

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Commissie voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

7 januari 2015

Betreft: Wijziging Bouwbesluit 2012; deregulering van de woonfunctie;
Kenmerk: brief Minister Blok 2014-0000678399; dd. 19 december 2014

Geachte leden van de Commissie Wonen en Rijksdienst,

In het kader van een zogenoemde ‘voorhangprocedure’ heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst het ontwerpbesluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 bij brief d.d. 19 december 2014 toegezonden aan beide Kamers van de Staten-Generaal. De NEPROM heeft met interesse kennis genomen van de voorgenomen wijziging. Graag brengen wij onze reactie op dit wijzigingsvoorstel onder uw aandacht (met name wat betreft de wijzigingen m.b.t. particulier opdrachtgeverschap) en verzoeken u vriendelijk onze reactie te betrekken bij uw beraadslagingen.

In de NEPROM zijn projectontwikkelaars, beleggers, bouwondernemingen, vastgoedfinanciers en woningcorporaties verenigd; de leden ontwikkelen en realiseren jaarlijks zo’n 50% van alle nieuwbouw koopwoningen en een belangrijk deel van de nieuwbouw huurwoningen.

Woonfunctie voor particulier eigendom

In het Ontwerpbesluit wordt de omschrijving geïntroduceerd van “een woonfunctie voor particulier eigendom die wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap”. Voor deze woonfunctie voor particulier eigendom worden uitzonderingen benoemd m.b.t. voorschriften uit het Bouwbesluit. Aan die voorschriften hoeft een woonfunctie voor particulier eigendom niet te voldoen. Dit in tegenstelling tot woonfuncties die in zogenoemde projectbouw (bijvoorbeeld door de leden van de NEPROM) worden gerealiseerd. Het betreft onder andere voorschriften ten aanzien van een aansluiting op nutsvoorzieningen, het aanbrenge van een buitenberging, het realiseren van buitenruimte en andere voorschriften.

Als motivering wordt in de Nota van toelichting aangevoerd dat er bij de burger die zelf bouwt er direct eigen belang is bij het kwaliteitsniveau dat wordt gebouwd en dat hij daarom zelf een verantwoord minimaal kwaliteitsniveau zal kiezen, terwijl de burger die via projectbouw een woning verwerft moeten worden beschermd door de overheid. In de hierna volgende reactie zullen wij aangeven waarom deze motivering tekort schiet en welke wijzigingen in het Besluit wij om die reden wenselijk vinden.

NEPROM-Reactie

1. Wij onderschrijven de aanleiding van het wijzigingsvoorstel, namelijk de consument (woningkoper) meer keuzevrijheid bieden en hem/haar de mogelijk bieden om bewust af te zien van bepaalde voorschriften in het Bouwbesluit, voor zover die afwijkingen niet de veiligheid, de gezondheid en de duurzaamheid van de woning in het geding brengen. Wij onderschrijven de impliciete keuze van het kabinet dat keuzevrijheid op deze onderdelen zwaarder moet wegen dan “regelzucht”, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de consument zijn keuze zeer bewust maakt en kan maken.
2. Wij zijn van mening dat waar mogelijk en verantwoord ook de koper van een woning in projectbouw in de gelegenheid moeten worden gesteld om een woning te verwerven waar op dezelfde onderdelen kan worden afgeweken van het Bouwbesluit. Het valt niet te verdedigen dat een koper in projectbouw minder rechten heeft dan een particuliere opdrachtgever. Natuurlijk dient dit met de nodige waarborgen te worden omkleed, zodat er nadrukkelijk sprake is van een vrije, bewuste en realistische keuze.
3. Wij stellen voor om in de tekst van het Besluit een passage op te nemen waarin “particulier opdrachtgeverschap” gelijkwaardig wordt gesteld aan “de situatie waarin de koper van een projectmatig ontwikkelde woning bij het tekenen van het koopcontract expliciet de vrije keuze wordt geboden om op specifiek te benoemen punten af te wijken van het Bouwbesluit”. Op deze wijze wordt geborgd dat er werkelijk sprake is van keuzevrijheid voor de consument die een specifieke projectwoning koopt.
4. De NEPROM zal graag op zich nemen om het gebruik van deze mogelijkheid om af te wijken van het Bouwbesluit door haar leden te monitoren en te evalueren (ook bij de woningkopers) en daarover te berichten aan de Minister.
5. Wij verwachten overigens niet dat er door de consument veelvuldig gebruik zal worden gemaakt van de keuze om af te wijken van het Bouwbesluit. Uit de evaluatie uitgevoerd door Arcadis¹ blijkt namelijk dat er in de drie “proefgemeenten” Almere, Castricum en Den Haag nauwelijks tot niet gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om van het Bouwbesluit af te wijken. Waar dat wel is gebeurd, zijn de afwijkingen minimaal en in de meeste gevallen onbedoeld. Ondanks het feit dat tot nu toe slechts op zeer bescheiden schaal gebruik is gemaakt om af te wijken van het Bouwbesluit, steunen wij de principiële keuze van het kabinet om de consument daar vrij in te laten, nadrukkelijk onder de voorwaarde dat die vrijheid ook wordt geboden aan consumenten die een projectwoning kopen.
6. Mocht ons voorstel worden afgewezen om de koper van een projectwoning dezelfde rechten te verlenen als een particuliere opdrachtgever, dan tekenen wij nadrukkelijk protest aan tegen het Besluit. Wij achten het zeer onwenselijk dat er onnodig rechtsongelijkheid wordt gecreëerd tussen kopers van een woning via particulier opdrachtgeverschap en kopers van een projectwoning.
7. In onaangepaste vorm leidt het voorliggende Besluit tot oneerlijke concurrentie tussen verschillende typen opdrachtgevers (particulier en professioneel). Wij vinden dat vanuit mededingingsrechtelijk oogpunt onwenselijk, gelet ook op de grote belangen die ermee gemoeid zijn en de grote benadeling van de kopers van projectwoningen die daar uit voortvloeit.
8. In het bijzonder op het punt van de vrijstelling voor particulieren van de aansluitplicht op distributienetten voor elektriciteit, gas en warmte vinden wij het voorstel ronduit onacceptabel, als ook andere nieuwbouwkopers niet dezelfde rechten zouden krijgen. De

¹ Rapport Arcadis, de Evaluatie van artikel 6e van het Besluit uitvoering Crisis en Herstelwet

NEPROM heeft zich in het verleden verzet tegen de algehele invoering van de aansluitplicht op warmtenetten bij nieuwbouw en zal dit blijven doen. Met de aansluitplicht op warmtenetten zijn namelijk niet alleen aanzienlijke kosten voor de consument gemoeid (oplopend tot soms € 10.000 per aansluiting c.q. woning), maar tevens vormt een distributienet voor warmte vaak niet de meest duurzame en efficiënte en technisch niet de meest optimale oplossing voor de eindgebruiker c.q. consument. Zeker bij de aanscherping van de EPC naar 0,4 met ingang van 2015 heeft een aansluiting op het warmtenet, vanwege het zeer geringe energiegebruik ten behoeve van ruimteverwarming en tapwaterverwarming, nauwelijks of geen milieurendement, terwijl een warmtenet tot in lengte van dagen zeer hoge (meer)kosten voor de consument met zich meebrengt. Om die reden vinden wij het absoluut noodzakelijk dat een koper van een projectwoning ook de mogelijkheid wordt geboden om af te zien van een aansluiting op een warmtenet.

Afsluitend

Wij hebben - uit hoofde van ons lidmaatschap van het Overlegplatform Bouwregelgeving (OPB) - het Ministerie van BZK eerder reeds laten weten bedenkingen te hebben ten aanzien van de voorgestelde wijziging. Daar hebben wij helaas geen reactie op mogen ontvangen. Wij hopen dat dit maal onze inbreng serieus betrokken wordt bij het Besluit. We vertrouwen er op dat u de kopers van projectwoningen niet in de kou laat staan en hen niet onnodig beknot in hun keuzevrijheid en opzadelt met vermijdbare, hoge kosten.

Uiteraard zijn wij graag bereid om onze reactie mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur

CC. Minister Blok en de leden van de Eerste Kamer