigenaar-gebruiker worden van een bouwwerk, niet op de huurder. Deze huurders zijn in de aanneemovereenkomst geen contractpartij. In de afgelopen jaren zien we echter dat de ruimte voor huurders om zelf (met toestemming van de verhuurder) aanpassingen aan hun woning te doen is vergroot. Het betreft dan zowel kleinere verbouwingen die veelal vrijgesteld zijn van de toets aan de bouwtechnische regels maar ook bij meld- en vergunningplichtige verbouwingen. Bij die verbouwingen waar de huurders zelf een aannemer inschakelen komt de voorgestelde aanscherping van de aansprakelijkheid, dus ongeacht of hier een meldplicht of vergunningplicht voor geldt, ook ten gunste van deze huurders.

Tot slot wil ik ook via deze brief alle partijen nogmaals oproepen de periode tot aan inwerkingtreding zoveel mogelijk te gebruiken om te oefenen en zich voor te bereiden op het nieuwe stelsel.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren