GEMEENTERAAD

Punt 8: Mogelijkheid tot het stellen van vragen
Indiener: mevrouw S.A. Koppert (OGP)

Inleiding: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)
Bewoners en gebruikers willen kwalitatief goede gebouwen. Bijvoorbeeld met een goede brandveiligheid en een laag energieverbruik. De overheid wil meer toezicht en controle in de bouw, zodat bouwers zich aan de geldende regels houden. De wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat hiervoor zorgen. Het nieuwe stelsel geldt eerst alleen voor bouwwerken in de laagste gevolgklasse. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Dat geeft alle betrokken partijen de kans om ervaring op te doen met de nieuwe werkwijze voor toezicht in de bouw.

Status: Wkb is vanaf 2024 ingegaan (in stappen). De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is vanaf 1 januari 2024 ingegaan. De veranderingen gaan in stappen. De veranderingen uit de Wkb gelden (naar verwachting) tot en met 2028 alleen voor nieuwbouw van eenvoudige bouwwerken. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Daarna volgen de andere bouwwerken. Dat begint met verbouw van eenvoudige bouwwerken vanaf 1 januari 2025. Hierdoor kunnen bouwbedrijven en gemeenten stap voor stap ervaring opdoen met het nieuwe toezicht in de bouw.

Doel: minder gebreken bij nieuwbouw en verbouw
Het kabinet wil dat bouwbedrijven de kwaliteit van hun werk beter controleren. Zo kan de bouwkwaliteit van gebouwen verbeteren door minder bouwfouten en gebreken. Bijvoorbeeld constructiefouten, brandonveilige situaties, onvoldoende isolatie of een slecht functionerende ventilatie. Ook hoeven bouwbedrijven minder kosten te maken voor het herstel van bouwfouten. En het werk van onafhankelijke controleurs (kwaliteitsborgers) wordt makkelijker en sneller, omdat de bouwers zelf al veel gecontroleerd hebben.

De kosten voor de kwaliteitsborger worden betaald door de opdrachtgever, meestal de bouwer, de projectontwikkelaar of de particuliere opdrachtgever. De kosten voor kwaliteitsborging zijn afhankelijk van de omvang en complexiteit van het bouwproject en de gevolgklasse waarin het bouwwerk valt.

Voor 1 januari 2024 toetste de gemeente vooraf of je bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften.

De technische vragen:
1. Tot 1 januari 2024 was de gemeente verantwoordelijk of een bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. Hoe werden deze kosten in rekening gebracht?
2. Wat is de opbouw van de legeskosten als je particulier, bouwer of als projectontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvraagt? Zowel graag een uitsplitsing (indien mogelijk) van het jaar 2023 als het jaar 2024.
3. Stel dat een ontwikkelaar in 2023 een omgevingsvergunning aanvroeg voor 10 eengezinswoningen a €450.000,- per stuk en in 2024 ook een vergunning aanvraagt voor 10 eengezinswoningen a €450.000,- per stuk. Wat waren in beide gevallen, dus voor beide jaren, de bijbehorende legeskosten?
4. Stel dat ik als particulier opdrachtgever in 2023 een huis laat bouwen waarvan de bouwkosten €500.000,- zijn. En in 2024 laten mijn buren eenzelfde woning bouwen in particulier opdrachtgeverschap. Wat waren de legeskosten in beide gevallen?

Waarschijnlijk zal vanaf 1 januari 2025 de Wkb ook gelden voor eenvoudige bouwwerken (denk aan een serre, dakkapel e.d.). Dat betekent dat waar nu de gemeente nog verantwoordelijk is voor het voldoen aan de bouwtechnische voorschriften, dat de opdrachtgever zal worden.
5. Wat zou dat kunnen gaan betekenen voor de legeskosten?