

32 127

Regels met betrekking tot versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten (Crisis- en herstelwet)

Nr. 243

Verslag van een schriftelijk overleg
Vastgesteld 26 januari 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 22 juni 2020 over voorhang concept-amvb Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (tweeëntwintigste tranche) (Kamerstuk 32 127, nr. 240).

De vragen en opmerkingen zijn op 10 juli 2020 aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 25 januari 2021 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersoon

Inleiding

Met deze brief beantwoord ik de vragen van de fracties van VVD, CDA, D66 en GroenLinks in hun brief van 10 juli 2020, over de inhoud van de tweeëntwintigste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daarnaast wil ik aangeven dat, gelet op het besluit in de procedurevergadering van 14 januari 2021, het experiment aardgasvrije wijken in de gemeente Utrecht zal worden opgenomen in een nieuwe tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, die op korte termijn ter advisering zal worden voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Artikel I, onderdeel B

De leden van de **VVD-fractie** lezen dat met onderdeel B een lid toegevoegd wordt dat het mogelijk maakt dat gemeenten bij nieuwbouw strengere eisen kunnen stellen dan het Bouwbesluit. Gemeenten kunnen daardoor lokaal voorschriften stellen die voorzien in lagere maximumwaarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik dan landelijk vereist en een hogere minimumwaarde voor het aandeel hernieuwbare energie dan landelijk vereist. De leden van de VVD-fractie hebben de volgende vragen aan de regering.

Welke mogelijkheden hebben gemeenten op dit moment om lokaal extra eisen te stellen aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen?

Onder het huidig recht (Woningwet en Bouwbesluit 2012) hebben gemeenten geen generieke mogelijkheid om aanvullende of strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van nieuwe woningen of andere gebouwen. Wel is het toegestaan om via verschillende experimenten op grond van de Crisis- en herstelwet, vooruitlopend op de mogelijkheden onder de Omgevingswet, in een aantal gemeenten en gebieden te experimenteren met het lokaal eisen van een strengere energie- en/of milieuprestatie bij nieuwbouw. Sinds 2011 maakt een aantal gemeenten van deze mogelijkheid gebruik. Het artikel 6p uit het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet waar de voorliggende wijziging betrekking op heeft, is al geruime tijd in werking en wordt gebruikt in de daarin opgenomen gemeenten. Het experimenteren met de energieprestatie is voor deze gemeenten dus niet nieuw. Voorgesteld wordt om het artikel met dit besluit aan te passen in verband met het in het Bouwbesluit 2012 overgaan naar de BENG-eisen ter vervanging van de EPC-eisen, zodat het experiment ook met de nieuwe BENG-eisen die per 1-1-2021 in werking zijn getreden kan worden voortgezet tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op 3 november 2020 heeft uw Kamer de motie van de leden Koerhuis en Terpstra aangenomen.¹ Met deze motie verzoekt de Kamer de regering om in de 22e tranche van de Crisis- en herstelwet het experiment met extra energie-eisen in Amsterdam te beëindigen en zo de rem op de nieuwbouw eraf te halen. Naar aanleiding van deze motie heb ik besloten de gemeente Amsterdam, conform de motie, te schrappen uit de voortzetting van dit experiment. Door de gemeente Amsterdam uit deze tranche te halen, zal het experiment in die gemeente niet meer kunnen worden voortgezet bij inwerkingtreding van deze tranche. Dit betekent dat het experiment voor Amsterdam is afgelopen per 1 januari 2021. Vanaf die datum gelden de landelijke generieke energieprestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 (de nieuwe BENG-eisen) en is er voor Amsterdam geen mogelijkheid tot het leveren van maatwerk. De gemeente Amsterdam is verder in overleg met de Lente-akkoord partijen om te zoeken naar een gezamenlijke oplossing om nieuwbouwwoningen zo energiezuinig mogelijk te realiseren.

¹ Kamerstukken II 2020/21, 32813, nr. 595.

Welke mogelijkheden hebben gemeenten in de nieuwe Omgevingswet en de daar onder hangende algemene maatregelen van bestuur om lokaal extra eisen te stellen aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen?

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), onder de Omgevingswet, de opvolger van het Bouwbesluit, krijgen gemeenten op enkele onderwerpen de mogelijkheid andere eisen te stellen aan bouwwerken. Dit sluit aan bij het uitgangspunt in de wet om meer flexibiliteit mogelijk te maken waarbij rekening gehouden wordt met lokale omstandigheden en ontwikkelingen. De mogelijkheden voor lokaal maatwerk zijn in het Bbl beperkt en inhoudelijk begrensd om de landelijke uniformiteit van de regels te behouden. Maar op onderdelen is er ook ruimte gecreëerd voor lokale ambities. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het op grond van het Bbl mogelijk om lokaal een andere eis te stellen via een zogenoemde maatwerkregel (opgenomen in het omgevingsplan). Deze mogelijkheid staat open voor de energie- en milieuprestatie (lokaal een strengere waarde), bruikbaarheid (lokaal meer soepele eisen) en de gebruiksmelding (lokaal een afwijkende grenswaarde aantal personen voor de melding). Voor de energieprestatie (en overigens ook de milieuprestatie) geldt dat lokaal via de maatwerkregel alleen de geëiste waarde(n) aangescherpt mogen worden. Een gemeente kan wel de nieuwbouw-eis aanscherpen, maar niet eisen met welke middelen de initiatiefnemer aan de strengere eis moet voldoen.

Klopt het dat het Bouwbesluit recent is aangescherpt door invoering van de BENG-norm?

Eind 2019 zijn, in lijn met de nieuwe Europese EPBD Richtlijn, de BENG-eisen vastgesteld en gepubliceerd (Stb. 2019, nr. 501). Deze zijn op 1 januari 2021 in werking getreden. Ze vervangen de huidige EPC-eis in het Bouwbesluit 2012. BENG is een belangrijke stap om de energievraag van gebouwen te beperken. De nieuwe eisen stellen in plaats van één, drie eisen aan gebouwen, namelijk aan de energiebehoefte, aan het primaire fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Omdat fossiele brandstoffen eindig én milieubelastend zijn, stimuleert de Europese Unie naast energiebesparing, het investeren in hernieuwbare energiebronnen zoals zonne- en windenergie. Door zelf energie op te wekken en toe te werken naar één Europees energienetwerk, moet energie schoner en goedkoper worden. De huidige EPC-eis stelt geen aparte eisen aan de buitenkant van een gebouw zoals de BENG-eisen wel doen. Ook is het aandeel hernieuwbare energie, de toepassing van energie uit zon, wind of water, nu geen aparte eis. Hierdoor kan het zijn dat een matige isolatie een gebouw kan worden gecompenseerd met zonnepanelen. In de regel zullen daardoor de nieuwe BENG-eisen strenger uitpakken en zorgen voor meer energiezuinige gebouwen.

Klopt het dat voor de vaststelling van de BENG-normen een optimalisatiestudie is uitgevoerd, zoals vastgelegd in de richtlijn energieprestatie voor gebouwen?

Het klopt dat voor het bepalen van de hoogte van de BENG-eisen kostenoptimalisatiestudies zijn uitgevoerd. Deze zijn verplicht op basis van de voornoemde richtlijn en worden uitgevoerd volgens een Europees voorgeschreven methode.

Kunnen gemeenten een lokale aanscherping doen, zonder dat een kostenoptimalisatiestudie is uitgevoerd? Hoe voldoet dit aan de eisen uit de richtlijn energieprestatie voor gebouwen en hoe zou dit tot een andere uitkomst kunnen leiden dan hetgeen de regering in de BENG-eisen heeft vastgelegd?

De berekeningsresultaten van de kostenoptimalisatiestudies vormen de basis voor het bepalen van de minimum landelijke eisen. De richtlijn geeft geen beperking voor het –in dit geval lokaal- stellen van strengere eisen.

Klopt het dat lokale aanscherpingen per definitie inefficiënt zijn, aangezien de eisen strenger zijn dan de resultaten uit de kostenoptimalisatiestudie van het Rijk voor de BENG-normen? Zo nee, waarom niet?

Dit kan niet per definitie gezegd worden. De Kostenoptimalisatie Studie (KOS) is gedaan op basis van de BENG-eisen en niet op basis van strengere eisen. Of er sprake zal zijn van een kostenstijging is afhankelijk van de wijze waarop de initiatiefnemer aan de gestelde eisen zal voldoen. De bouwkosten zouden hoger kunnen worden om aan strengere eisen te voldoen, maar tegelijkertijd zouden de gebruikskosten, in de vorm van maandelijks energielasten, kunnen dalen.

Deelt u de analyse dat de gerealiseerde energiebesparing bij een hogere energiezuinigheid van een gebouw sterk afneemt? Zo nee, waarom niet?

Dat is niet per definitie het geval. De puntenwolk uit de kostenoptimalisatiestudie laat niet een optimaal punt zien, maar een optimale zone. Het is aan gemeenten om bij het stellen van de strengere waarde te beoordelen op welk punt de LCC (Life Cycle Costing) te hoog worden ten opzichte van de besparing primaire energie. Lokale omstandigheden en ambities kunnen in deze afweging worden meegenomen.

Wat zijn de gemiddelde meerkosten wanneer een nieuwbouwwoning volledig energieneutraal wordt gebouwd in plaats van bijna-energie-neutraal (BENG)?

De eventuele meerkosten zijn afhankelijk van de bij het project gekozen techniek om aan de energieprestatie-eisen te voldoen, en het type woning. Hier zijn geen data over beschikbaar. Er zijn verschillende lokale eisen en voorzieningen die hier invloed op kunnen hebben, zoals welstand (hoeveel vrijheid is er om het ontwerp van de woning te optimaliseren), beschikbaarheid van een warmtenet of windenergie.

Klopt het dat er ook zonder aangescherpte lokale verordening, op projectniveau energiezuiniger dan het Bouwbesluit kan worden gebouwd en er dus geen enkele (juridische) noodzaak is voor gemeenten om strengere minimumnormen vast te leggen? Zo nee, welke wettelijke belemmeringen zijn er om op projectniveau meer energiezuinig te bouwen?

Het Bouwbesluit 2012 en het toekomstige Bbl bevatten minimeisen waar in ieder geval aan voldaan moet worden, maar het staat een initiatiefnemer inderdaad altijd vrij om een hoger niveau van, in dit geval, duurzaamheid na te streven. Hier bestaan geen wettelijke belemmeringen voor aan de kant van de initiatiefnemer. Gemeenten hebben echter de wens in specifieke projecten of gebieden deze hogere mate van duurzaamheid niet alleen afhankelijk te laten zijn van de ambities van de initiatiefnemer, maar hier zelf op te kunnen sturen. Daarvoor bevat het huidige wettelijk kader geen mogelijkheden, in tegenstelling tot de Omgevingswet. Er is dan ook al langere tijd (sinds 2011) behoefte bij gemeenten om hiermee te experimenteren op basis van de Crisis- en herstelwet.

Klopt het dat een aanscherping van de normen in lokale verordeningen tot een forse kostenstijging in de bouwkosten leidt? Wat zijn de verwachte extra kosten?

Hier kan op landelijk niveau, waar slechts de mogelijkheid voor gemeenten wordt opengesteld om gemotiveerd de waarde van de eis aan te scherpen, geen uitspraak over worden gedaan. Er zijn verschillende lokale eisen en voorzieningen die hier invloed op kunnen hebben, zoals welstand (hoeveel vrijheid is er om het ontwerp van de woning te optimaliseren), beschikbaarheid van een warmtenet of windenergie.

Of er sprake zal zijn van een kostenstijging is afhankelijk van de wijze waarop de initiatiefnemer aan de gestelde eisen zal voldoen. De bouwkosten zouden hoger kunnen worden om aan strengere eisen te

voldoen, maar dit is niet altijd het geval. Tegelijkertijd is er een grote kans dat de gebruikskosten, in de vorm van maandelijkse energielasten, dalen.

Wat is het effect van hogere duurzaamheidseisen bij nieuwbouw voor de financiële opgaven van woningcorporaties? Klopt het dat zij meer kosten moeten maken voor nieuwbouw en dit ten koste gaat van hun (andere) opgaven, zoals nieuwbouw en de verduurzaming van oudere woningen?

Ik ga ervan uit dat gemeenten zorgvuldig omgaan met de bevoegdheid om een lokale keuze te maken. Met betrekking tot de woningcorporaties is het gebruikelijk dat gemeenten periodiek samen met corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken over onder meer het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen en de randvoorwaarden waaronder deze aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld ten aanzien van het huurprijssegment en de energetische kwaliteit. Lokaal zal dus bezien en besloten moeten worden welke opgaven er zijn, en waar de beschikbare middelen het beste op kunnen worden ingezet.

Wat is het effect van de lokaal hogere duurzaamheidseisen op de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen? Klopt het dat het moeilijker is een businesscase rond te krijgen bij lokaal strengere eisen?

De lokaal strengere eis moet onder de systematiek van de Omgevingswet en het Bbl vooraf kenbaar zijn in de vorm van een maatwerkregel in het omgevingsplan, zodat initiatiefnemers hier bij het opstellen van hun plannen en het rond krijgen van de businesscase rekening mee kunnen houden. Of er sprake zal zijn van een kostenstijging is afhankelijk van de wijze waarop de initiatiefnemer aan de gestelde eisen zal voldoen. De bouwkosten zouden hoger kunnen worden om aan strengere eisen te voldoen, maar tegelijkertijd zouden de gebruikskosten, in de vorm van maandelijkse energielasten, kunnen dalen.

Deelt u de mening dat het voor het behalen van klimaatdoelstellingen veel effectiever is als woningcorporaties en andere verhuurders investeren in energiebesparing van woningen met een laag energielabel in plaats van een zeer beperkte extra energiebesparing bij nieuwbouw? Zo nee, waarom niet?

Het behalen van de klimaatdoelstellingen zal via meerdere sporen moeten lopen; het antwoord ligt niet in alleen de bestaande bouw of alleen de nieuwbouw. Ook de gebouwen die nu gebouwd worden, zullen moeten bijdragen aan de reductie van de hoeveelheid CO₂. Elke stap die daarin nu al gezet kan worden is dus van belang. Voor de bestaande bouw draagt isoleren inderdaad bij aan het behalen van klimaatdoelstellingen. Mede daarom stimuleer ik het nemen van isolatiemaatregelen via de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH), de Renovatieversneller en de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen.

Deelt u de mening dat een lokale lappendeken aan bouweisen een rem is op innovatie en kostenbesparing in de bouw? Zo nee, waarom niet?

De bouwregelgeving is zoveel mogelijk landelijk uniform en blijft dat in de toekomst ook. De mogelijkheden voor lokaal maatwerk in het Bbl zijn beperkt en inhoudelijk begrensd om de landelijke uniformiteit van de regels zoveel mogelijk te behouden. Op onderdelen is er ruimte gecreëerd voor lokale ambities – onder de CHW wordt hier waar mogelijk op vooruit gelopen. Specifiek op het gebied van duurzaamheid past dit bij de opgaven die volgen uit de energietransitie en het Klimaatakkoord; ook de uitwerking daarvan zal sterk lokaal moeten worden ingevuld. Op welke manier in een gemeente of een deel van een gemeente de duurzaamheidsopgave ingevuld kan worden, hangt immers heel sterk af van de beschikbaarheid van bijvoorbeeld lokale warmtebronnen of van de ruimte die er lokaal is voor zonne- of windenergie. Uiteindelijk zal er in heel Nederland steeds

energiezuiniger gebouwd moeten gaan worden; innovaties hiervoor worden steeds gedaan. Het in een gemeente hier iets sneller of strenger mee zijn, zal deze innovaties niet remmen, maar juist versterken.

Tot slot vragen de leden van de VVD-fractie of de regering bereid is de invoering van lokaal strengere minimumeisen voor de energieprestatie van gebouwen te heroverwegen en dit artikel niet in te voeren? Zo nee, waarom niet?

Op 3 november 2020 heeft uw Kamer de motie van de leden Koerhuis en Terpstra aangenomen. Met de motie verzoekt de Kamer de regering om in de 22e tranche van de Crisis- en herstelwet het experiment met extra energie-eisen in Amsterdam te beëindigen en zo de rem op de nieuwbouw eraf te halen. Naar aanleiding van deze motie heb ik besloten de voortzetting van het experiment niet door te voeren voor de gemeente Amsterdam. Voor een verdere beantwoording van deze vraag verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de leden van uw fractie over welke mogelijkheden gemeenten op dit moment hebben om lokaal extra eisen te stellen aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen.

Onderdeel D, artikel 7aj

De leden van de **VVD-fractie** hebben ook nog enkele vragen over artikel 7aj.

Is Amsterdam straks de enige gemeente waar deze regels gelden? Waarom is gekozen voor de einddatum in 2036? Wat is de aanleiding van en de noodzaak voor het ondergronds afvaltransportsysteem dat Amsterdam wil in de Sluisbuurt? Heeft het Rijk ook zelf de meerwaarde van het voorstel voor de Sluisbuurt beoordeeld of heeft men vertrouwd op het onderzoek van de gemeente Amsterdam?

De nieuwe Sluisbuurt, waarvoor het experiment met het ondergronds afvaltransportsysteem is aangevraagd, is een buurt waar in hoge dichtheden ongeveer 5.600 woningen voor ongeveer 10.700 inwoners zullen worden gebouwd. Vanwege die hoge dichtheid, de beperkte openbare ruimte en de prioriteit voor fietsers en voetgangers, is voor traditionele afvalinzameling met ondergrondse containers vrijwel geen plaats. Bovendien vormen de rijbewegingen voor het ophalen van het afval een grote belasting voor de buurt. Bij het onderzoek naar een alternatief afvalsysteem is geconstateerd dat een ondergronds afvaltransportsysteem positieve maatschappelijke effecten heeft op ruimtegebruik, hogere afvalscheidingsresultaten, de kwaliteit van de buitenruimte en verminderde overlast meebrengt in de vorm van emissies, stank, geluid, onveiligheid en minder zwerfafval. Om te regelen dat voor toekomstige bedrijven in de buurt niet alsnog verschillende afvalinzamelaars het afval op komen halen – en daarmee het aantal rijbewegingen in de buurt weer toeneemt –, worden met dit experiment bepaalde fracties van bedrijfsafvalstoffen gelijkgeschakeld aan huishoudelijke afvalstoffen. Dit betekent dat voortaan de gemeente tevens verantwoordelijk is voor de inzameling van deze bedrijfsafvalstoffen en de inzameling daarvan kan plaatsvinden via het ondergronds afvaltransportsysteem.

Bij de beoordeling van de aanvraag voor dit experiment is getoetst aan de criteria uit de wet. Daarnaast is voor de negen straatjes in de gemeente Amsterdam in artikel 7y van het Bu Chw ook een experiment opgenomen waarin bedrijfsafvalstoffen gelijk worden geschakeld aan huishoudelijke afvalstoffen. Verder zal dit experiment vooralsnog uitsluitend van toepassing zijn op de gemeente Amsterdam, aangezien enkel die gemeente een aanvraag voor het experiment heeft ingediend. Wat betreft de tijdsduur van het experiment is ervoor gekozen om deze langer te laten zijn dan de realisatieperiode van de Sluisbuurt, maar niet onmiddellijk de gehele levensduur van het ondergronds afvaltransportsysteem te laten beslaan. Daarom is, gelet op de verwachte inwerkingtreding van dit besluit en de aanvang van de ontwikkeling van de Sluisbuurt, gekozen voor een tijdsduur van ongeveer vijftien jaar. Deze tijdsduur is nodig gelet op de terugverdientijd van de investering die is gedaan met het ondergronds afvaltransportsysteem.

De leden van de **CDA-fractie** hebben ook nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie zien dat het experiment met strengere EPC-normen verder wordt verruimd. *Zij vragen zich af wat de meerkosten gemiddeld per woning zijn en wat de 'winst voor het milieu' is en waar de extra kosten terechtkomen.*

De leden van de CDA-fractie verwijzen naar de aanpassing van artikel 6p (Artikel I, onderdeel B). Naar aanleiding van de motie van de leden Koerhuis en Terpstra heb ik besloten de voortzetting van het experiment niet door te voeren voor de gemeente Amsterdam. Voor een nadere toelichting daarop verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie over welke mogelijkheden gemeenten op dit moment hebben om lokaal extra eisen te stellen aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen.

Het betrof hier een technische aanpassing en geen verruiming van het experiment. De meerkosten per woning zijn niet in kaart te brengen, omdat deze aanpassing alleen de ruimte biedt aan de gemeente om in de bouwverordening strengere waarde(n) te stellen. De precieze hoogten van de waarden die daarin zullen worden opgenomen en de manier waarop initiatiefnemers hier vervolgens in specifieke plannen uitvoering aan gaan geven, zijn bepalend voor de vraag hoe dit doorwerkt in de kosten per woning. Er zijn verschillende lokale eisen en voorzieningen die hier invloed kunnen hebben, zoals welstand (hoeveel vrijheid is er om het ontwerp van de woning te optimaliseren), beschikbaarheid van een warmtenet of windenergie. De bouwkosten zouden hoger kunnen worden om aan strengere eisen te voldoen, maar tegelijkertijd zouden de gebruikskosten, in de vorm van maandelijkse energielasten, kunnen dalen.

De leden van de **CDA-fractie** lezen dat het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) advies heeft uitgebracht en daarbij een serie adviespunten heeft opgenomen. *Graag vernemen zij of alle deelnemers toegezegd hebben de adviespunten over te zullen nemen.*

De adviespunten van het ATR zijn gericht aan ons als opsteller van de algemene maatregel van bestuur en niet aan de deelnemers. De deelnemers is daarom op dit moment niet expliciet gevraagd de adviespunten van het ATR over te nemen. Duidelijk is dat de manier waarop rekening wordt gehouden met regeldruk voor derden de verantwoordelijkheid is van de gemeenten die het experiment uitvoeren.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom het experiment Architect aan Zet in de gemeente Rotterdam zo lang duurt, het is immers reeds al in 2014 gestart. Deze leden zouden een spoedige afronding van het experiment waarderen waarna bijvoorbeeld in overleg met de VNG meer gemeenten deze werkwijze zouden kunnen overnemen. Graag vernemen zij de visie van de minister daarop.

De gemeente Rotterdam heeft een zeer zorgvuldig proces doorlopen alvorens Architect aan Zet breed toe te passen. Tijdens dit proces is onderzocht op welke wijze en onder welke voorwaarden verantwoord de kwaliteitsborging voor bouwprojecten met een laag bouwtechnisch en ruimtelijk risicoprofiel neergelegd kan worden bij een daartoe gekwalificeerde architect. De gemeente heeft in de periode 2014-2018 allereerst een onderzoeksproject uitgevoerd om na te gaan of deregulering en vermindering van administratieve lasten mogelijk kan worden gemaakt voor kleinere bouwprojecten. Tijdens dit onderzoeksproject is kleinschalig getest hoe de aanpak van Architect aan Zet in de praktijk werkt. In totaal zijn zestien onderzoeksprojecten uitgevoerd. Het ging daarbij onder meer om de bouw van een eengezinswoning, het plaatsen van een dakopbouw, het plaatsen van een dakkapel en het

doorbreken van een dragende muur. De evaluatie van dit onderzoek toonde aan dat de aanpak kansrijk is en dat er veel goed ging. Daarnaast zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in de aanpak en is gebleken dat de kennis van architecten over brandveiligheid bijscholing behoefde.

Met de resultaten van dit onderzoeksproject wordt Architect aan Zet nu breed uitgerold in de gemeente Rotterdam. Daartoe is in juli 2020 de Verordening Architect aan zet door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld. Deze verordening is op 1 september 2020 in werking getreden. In augustus en september 2020 zijn betrokken architecten opgeleid. Voor het goed en op grote schaal op gang komen en uitproberen van de aanpak in de praktijk is meer tijd nodig dan de oorspronkelijke looptijd van het experiment tot 15 juli 2021. De gemeente gaat uit van een periode van vijf jaar, dus tot 1 september 2025. Als de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Stb. 2019, nr. 382) inwerking treden kan de gemeente de werkwijze van Architect aan Zet voortzetten onder deze wetten. Beide wetten treden echter pas na 15 juli 2021 in werking. Daarom is een verlenging van de looptijd van het experiment in het Bu Chw noodzakelijk. De resultaten van dit experiment kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van kwaliteitsborging in Nederland, waar het gaat om (kleine) projecten met een gering ruimtelijk een bouwtechnisch risico.

De gemeente Rotterdam monitort Architect aan Zet. Het college biedt jaarlijks een rapportage aan de raad aan, waarbij onder meer een terugkoppeling plaatsvindt van de opgedane ervaringen. Deze ervaringen kunnen gedurende de looptijd van het experiment ook door andere gemeenten worden gebruikt bij het overnemen van deze werkwijze. Andere gemeenten kunnen ook deelnemen aan dit experiment door gebieden en projecten aan te melden. Bovenal kunnen alle gemeenten deze werkwijze overnemen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

De leden van de **D66-fractie** constateren dat onder artikel 6c (bedoeld wordt artikel I, onderdeel C (artikel 6u)) de termijn van zeven jaar die geldt onder de Leegstandwet tijdelijk wordt verruimd van 7 jaar naar 14 jaar. De leden van de D66-fractie constateren dat het vaststellen van een maximale huurprijs voor de volledige termijn van 14 jaar hierbij niet wenselijk wordt geacht, maar dat er moet worden geborgd dat er een maximale huurprijs tot stand komt die voldoet aan de wet- en regelgeving. *De leden van de D66-fractie vragen om een nadere toelichting op welke manier hiervoor gezorgd kan worden en wat dit betekent voor de huurprijzen binnen dit experiment.*

Ik deel de insteek van de leden van de D66-fractie dat er moet worden geborgd dat er een maximale huurprijs tot stand komt die voldoet aan de wet- en regelgeving. Ik vind het dan ook belangrijk om de huurprijsbescherming van de Leegstandwet in stand te laten, ook voor de tijdelijke verhuur van samen te voegen woonruimten. Dat wordt met dit experiment ook geborgd, in de zin dat het experiment niets aan de bestaande regelgeving en vergunningverleningspraktijk af doet, die geldt onverkort.

Burgemeester en wethouders zullen in de vergunning voor tijdelijke verhuur een maximale huurprijs moeten vastleggen die voldoet aan de daaromtrent gestelde wet- en regelgeving.

In de toelichting op artikel 6u geef ik aan dat ik het vaststellen van een maximale huurprijs voor de volledige tijdsduur van het experiment in principe niet gewenst vind. In de periode van veertien jaar waarover het experiment zich uitstrekt, kunnen zich economische ontwikkelingen voordoen en kan de situatie op de woningmarkt wijzigen, waardoor het bepalen van een maximale huurprijs voor de gehele periode geen eenvoudige opgave is. Op grond van dit experiment moeten burgemeester en wethouders telkens bij het verlenen of verlengen van een vergunning voor tijdelijke verhuur een maximale huurprijs vaststellen die gebaseerd is op de actuele puntentelling en de actuele [tabel met](#)

maximale huurprijsgrenzen. De tabel met maximale huurprijsgrenzen wordt jaarlijks per 1 juli met het inflatiepercentage (CPI) van het voorafgaande kalenderjaar geïndexeerd.

De leden van de **GroenLinks-fractie** hebben ten aanzien van onderdeel C nog enkele vragen.

Allereerst vernemen de leden van de GroenLinks-fractie graag hoe voorkomen wordt dat samengevoegde woningen die verkocht worden op korte termijn voor veel meer geld doorverkocht worden.

De samengevoegde woningen in dit experiment zullen voornamelijk verhuurd gaan worden. Als er woningen verkocht worden, dan zullen die woningen bij verkoop voor een marktconforme prijs in de markt worden gezet. Het betreft geen woningen waarvoor subsidies of premies worden ingezet om de verkoopprijs te drukken. Om die reden ligt een speculatieve aankoop of snelle doorverkoop niet in de rede. Ik zie dan ook geen aanleiding om maatregelen te treffen om eventuele snelle doorverkoop te voorkomen.

Daarnaast vragen de leden van de GroenLinks-fractie de minister om in te gaan op de zorgen over de afnemende huurbescherming bij langdurige tijdelijke verhuur. Deelt de minister de mening van de leden van de GroenLinks-fractie dat ook bij tijdelijke verhuur en bij woningen die in het zogenaamde middensegment worden verhuurd goede huurbescherming voor de huurder noodzakelijk is, wat ziet de minister precies als goede huurbescherming voor de betreffende doelgroepen en hoe gaat de minister de huurbescherming ook in dit geval borgen?

Ik deel de mening van de leden van de fractie van GroenLinks dat bij tijdelijke verhuur en bij woningen die in het middensegment worden verhuurd een goede huurprijbsbescherming nodig is. In het geval van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is er sprake van afnemende huurbescherming, omdat een huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden. De opzegtermijn voor de verhuurder is minimaal drie maanden. Bij de langdurige tijdelijke verhuur die dit experiment mogelijk maakt, veranderen de minimale duur van de huurovereenkomst en de opzegtermijn niet. Wel kan een huurder over een langere periode in de positie verkeren dat de huur na drie maanden opgezegd kan worden. Zoals ik in de toelichting op het experiment heb aangegeven, vind ik het maatschappelijk belang van het structureel op orde krijgen van de focuswijken door het realiseren van meer woningdifferentiatie, opwegen tegen dit verlies aan huurbescherming.

De Leegstandwet voorziet in een dergelijke huurprijbsbescherming bij tijdelijke verhuur, bijvoorbeeld doordat in de vergunning voor tijdelijke verhuur een maximale huurprijs moet worden vastgelegd.

De tijdelijke verhuur van de woonruimten op grond van dit experiment vindt plaats in de periode tussen aankoop van de kleine woningen door een woningcorporatie of de gemeente Rotterdam en het moment dat met de samenvoeging kan worden begonnen. Anders dan de leden van de fractie van GroenLinks lijken te veronderstellen, betreffen de woningen die tijdelijk verhuurd worden, de kleine, nog samen te voegen woningen en niet de samengevoegde woningen die in het middensegment gepositioneerd kunnen zijn. De samengevoegde woningen in het middensegment zullen voor een marktconforme prijs in de markt worden gezet of regulier (dus niet tijdelijk) worden verhuurd.

Ten aanzien van onderdeel D vernemen de leden van de GroenLinks-fractie graag wanneer de resultaten van de experimenten in de gemeente Amsterdam verwacht worden. Daarnaast vragen zij hoe ook in andere gemeenten dit soort experimenten eventueel mogelijk zouden kunnen worden gemaakt als op korte termijn positieve resultaten te verwachten zijn.

Voor het experiment waarmee een nieuwe vorm van sanitatie mogelijk wordt in drie gebieden in de gemeente Amsterdam, worden in de loop van 2024 de eerste resultaten verwacht. En voor het

experiment met het ondergronds afvaltransportsysteem in de Sluisbuurt worden de eerste woningen in 2023 gerealiseerd en de eerste resultaten worden in 2024 verwacht.

Indien andere gemeenten gebruik wensen te maken van een van deze experimenten, kan dit in een relatief korte periode worden gerealiseerd. Nieuwe gebieden en projecten kunnen namelijk bij ministeriële regeling worden toegevoegd aan al bestaande experimenten. Andere gemeenten kunnen hierdoor na de inwerkingtreding van de betreffende tranche (relatief) snel gebruikmaken van de mogelijkheden van het experiment.