

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1119

Vragen van het lid **Gabriëls** (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de kosten voor kwaliteitsborging van verplaatsbare tiny houses* (ingezonden 17 december 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 27 januari 2025).

Vraag 1

Bent u bekend met de mogelijk grote financiële consequenties van de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) voor eigenaren van verplaatsbare tiny houses?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat de toetsing van je bouwplan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) met de nieuwe Omgevingswet is verlegd van de gemeente naar onafhankelijke kwaliteitsborgers?

Antwoord 2

Dit is het geval voor een aantal bouwwerken, vallend onder gevolgklasse 1. Gevolgklasse 1 bestaat uit eenvoudige bouwwerken, zoals grondgebonden woningen en bedrijfshallen.

Vraag 3

Hoe groot kunnen de verschillen in kosten voor kwaliteitsborging zijn tussen private kwaliteitsborgers en gemeenten?

Antwoord 3

Kwaliteitsborgers brengen de daadwerkelijke kosten voor kwaliteitsborging bij hun opdrachtgever in rekening. De kosten hangen daarmee af van de omvang en complexiteit van het bouwplan. Gemeenten brengen leges in rekening voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag. De totale inkomsten in termen van leges mogen niet hoger zijn dan de totale toerekenbare kosten, die het bevoegd gezag maakt in het kader van de taken voortkomend uit de Omgevingswet. Dus ook gemeenten brengen over het

totaal van alle bouwplannen die ze in behandeling nemen grofweg de daadwerkelijke kosten in rekening.

De verschillen tussen de leges die gemeenten in rekening brengen en de kosten van kwaliteitsborging per project, ontstaan door kruissubsidiëring binnen het totaal van de bouwplannen. Gemeenten brengen veelal een percentage van de bouwsom als leges in rekening. De feitelijke leges voor kleine bouwprojecten zijn hierdoor vaak lager dan de daadwerkelijke kosten die een gemeenten voor dergelijke projecten maakt. Bij grote projecten is dat andersom en zijn de kosten lager dan leges die in rekening worden gebracht. Bij een enkel, klein bouwproject onder gevolgklasse 1 kan het tarief van de kwaliteitsborger relatief hoog zijn ten opzichte van de leges (in de situatie zoals die voorheen was). Bij grote projecten in de seriematige bouw vallen de kosten van de kwaliteitsborger (veel) lager uit.

Vraag 4

Klopt het dat de kosten van deze private kwaliteitsborgers onder deze nieuwe wet soms vier keer zo hoog zijn als de kosten voor controle door gemeenten?

Antwoord 4

Dit beeld heb ik op basis van mij beschikbare informatie niet. Onderdeel van de monitoring en evaluatie van de Wkb is monitoring van de leges, inclusief een vergelijking tussen de hoogte van de leges voor en na invoering van de Wkb. rapportage van deze vergelijking door COELO¹ is in december 2024 met de Eerste Kamer gedeeld. Eerder zijn de kosten van kwaliteitsborging voor de activiteiten in gevolgklasse 1 door Nieman Raadgevende Ingenieurs in kaart gebracht². Uit de vergelijking blijkt dat de leges voor een grondgebonden woning onder kwaliteitsborging, gemiddeld dalen met 43,5% (–€ 4.046). Voor een grondgebonden woning zijn de kosten voor de kwaliteitsborger door Nieman ingeschat op minimaal € 3.415 en maximaal € 4.740. De kosten van de kwaliteitsborger bij een gemiddeld bouwproject hebben daarmee een zelfde orde van grootte als de daling van de leges. Vanaf meerdere woningen binnen één project zijn de kosten voor kwaliteitsborging zelfs lager dan de leges.

Bij kleine projecten, zoals tiny houses, zullen de kosten voor kwaliteitsborging als gevolg van kruissubsidiëring hoger zijn dan de legesdaling. Dit wordt nog versterkt doordat gemeenten zelf de hoogte van hun leges bepalen en dus ook de mate van kruissubsidiëring in het voordeel van kleine projecten. Een factor vier verschil in kosten is naar mijn informatie echter niet aan de orde.

Vraag 5 tot en met 9

De bedoelde categorie verplaatsbare tiny houses kunnen niet permanent op een plek staan waardoor deze kosten bij elke contractueel verplicht gestelde verplaatsing steeds opnieuw (vaak meerdere malen) betaald moeten worden, dit zou op kunnen lopen tot wel zes keer gedurende de levensduur van zo'n huis. Wat vindt u ervan dat bezitters van verplaatsbare tiny houses daardoor duizenden euro's meer kwijt zijn voor dezelfde controle?

Waarom moeten tiny houses vaker worden gekeurd op kwaliteit dan grondgebonden woningen?

Bent u het met ons eens dat het niet nodig is om een reeds goedgekeurde woning weer opnieuw te controleren op kwaliteit wanneer deze verplaatst wordt?

Welke stappen gaat u ondernemen om deze problematiek van tiny house-bezitters te voorkomen?

Bent u bereid te onderzoeken of de controledruk op reeds goedgekeurde tiny houses kan worden verlaagd, bijvoorbeeld door vrijwaring van controle bij herplaatsing?

Antwoord 5 tot en met 9

Gezien het onderlinge verband beantwoord ik de vragen 5 tot en met 9 in één keer.

¹ Kamerstukken I, 2023/24, 34 453, AX, bijlage: Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023–2024 (Rijksuniversiteit Groningen, 2024, 23 p.)

² Kamerstukken I, 2021/22, 34 453, AH, bijlage: Onderzoek naar de kosten van kwaliteitsborging bij kleine niet-seriematige bouwactiviteiten (Nieman Raadgevende Ingenieurs, 21 juni 2022, 85 pag.)

Voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk is – enkele uitzonderingen daargelaten – een omgevingsvergunning of melding voor een bouwactiviteit nodig (technisch en omgevingsplan). Het verplaatsen van een bouwwerk is een bouwactiviteit dus ook daarvoor geldt de vergunning- of meldplicht. Om een bestaand bouwwerk op een nieuwe plek te mogen plaatsen is dus een nieuwe toets aan de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) noodzakelijk. In het geval van een tijdelijke woning wordt getoetst aan de specifieke regels die gelden bij verplaatsing. Deze regels liggen op een lager niveau dan de regels voor nieuwbouwwoningen.

De vergunning- of meldplicht bij verplaatsing is een generieke plicht die voor alle te verplaatsen woningen geldt. De bijhorende toets aan het Bbl heeft tot doel om te zorgen dat het bouwwerk voldoende veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam is. Ook een verplaatsbare woning moet om die reden (opnieuw) gecontroleerd worden voordat de woning gebruikt mag worden. Tot op heden is er weinig ervaring met de kwaliteit van woningen die regelmatig verplaatst worden. Mocht in de nabije toekomst blijken dat de kwaliteit na verplaatsen niet of nauwelijks afneemt, dan ben ik met u van mening dat een volledige toets bij iedere herplaatsing niet noodzakelijk is.

Recent heb ik de Eerste Kamer aangegeven dat ik voor verbouw zal nagaan in hoeverre de huidige systematiek van kwaliteitsborging passend is. Ik zal in dat onderzoek ook meenemen of voor kleine, verplaatsbare woningen een aangepaste werkwijze mogelijk is die recht doet aan de veiligheid en gezondheid van bewoners zonder tot (te) hoge kosten te leiden. Ik zal daarbij ook kijken naar de mogelijkheden die typegoedkeuring van woningen, zoals ook opgenomen in Woontopafpraak 15, voor verplaatsbare woningen biedt.³

Vraag 10

Bent u bereid om te onderzoeken of er een maximumgrens kan komen voor de kosten van kwaliteitscontroles die private kwaliteitsborgers mogen rekenen aan hun klanten?

Antwoord 10

Zoals hiervoor aangegeven zal ik laten onderzoeken op welke wijze de kosten voor kwaliteitsborging voor tiny houses en andere vergelijkbare kleine bouwactiviteiten beperkt kunnen worden met onder andere meer standaardisatie in de beoordelingsprocessen. Het stelsel van kwaliteitsborging is nog volop in ontwikkeling. Onderdeel hiervan is de doorontwikkeling van de werkwijzen van kwaliteitsborgers en daarmee gepaard gaan de prijzen. Ik acht een maximumprijs op dit moment dan ook niet opportuun.

³ Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/alle-afspraken>