
Vergaderjaar 2023-2024

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)

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

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2023

Op 24 oktober jl. vond het debat met uw Kamer plaats over de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) en over de motie 34.453, AN van het lid Crone c.s.. Het Kamerlid Crone heeft in dat debat aandacht gevraagd voor de situatie waarin een bouwactiviteit is afgerond, maar waar sprake is en blijft van strijdigheid met de bouwtechnische voorschriften. En in dat geval zal een verklaring van de kwaliteitsborger ontbreken. Zijn zorgen hebben met name betrekking op de onzekerheid voor de gebouweigenaar. Het Kamerlid Crone heeft aangegeven, dat die gebouweigenaren dan een gedoogverklaring (of anders gezegd een ingebruiknamebesluit) moeten krijgen. Bij ontbreken van een verklaring van de kwaliteitsborger, zullen gebouweigenaren immers zekerheid willen over de rechtmatigheid van ingebruikname.

Tijdens het debat van 24 oktober jl. heb ik uw Kamer toegezegd u per brief te informeren over op welke wijze ik voornemens ben in de regelgeving te expliciteren hoe in zulke gevallen een besluit genomen kan worden waar betrokkenen, en in het bijzonder de gebouweigenaar, zekerheid aan kan ontlenuen. Hieronder ga ik daar nader op in.

Daarnaast verwijs ik u ook graag, conform mijn toezegging aan uw Kamer die met deze brief als voldaan beschouw, naar de op 27 oktober jl. gepubliceerde handreiking Toezicht en Handhaving Wet kwaliteitsborging bouw van de VNG.¹ Tevens stuur ik u als bijlage bij deze brief de jaarlijkse voortgangsrapportage Wkb, zoals eerder aan uw Kamer toegezegd.

Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) om werkwijze te expliciteren

Als een gereedmelding onvolledig is door het ontbreken van een verklaring van de kwaliteitsborger, wordt het verbod op ingebruikname van het bouwwerk niet opgeheven. Tijdens het debat heb ik aangegeven dat ik tegemoet wil komen aan de behoefte van betrokken partijen om expliciet te regelen dat het bevoegd gezag in dergelijke gevallen duidelijkheid kan verschaffen over de ingebruikname. Hiertoe zal het Bbl na inwerkingtreding worden aangepast.

Ingebruiknamebesluit bij niet-herstelbare gebreken

Blijkt bij de afronding van een bouwactiviteit dat er onverhoopt nog sprake is van een strijdigheid met de bouwtechnische regels dan zal een kwaliteitsborger geen verklaring kunnen afgeven. Als gevolg hiervan kan de initiatiefnemer geen gereedmelding doen totdat de strijdigheid is hersteld. Wordt de strijdigheid niet hersteld en besluit de initiatiefnemer het bouwwerk wel gereed te melden, dan zal de kwaliteitsborger richting gemeente aangeven dat er geen verklaring volgt, inclusief een toelichting op de resterende strijdigheid. Het bevoegd gezag zal de initiatiefnemer vervolgens

¹ https://vng.nl/sites/default/files/2023-10/handreiking_toezicht_en_handhaving_wkb_versie_01.pdf

informerend dat de gereedmelding niet volledig is, dat het gebruik van het bouwwerk niet is toegestaan en herstel dus nodig is.

Het is aan de initiatiefnemer om vervolgens alsnog tot herstel over te (laten) gaan. Is dit naar de mening van de initiatiefnemer niet mogelijk of disproportioneel, dan kan hij (gemotiveerd) verzoeken om gebruik toch toe te staan via een ingebruiknamebesluit. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om de afweging te maken dit verzoek al dan niet te honoreren. De wijze waarop deze afweging kan worden gemaakt en het handelingsperspectief zijn door de VNG in de Handreiking Toezicht en Handhaving Wkb beschreven. Concludeert de gemeente op basis van informatie van de kwaliteitsborger en de initiatiefnemer dat herstel niet mogelijk of disproportioneel is, dan kan de gemeente besluiten dat ingebruikname is toegestaan.

Bovenstaande werkwijze zal worden geëxpliciteerd door in het Bbl te regelen dat indien bij de gereedmelding een verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt, de gemeente een ingebruiknamebesluit kan nemen als herstel van gebreken niet proportioneel is, bijvoorbeeld vanwege de kosten, in relatie tot het doel van de regel die wordt overtreden. De initiatiefnemer en eventuele volgende eigenaren kunnen zekerheid ontlenen aan een dergelijk ingebruiknamebesluit. Het ingebruiknamebesluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en daarmee dus vatbaar voor bezwaar en beroep. Alle belanghebbenden hebben daarmee direct toegang tot de gebruikelijke rechtsmiddelen. Ook wordt bewerkstelligd dat er hiermee een afzienbare en concrete termijn ontstaat waarbinnen definitieve zekerheid over de ingebruiknamestatus van het gebouw gegeven wordt.

Door de hiervoor beschreven werkwijze blijven de taken en verantwoordelijkheden liggen bij de juiste partijen, maar wordt het proces gestandaardiseerd en ontstaat er meer duidelijkheid voor gemeenten en eigenaren. Het is in beginsel aan de bij de bouw betrokken partijen – initiatiefnemer/opdrachtgever, aannemer en kwaliteitsborger – om gedurende het proces alles in het werk te stellen om te voorkomen dat er uiteindelijk geen verklaring kan worden afgegeven. Als blijkt dat de verklaring niet zal worden afgegeven, heeft de opdrachtgever in zijn privaatrechtelijke verhouding tot de aannemer ook de mogelijkheid om oplevering te weigeren, totdat het bouwwerk conform het contract (waaronder het moeten voldoen aan de minimale publiekrechtelijke bouwkundige eisen), is afgerond. De versterkte positie van de initiatiefnemer/opdrachtgever in het stelsel van kwaliteitsborging, geeft deze partij hier betere mogelijkheden toe.

Met een ingebruiknamebesluit wordt tegemoetgekomen aan de door uw Kamer en de VNG geuite zorg dat er ondanks alle inspanningen van partijen toch bouwwerken kunnen zijn die door het ontbreken van een verklaring een onduidelijke ingebruiknamestatus houden.

Ik vertrouw er op u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben. Bij de verdere uitwerking van het ingebruiknamebesluit, die voorafgaand aan toezending van deze brief met de VNG op hoofdlijnen is afgestemd, zal via een reguliere wijzigingsprocedure van het Bbl verlopen en naar verwachting voor de zomer bij uw Kamer worden voorgehangen.

Een afschrift van deze brief wordt gezonden aan de Tweede Kamer.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge