

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
**Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl**

Datum : 2 december 2021

Ref : 20211128/NZ/JF

Betreft : ontwerpregeling kwaliteitsborging voor het bouwen (Rkb)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij geeft de brancheorganisatie van projectontwikkelaars (NEPROM) haar reactie op de ontwerpregeling kwaliteitsborging voor het bouwen (Rkb); specifiek op artikel 5.19 van de Regeling Bouwbesluit 2012 (verdeelsleutel en doorberekenen toezichtkosten).

Op voorhand merken wij op, dat de extra kosten verbonden aan het nieuwe stelsel onze leden zorgen baren. De consument is erbij gebaat dat er voldoende betaalbare huizen beschikbaar komen, gelet op het huidige woningtekort. Uit een eerste peiling onder onze leden over de (soms beperkte) ervaringen met het nieuwe stelsel blijkt dat van een aanzienlijke kostenstijging sprake is, die niet gecompenseerd wordt door een navenante daling van de leges. Gesproken wordt onder andere over bedragen van circa vijfduizend euro per woning. Een dergelijke kostenstijging vertaalt zich uiteindelijk ook in hogere lasten voor de bewoners en zorgt voor een daling van de productie, afhankelijk van de marktomstandigheden. Van begin af aan hebben wij gepleit voor verlaging van de gemeentelijke bouwleges, omdat de werkzaamheden bij de gemeenten door het nieuwe stelsel sterk gereduceerd worden, voor wat betreft de nieuwbouw. Om allerlei redenen zit er te weinig voortgang bij gemeenten in het onderwerp leges. Wij adviseren u daarom met klem op korte termijn een traject/vervolgonderzoek richting alternatieve bekostiging van leges te starten. In augustus 2014 hebben SENZE en ECORYS gezamenlijk een rapport over dit onderwerp opgeleverd in opdracht van BZK, VNG, VBWTN en destijds I & M. Uit het onderzoek blijkt dat *“de houdbaarheidsdatum van het legesstelsel, in de huidige vorm, aanstaande is.”*

Wij denken dat het huidige stelsel onbetaalbaar wordt. Ook voor het overige dient het kostenaspect goed in overweging genomen te worden.

Daarnaast stellen wij daarom voor in de verdeelsleutel en bij het doorberekenen van de toezichtkosten (art. 5.19 regeling bouwbesluit 2012) specifiek aandacht te besteden aan seriematige woningbouw. Het is niet properioneel iedere projectmatige nieuwbouwwoning voor hetzelfde bedrag te belasten als unieke woningen. De toezichtkosten per woning zijn bij seriematige bouw immers beperkt omdat de woning gestandaardiseerd is. Voor iedere (haast) identieke woning in het project of complex zou daarom een aanzienlijk lager bedrag in rekening gebracht moeten worden.

**Tot slot**

Wij verzoeken u dit punt in de volgende versie te verwerken en wensen u succes bij de verdere behandeling van dit dossier.

Tot een nadere toelichting op deze brief zijn wij bereid.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Jan Fokkema,  
directeur NEPROM