

Inbreng verslag van een schriftelijk overleg

Binnen de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief inzake Voorhang van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname (Kamerstuk 28 325, nr. 280).

De voorzitter van de commissie,
Postma

De griffier van de commissie,
De Vos

- I **Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie
- II **Antwoord / reactie van de Minister**

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de Voorhang van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname. Deze leden hebben een aantal vragen voor de Minister.

Op blz. 13 valt te lezen dat de VNG en Brandweer Nederland hebben gepleit om onder andere afwijkingen die de brandveiligheid betreffen uit te sluiten van het maatwerkvoorschrift. De wetgever heeft dit niet gedaan, omdat de gedachte is dat ook bij deze onderwerpen sprake kan zijn van een geringe afwijking van de regels waarbij herstel disproportioneel is. Gekozen is daarom om de afweging om al dan niet maatwerk op te leggen voor alle onderwerpen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bij het bevoegd gezag te laten. De leden van de PVV-fractie willen van de Minister weten of afwijkingen die onder andere de brandveiligheid raken en in potentie tot ernstig letsel kunnen leiden, juist niet moeten worden uitgesloten van het maatwerkvoorschrift, zodat het bevoegd gezag op deze zwaarwegende afwijkingen geen afwegingsruimte krijgt.

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

Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie

Naar aanleiding van de voorhang van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Bbl met betrekking tot het mogelijk maken van ingebruikname zonder kwaliteitsverklaring, willen de leden van de NSC-fractie graag enkele vragen en overwegingen meegeven aan de Minister.

Allereerst zien de leden van de NSC-fractie dat de voorgestelde regeling een oplossing wil bieden voor situaties waarin het strikt handhaven van de verklaringseis bij ingebruikname leidt tot disproportionele gevolgen. Die analyse herkennen deze leden: in individuele gevallen kan er sprake zijn van kleine bouwtechnische afwijkingen zonder risico's voor veiligheid of gezondheid, waarbij een verklaring uitblijft en een bouwwerk onnodig ongebruikt blijft. Zij onderkennen dat gemeenten in de huidige praktijk klem kunnen komen te zitten. Tegelijkertijd roept de voorgestelde maatwerkroute wezenlijke vragen op over rechtsbescherming, consumentenpositie, toezicht en stelselconsistentie.

Ten aanzien van artikel I (Besluit bouwwerken leefomgeving) vragen de leden van de NSC-fractie de Minister of zij bereid is om aanvullende informatieplichten richting kopers vast te leggen, bijvoorbeeld een verplichte toelichting bij de koopovereenkomst als een gebouw op basis van een maatwerkvoorschrift in gebruik is genomen. Deze leden vragen de Minister hoe zij voorkomt dat deze maatwerkroute structureel gebruikt gaat worden als uitweg bij onenigheid tussen bouwer en kwaliteitsborger.

Ten aanzien van artikel II (Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiek-rechtelijke beperkingen onroerende zaken) vragen de leden van de NSC-fractie de Minister of opname op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) (Kadaster) naar haar oordeel voldoende transparant is voor particuliere kopers zonder juridische bijstand. Deze leden vragen of de positie van de kwaliteitsborger hierdoor ondergraven wordt en zo ja, hoe de integriteit en onafhankelijkheid van het stelsel wordt geborgd.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister of zij kan kwantificeren in hoeveel gevallen sinds de invoering van de wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) de ingebruikname van bouwwerken is vertraagd of verhinderd wegens het uitblijven van een verklaring door de kwaliteitsborger, terwijl het bouwwerk feitelijk wel in gebruik kon worden genomen. Deze leden verzoeken de Minister of zij in kan gaan op de verhouding tot consumentenbescherming en garantieregelingen, bijvoorbeeld onder het Garantie Instituut Woningbouw (GIW)- of Woningborg-stelsel. Behouden kopers dezelfde rechten bij gebreken als er geen verklaring is afgegeven, maar wél ingebruikname is toegestaan?

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister wat de extra administratieve lasten zijn voor gemeenten die deze maatwerkroute moeten hanteren, inclusief besluitvorming, motivering en registratie op grond van de Wkpb. Deze leden vragen de Minister of zij een inschatting kan geven van de benodigde capaciteit en kosten die gemeenten hiervoor moeten vrijmaken.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister hoe voorkomen wordt dat kopers of huurders van bouwwerken die zonder kwaliteitsverklaring in gebruik zijn genomen, in onzekerheid verkeren over de bouwkwaliteit, garanties of hun rechtspositie bij gebreken. Deze leden vragen of er voorzien is in toezicht op het gebruik van het maatwerkvoorschrift, bijvoorbeeld via monitoring of meldingsplicht. Daarnaast vragen zij hoe voorkomen wordt dat ontwikkelaars de route van «toch ingebruikname» gebruiken om verantwoordelijkheid voor gebreken af te schuiven.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister of zij signalen van gemeenten, ontwikkelaars of burgers ontvangen heeft dat dit een veelvoorkomend en dringend probleem is.

Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie

De leden van de BBB-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het genoemde ontwerpbesluit en willen de regering nog enkele vragen voorleggen.

De leden van de BBB-fractie constateren dat het ontwerpbesluit de beoordeling van de disproportionaliteit van herstel van gebreken volledig bij gemeenten legt. Zijn er volgens de Minister voldoende waarborgen voor een uniforme en consistente toepassing van de proportionaliteits-toets door gemeenten, gezien het feit dat de VNG-Handreiking en bestaande jurisprudentie als richtsnoer dienen, maar géén bindende norm stellen? Is de Minister van mening dat alle gemeenten beschikken over voldoende technische expertise en personele capaciteit om zelfstandig te beoordelen of herstel van (complexe) bouwtechnische gebreken disproportioneel is, in situaties waarin de kwaliteitsborger juist géén goedkeuring heeft gegeven?

Deze leden merken op dat het maatwerkvoorschrift gemeenten de ruimte geeft om af te wijken van het negatieve oordeel van de kwaliteitsborger. Zij vragen zich af in hoeverre dit past binnen het uitgangspunt van het Wkb-stelsel waarin de kwaliteitsborger juist een centrale, onafhankelijke waarborgrol vervult. Deelt de Minister de opvatting dat het verlenen van een maatwerkvoorschrift zonder verklaring van de kwaliteitsborger het gezag van de kwaliteitsborger ondermijnt, zeker in situaties waar deze

bewust streng toetst om aan de wettelijke vereisten te voldoen? Hoe ziet de Minister de verhouding tussen een gemeentelijk maatwerkvoorschrift en de aansprakelijkheid van de kwaliteitsborger in het privaatrechtelijk contract met de opdrachtgever? In hoeverre kan een kwaliteitsborger aansprakelijk blijven voor een gebrek dat door de gemeente expliciet is toegestaan bij ingebruikname? Kan de Minister toelichten welke mechanismen bestaan om de onafhankelijkheid en kwaliteit van deze nieuwe beroepsgroep van kwaliteitsborgers te waarborgen, nu signalen klinken over onvoldoende opleiding en bevoegdheid, met name op het gebied van brandveiligheid?

De leden van de BBB-fractie wijzen op de signalen vanuit de VNG en Brandweer Nederland dat afwijkingen op het gebied van brandveiligheid, constructieve veiligheid en gezondheid nadrukkelijk zouden moeten worden uitgesloten van de maatwerkregeling. Deze leden constateren dat de Minister ervoor kiest dit niet te doen, omdat men verwacht dat de proportionaliteitstoets zodanige afwijkingen vanzelf zal uitsluiten. Is de Minister van mening dat een proportionaliteitstoets door gemeenten, waarin ook economische of praktische factoren worden afgewogen, een voldoende robuuste waarborg biedt tegen het toestaan van (lichte) afwijkingen die toch grote gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid en gezondheid van gebruikers? Waarom is er niet gekozen voor een verplichting om, bij disproportioneel herstel, mitigerende maatregelen te eisen in plaats van het accepteren van het gebrek? Acht de Minister het niet wenselijker om bij ieder maatwerkvoorschrift ten minste aanvullende waarborgen voor veiligheid te verlangen?

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

De leden merken op dat in de proefprojecten die ten grondslag liggen aan het besluit, zich geen gevallen hebben voorgedaan waarin herstel disproportioneel was. Waarom kiest de Minister er desondanks voor om een formele, potentieel complexe en kostbare regeling op te tuigen voor een situatie die kennelijk uiterst zeldzaam is? Kan de Minister nader onderbouwen waarom dit instrument noodzakelijk is?

II Antwoord/reactie van de Minister