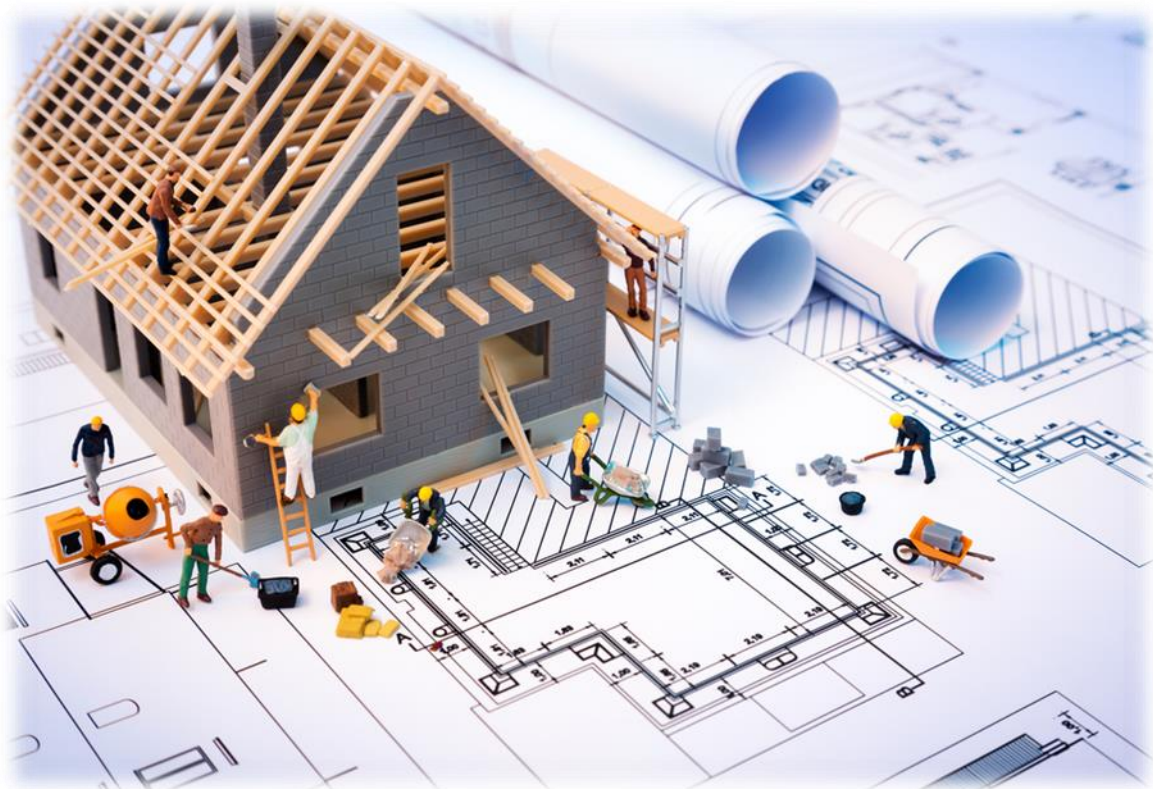




Leidraad rol bevoegd gezag
bij inwerkingtreding van de Wkb

Je bent ervan en je blijft ervan

Versie 2.0 september 2023



Voorwoord

Geachte lezer,

Een lange weg is inmiddels bewandeld om te komen tot de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb); per 1 januari 2024 treedt de Wkb voor gevolgklasse 1 in.

Vast staat dat daarmee de behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning en het toezicht op de verleende vergunningen zullen veranderen. Onze inhoudelijke rol zal voor een groot deel overgaan in een procesrol, hierdoor zullen interne gemeentelijke processen op een andere wijze moeten worden ingericht. Over onze nieuwe rol en over de wijze waarop de constructieve veiligheid voor de bouwwerken die onder de Wkb vallen, wordt geborgd, zijn nog veel vragen en onduidelijkheden.

Om hierop antwoord te kunnen geven, is de COBc Werkgroep “Wet kwaliteitsborging” ingesteld. In een kort tijdbestek heeft deze werkgroep een leidraad opgesteld. Deze leidraad gaat niet alleen in op de nieuwe fasen en rollen van het bevoegd gezag, maar kan ook als onderlegger worden gebruikt voor het opstellen van het interne VTH-beleid ⁽¹⁾ na invoering van de Wkb.

Met deze leidraad in uw hand wens ik u veel wijsheid toe bij invulling van uw toekomstige rol maar ook bij het opstellen van uw eigen VTH-beleid, onder het motto:

Je bent ervan en je blijft ervan

Dick Bezemer, *voorzitter COBc*

(1) VTH = Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Leeswijzer

Voor het management

Ook als wethouder of manager blijft u ervan! Met name hoofdstuk 1 wordt aanbevolen, dat gaat over de kwaliteitsborging voor het bouwen, de veranderende rol van het bevoegd gezag daarin en het maken van beleidskeuzes.

Om de taken van het bevoegd gezag zo adequaat mogelijk te kunnen blijven uitvoeren, zal de afdeling Bouwtoezicht te allen tijde minimaal moeten blijven voldoen aan de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH.

Voor plantoetsers, constructeurs en bouwinspecteurs

Alhoewel deze leidraad is opgesteld door de COBc werkgroep vanuit een constructief en praktisch oogpunt, is de leidraad VTH-breed van toepassing voor zowel de plantoetsers, de constructeur als de bouwinspecteur. Maak binnen je eigen organisatie duidelijk dat de afdeling VTH (plantoetsers + constructeur + bouwinspecteur) belangrijk toetsend werk doet en moet blijven doen, mede gelet op onze handhavende taak, waar veel meer het accent komt te liggen na invoering van de Wkb. Bij bouwproblemen moet het bevoegd gezag kunnen optreden en handhaven. Om die rol te kunnen blijven uitvoeren is gedegen (constructieve) kennis en kunde van de afdeling VTH noodzakelijk. Stel je wethouder, manager, teamleider en beleidsmedewerker op de hoogte van dit document. Je bent ervan en je blijft ervan! Nu, maar zeker ook na invoering van de Wkb.

Inhoudsopgave

Versie 2.0 van de leidraad bevat wijzingen en aanvullingen t.o.v. van de versie uit juni 2022. In de onderstaande inhoudsopgave zijn de gewijzigde of aangevulde paragrafen roodgekleurd.

Hoofdstuk 1 – Managementinformatie, keuzes maken, rollen en taken	5
1.1. Inleiding	5
1.2. Afkortingen.....	6
1.3. Fasen en rollen.....	6
1.4. Rol bevoegd gezag; keuzes maken	7
1.5. Taken Toezicht, Handhaving en VTH-beleid.....	9
Hoofdstuk 2 – Omgevingsplanactiviteit en Bouwactiviteit	11
2.1. Knip in de vergunning	11
2.2. Aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit	12
2.3. Aanvraag omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit	13
2.4. Wat valt onder de Wkb en wat zijn de uitzonderingen?	14
2.5. Vooroverleg.....	16
Hoofdstuk 3 – Bouwactiviteit.....	18
3.1. De bouwmelding.....	18
3.2. Bijzondere lokale omstandigheden in de risicobeoordeling en het borgingsplan.....	19
3.3. De omgevingsveiligheid & de bouw- en sloopveiligheid	20
3.4. De constructieve beoordeling van de risicobeoordeling.....	22
3.5. De constructieve beoordeling van het borgingsplan.....	23
3.6. Een onvolledig bouwmelding.....	23
3.7. Het opvragen van nadere (constructieve) informatie op verzoek van het bevoegd gezag	24

Hoofdstuk 4 – Bouwfase	25
4.1. Start bouw - informatieverstrekking.....	25
4.2. Rol kwaliteitsborger.....	25
4.3. Rol bevoegd gezag	25
4.4. Handhavingsmogelijkheden bevoegd gezag.....	26
4.5. Wat te doen bij geschillen tijdens de bouw	28
4.6. Wat te doen als blijkt dat het project tijdens de bouw door een wijziging niet meer onder de Wkb valt?.....	29
Hoofdstuk 5 – Gereedmelding	30
5.1. De gereedmelding.....	30
5.2. Een onvolledige gereedmelding.....	30
5.3. Het dossier bevoegd gezag m.b.t. constructies	31
5.4. Een ontbrekende (of gedeeltelijke) verklaring van de kwaliteitsborger.....	33
5.5. Gefaseerde oplevering	34
5.6. Einde bouwwerkzaamheden	35
Hoofdstuk 6 – In een notendop.....	36
Bronnen en informatie	39
Nawoord	42
Bijlagen.....	43
Wkb infographics Algemeen en Proces. Met dank aan Nauta Intransit BV.	

Hoofdstuk 1 – Managementinformatie, keuzes maken, rollen en taken

1.1. Inleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) treedt op 1 januari 2024 in werking. Het doel van de Wkb is het verbeteren van de bouwkwaliteit door het inschakelen van kwaliteitsborgers. Met deze inwerkingtreding zullen gemeentelijke bouwtoezichttaken, o.a. de behandeling van aanvragen en het toezicht op de verleende vergunningen, veranderen. De inhoudelijke rol zal voor een groot deel overgaan in een procesrol, hierdoor zullen interne processen op een andere wijze moeten worden ingericht.

Vooralsnog is de Wkb van toepassing op eenvoudige bouwwerken in gevolgklasse 1 voor het aspect bouwen en verbouwen. Hieronder vallen o.a. eengezinswoningen, bedrijfspanden van maximaal 2 bouwlagen, incl. kantine en klein kantoor en kleine fiets- en voetgangersbruggen. Voor verbouwactiviteiten geldt echter een latere invoeringsdatum; dit wordt vooralsnog 1 juli 2024.

Over de uitwerking van de Wkb is een Bestuursakkoord gesloten tussen het ministerie BZK en de VNG, in nauwe samenwerking met de VBWTN, G4, G40 en Brandweer Nederland. Bij intrede van de Wkb behoudt het bevoegd gezag haar handhavende taak, waarbij het Bestuursakkoord de uitvoerbare rol borgt die recht doet aan die handhavende taak. Het Bestuursakkoord is de basis voor deze leidraad.

Het bevoegd gezag behoudt haar rol als toezichthouder en handhaver en is verantwoordelijk voor de naleving van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hoewel vaak de suggestie wordt gewekt dat de bouwtoezichttaken van het bevoegd gezag minder zullen worden, is dat nog maar de vraag. Bij problemen moet het bevoegd gezag kunnen optreden en handhaven. Om die rol te kunnen blijven uitvoeren is een gedegen kennis en kunde nodig. Daarom blijft ook na de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gelden:

Je bent ervan en je blijft ervan!

1.2. Afkortingen

Wkb > Wet kwaliteitsborging voor het bouwen
Bal > Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl > Besluit bouwwerken leefomgeving
Bkl > Besluit kwaliteit leefomgeving
OPA > Omgevingsplanactiviteit
Awb > Algemene wet bestuursrecht
APV > Algemene plaatselijke verordening
COBc > Centraal Overleg Bouwconstructies
Bevoegd gezag > Gemeente of Omgevingsdienst

1.3. Fasen en rollen

1. Aanvraag Omgevingsplanactiviteit (OPA), minimaal 8 weken voor aanvang bouw:
 - toetsen aan o.a. welstand, omgevingsplan (*voorheen bestemmingsplan*);
 - beoordeling bijzondere lokale omstandigheden en risico's en het kenbaar maken van lokale aandachtspunten;
 - starten van het vooroverleg t.a.v. bijvoorbeeld omgevingsveiligheid, rooilijnen, bijzondere lokale omstandigheden in het kader van de Wkb en regels ten aanzien van o.a. geluid en fijnstof;
 - voorbereiding op toezicht en handhaving.
2. Melding bouwactiviteit, minimaal 4 weken voor aanvang bouw:
 - beoordeling volledigheid bouwmelding op risicobeoordeling, borgingsplan, toegelaten instrument en kwaliteitsborger;
 - opvragen specifieke informatie en planning;
 - voldoet de melding niet aan de voorwaarden dan moet het bevoegd gezag dat kenbaar maken aan de melder, daarmee is de melding juridisch niet gedaan.
3. Start bouw, informatieverstrekking minimaal 2 werkdagen voor start bouw aan het bevoegd gezag.
4. De Omgevingsveiligheid is en blijft een taak/verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.
5. Uitvoering / kwaliteitsborging:
 - uitvoering borgingsplan door kwaliteitsborger;
 - al dan niet toepassen van informatie- en controlemomenten.
6. Gereedmelding: aanleveren dossier bevoegd gezag, minimaal 2 weken voor ingebruikname van het bouwwerk. Het dossier bevoegd gezag bevat o.a. de verklaring van de kwaliteitsborger en gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan het Bbl.
7. Beoordeling dossier bevoegd gezag.
8. Informatieverstrekking einde bouwwerkzaamheden.
9. Ingebruikname.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, tijdlijn

Proces Omgevingsplanactiviteit (OPA)



Proces Bouwactiviteit (Wkb)



In Hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de Omgevingsplanactiviteit en de Bouwactiviteit.

1.4. Rol bevoegd gezag; keuzes maken

Het bevoegd gezag moet haar standpunt bepalen ten aanzien van de Wkb én de kwaliteitsborger, waarbij een keus kan worden gemaakt uit:

1. Het bevoegd gezag voert geen bouwtechnische toets en bouwtoezicht uit.
2. Het bevoegd gezag gaat risico gestuurd / steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden.
3. Het bevoegd gezag toetst en houdt toezicht, net als de kwaliteitsborger.

De keuze heeft niet alleen betrekking op de wijze waarop vergunningen worden verleend maar eveneens op het toezicht dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van signalen, zoals o.a. meldingen of verzoeken tot handhaving.

Bedenk daarbij wel dat de keuze niet alleen betrekking heeft op bouwwerken in gevolgklasse 1, maar tevens van invloed kan zijn op bouwwerken in gevolgklassen 2 en 3.

1. Het bevoegd gezag voert geen bouwtechnische toets en bouwtoezicht uit

In het beleid worden alleen bijzondere lokale omstandigheden vastgelegd waarmee de kwaliteitsborger rekening moet houden. Er wordt géén gebruik gemaakt van informatiemomenten t.b.v. de inhoudelijke toets. Conform de Wkb voert alleen de kwaliteitsborger de bouwtechnische toets én het toezicht op de bouwwerkzaamheden uit. Het bevoegd gezag voert géén aanvullend bouwtoezicht uit. Bij deze keuze ligt de verantwoordelijkheid voor de veiligheid volledig bij de opdrachtgever, die hiervoor een kwaliteitsborger moet inschakelen. Het bevoegd gezag mist signalen en informatie en kan haar handhavende taak niet naar behoren uitvoeren. Deze keuze wil overigens niet zeggen dat het bevoegd gezag geen kennis en capaciteit beschikbaar hoeft te hebben. Zie hiervoor hoofdstuk 1.5.

2. Het bevoegd gezag gaat risico gestuurd / steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden

In het beleid wordt vastgelegd in welke gevallen er sprake is van informatie-of controlemomenten. Op basis hiervan wordt informatie opgevraagd, inhoudelijk getoetst en toezicht uitgevoerd. Deze informatie- en controlemomenten betreffen bijvoorbeeld controles van later aan het zicht onttrokken constructies zoals o.a. funderingen, wapening in betonconstructies, van belang zijnde aansluitdetails en brandwerende doorvoeren.

Daarnaast kan steekproefsgewijs toezicht gehouden worden t.a.v. specifieke onderwerpen op grond van risico's. De steekproef kan op verschillende manieren worden bepaald: a.d.h.v. aantallen of a.d.h.v. signalen over instrumenten en kwaliteitsborgers, op basis van ontvangen klachten/verzoeken om handhaving of op basis van eigen constatering. Hiermee wordt een goed beeld van de kwaliteit van het stelsel verkregen, is er gericht toezicht op thema's mogelijk en kan, waar nodig, handhavend worden opgetreden of zelfs handhaving worden voorkomen. Als uit deze steekproeven blijkt dat het stelsel goed functioneert en zorgt voor voldoende kwaliteit, kan de frequentie van deze steekproeven worden aangepast. Ook het borgingsplan (van de kwaliteitsborger) kan aanleiding geven tot het houden van toezicht indien maatregelen t.b.v. de bijzondere lokale omstandigheden en eventueel overige bouwaspecten niet voldoende geborgd zullen worden naar mening van het bevoegd gezag. Deze keuze is in lijn met het Bestuursakkoord.

3. Het bevoegd gezag toetst en houdt toezicht, net als kwaliteitsborger

Net als de kwaliteitsborger houdt het bevoegd gezag toezicht op de bouwwerkzaamheden. Hierbij kan de keuze worden gemaakt of dit bij alle vergunningen of bij bepaalde vergunningen of risico's het geval is. Het voordeel hiervan is dat er kan worden beschikt over eigen constatering. Dit is nuttig in eventuele procedures en in het kader van monitoring. Deze keuze is echter ook erg arbeidsintensief en niet in lijn met het gedachtengoed van de Wkb.

Om haar handhavende taak gedegen te kunnen blijven uitvoeren en de veiligheid van de bebouwde omgeving te kunnen garanderen adviseert het COBc geheel in het verlengde van het Bestuursakkoord keuze 2:

Risico gestuurd en steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden.

1.5. Taken Toezicht, Handhaving en VTH-beleid

Hoewel het beeld leeft dat het bouwtoezicht naar de kwaliteitsborger gaat, is de taak van de kwaliteitsborger in werkelijkheid beperkt en blijven veel taken van het bouwtoezicht de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Het doel van de Wkb is een verbetering van de bouwkwaliteit en het verbeteren van de positie van de bouwconsument. De rol van de kwaliteitsborger beperkt zich tot dat doel. De kwaliteitsborger is verantwoordelijk voor de kwaliteitsborging van de bouwactiviteit; een taak die nu al niet bij het bevoegd gezag ligt, maar in haar taak van toezicht op en handhaving van de bouwregelgeving vaak wel zo wordt opgepakt door het bevoegd gezag. Door het schrappen van de opzichter op de bouwplaats heeft de markt door de jaren heen meer en meer bezuinigd op kwaliteitsborging en veelal is dit onbedoeld overgenomen door het bevoegd gezag.

De kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheid, zijn/haar rol is beperkt tot het toezien op en het controleren van de bouwkwaliteit en het rapporteren van die kwaliteit.

Het bevoegd gezag is en blijft op haar beurt verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven op naleving van de bouwregelgeving in al zijn facetten (*bouwregelgeving, niet bouwkwaliteit*). Alleen de invulling van die rol verandert met de Wkb. Het idee daarbij is dat taken die de kwaliteitsborger doet, niet door het bevoegd gezag moeten worden overgedaan.

De kwaliteitsborger ziet toe op de hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl.

Omdat de bouwregelgeving in hoofdstuk 4 (Nieuwbouw) en 5 (Verbouw en verplaatsing van een bouwwerk en wijziging van een gebruiksfunctie) van het Bbl eisen stelt aan de minimumkwaliteit voor bouwen en verbouwen zit daar een overlap tussen het werk van de borger en het bevoegd gezag. De borger beoordeelt de kwaliteit en rapporteert over die kwaliteit, maar kan dus niet handhavend optreden wanneer niet aan de wettelijk minimumeisen wordt voldaan. Die taak en de daarbij horende taak om vast te stellen dat er niet wordt voldaan blijft bij het bevoegd gezag. Wat verandert, is de wijze waarop én de gegevens waarmee het bevoegd gezag vaststelt dat er niet wordt voldaan. Het is belangrijk dat het bevoegd gezag VTH-beleid maakt voor deze handhavingstaak; de basis hiervoor is de Awb.

Het bevoegd gezag ziet toe op de hoofdstukken 3 (Bestaande bouw), 6 (Gebruik van bouwwerken) en 7 (Bouw- en sloopwerkzaamheden) van het Bbl.

Dit valt niet onder de taken van de kwaliteitsborger en blijft dus de taak van het bevoegd gezag, evenals de handhaving op deze hoofdstukken. Dit betekent o.a. dat de controle op constructies die tijdens de bouw nodig zijn voor de instandhouding en de veiligheid van de omgeving van het bouwwerk (o.a. bouwkuipen, stempelconstructies en invloed van bemaling op de bebouwde omgeving) een taak blijft van het bevoegd gezag.

Daarbij komt dat de Wkb zich in eerste instantie beperkt tot bouwwerken die in gevolgklasse 1 vallen. Bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3 volgen mogelijk in een later stadium na evaluatie van de Wkb. Het toezicht en de handhaving op bouwwerken in die gevolgklassen blijven voorsnog bij het bevoegd gezag. Om die taken zo adequaat mogelijk te kunnen blijven uitvoeren, zal de afdeling Bouwtoezicht te allen tijde minimaal moeten blijven voldoen aan de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH.

Advies: leg dit vast in het VTH-beleid.

Daarnaast vallen alle toezichts- en handhavingstaken die onder de APV vallen, zoals het toezicht op bouwwerken bij evenementen, niet onder de Wkb en blijven de taak en verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Veel toezichtstaken en alle handhavingstaken blijven bij het bevoegd gezag. Het is zaak dat het bouwtoezicht daarop blijft ingericht.

Verandering van taken bij het bevoegd gezag.

<https://vng.nl/catalogus-omgevingswet/veranderende-taken-door-de-Wkb>

Verandering van taken door de Wkb

Welke taken blijven of blijven gelijk? Welke taken vervallen, en welke taken komen erbij door de Wkb? De onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

	Gelijk- en achterblijvende taken	Vervallen taken	Extra taken
Aanvraag omgevingsplan-vergunning	<ul style="list-style-type: none"> registratie van aanvraag (vergunning plichtig of vrij) toets bouwplan aan omgevingsplan (van rechtswege), welstand, omgevingsveiligheid en overige lokaal beleid 		
Vooroverleg initiatiefnemers/kwaliteitsborgers			<ul style="list-style-type: none"> afstemmen met initiatiefnemers/kwaliteitsborgers bij vragen (bv. gevolgklasse, instrument, kb'er, borgingsplan-zaken, etc.)
Melding bouwactiviteit		<ul style="list-style-type: none"> bouwtechnische toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit gevolgklasse 1 	<ul style="list-style-type: none"> registratie ontvangen meldingen/publicatie check gevolgklasse check gekozen instrument check gekozen kwaliteitsborger check/beoordeling borgingsplan (incl. risicobeoordeling) en eventueel informatie- en stopmomenten opnemen
Melding start bouw	<ul style="list-style-type: none"> registratie melding start bouw en eventueel uitzetten rooilijnen, peil e.d. 		
Toezicht en handhaving	<ul style="list-style-type: none"> toezicht op bouw conform vergunning omgevingsplanactiviteit (uitvoering bouwverordening, welstand, 	<ul style="list-style-type: none"> toezicht op de naleving bouwtechnische voorschriften uit het 	<ul style="list-style-type: none"> toezicht op informatie- en stopmomenten, op basis van risico's
	<ul style="list-style-type: none"> bestemmingsplan, omgevingsveiligheid) regulier toezicht en handhaving 	Bouwbesluit conform vergunning gevolgklasse 1	<ul style="list-style-type: none"> handhaving(sverzoek) kwaliteitsborger, TLoKB of anderen of op eigen initiatief handhaving gevolgklasse 0 als op basis van toezicht op omgevingsplanactiviteit strijdigheid BBI wordt geconstateerd beoordeling of er sprake is van gelijkwaardigheid (dan GK 2)
Gereedmelding	<ul style="list-style-type: none"> ontvangst gereedmelding, registratie en oplevering van de omgevingsvergunning, ingebruikname verwerken registraties BAG, WOZ/OZB en archivering 		<ul style="list-style-type: none"> check ontvangen verklaring kwaliteitsborger Check/beoordeling en archiveren dossier bevoegd gezag Mogelijkheid tegenhouden ingebruikname binnen 10 dagen met vervolgcacties

Hoofdstuk 2 – Omgevingsplanactiviteit en Bouwactiviteit

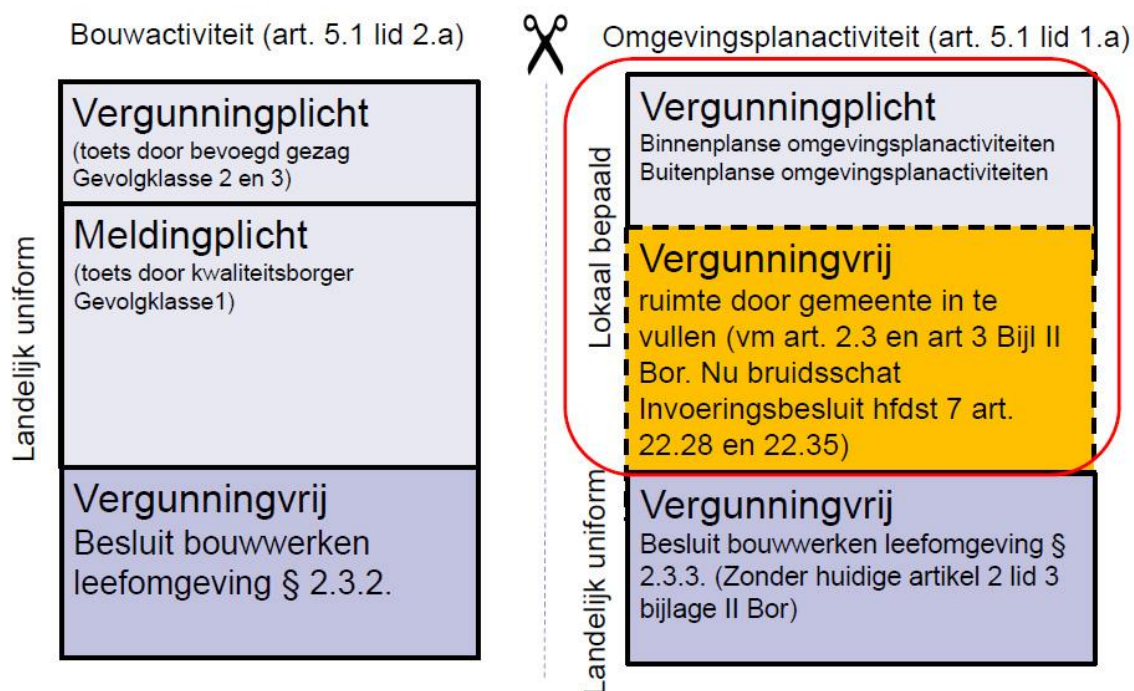
2.1. Knip in de vergunning

Het proces voor vergunningverlening wordt in tweeën geknipt:

1. de ruimtelijke omgevingsplanactiviteit: toets aan het omgevingsplan;
2. de technische bouwactiviteit: toets van het bouwplan in de praktijk, zoals het wordt gebouwd, aan de bouwtechnische regels van het Bbl (hoofdstuk 4 of 5).

Deze knip maakt van technisch- en ruimtelijk bouwen twee activiteiten. Beide activiteiten kunnen onafhankelijk van elkaar wel of niet vergunningvrij, meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn.

Het Omgevingsloket is dé centrale plek waar alle digitale informatie over de fysieke leefomgeving in samenhang te vinden is. Gebruikers oriënteren zich op de kaart en zien dan direct welke regels er op een plek gelden. Via slimme digitale beslisbomen gaan zij na of er op die plek een vergunning of melding nodig is. Via het Omgevingsloket kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd of een melding bouwactiviteit worden ingediend.



Opmerking: De omgevingsveiligheid is en blijft een taak/verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Zie ook hoofdstuk 3.3.

2.2. Aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit

Een deel van de bouw- en verbouwactiviteiten is landelijk als vergunningsvrije omgevingsplanactiviteit (OPA) aangemerkt. Dit betreft met name kleine verbouwactiviteiten (zie het Bbl paragraaf 2.3.3. art. 2.28 t/m art. 2.30). Daarnaast zijn ook onderhoudsactiviteiten vergunningvrij als het uiterlijk niet wijzigt. Voor overige bouw- en verbouwactiviteiten kan het bevoegd gezag zelf bepalen welke gevallen vergunningvrij zijn of dat er met een melding kan worden volstaan. In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn.

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen, die afhankelijk van het initiatief, moeten worden getoetst. Is het initiatief te toetsen aan de regels die opgenomen zijn in het omgevingsplan, dan spreken we van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Is het initiatief niet te toetsen aan de regels die opgenomen zijn in het omgevingsplan dan spreken we van een buitenplanse omgevingsactiviteit. Deze buitenplanse OPA moet dan worden getoetst door het bevoegd gezag aan wat acceptabel is voor die specifieke locatie. Dit mag de doelen in de gemeentelijke Omgevingsvisie niet in de weg staan.

Volgens de Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 is een OPA vergunningplichtig, behalve als een activiteit in artikel 2.29 van het Bbl staat en zo vergunningvrij is.

Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend, als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (hoofdstuk 8) en lokale regels in het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het Rijk naar gemeenten en waterschappen. Dit wordt de “bruidsschat” genoemd. In de Bruidsschat wordt bepaald wanneer een omgevingsplanactiviteit vergunningplichtig is. Voor het ruimtelijk bouwen, in standhouden en gebruiken van een bouwwerk is altijd een vergunning nodig. Uitgezonderd zijn:

- bouwwerken genoemd in artikel 22.27 (Bruidsschat) als wordt voldaan aan de regels in het omgevingsplan;
- bouwwerken genoemd in artikel 22.36 (Bruidsschat), ongeacht of wordt voldaan aan de regels in het omgevingsplan.

Het bevoegd gezag kan de vergunningplicht uit de Bruidsschat na inwerkingtreding van de Omgevingswet aanpassen of laten vervallen. Dat moet wel gebeuren in overeenstemming met de instructieregels uit het Bkl.

2.3. Aanvraag omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit

Of voor een bouw- of verbouwactiviteit een vergunning nodig is, is landelijk geregeld en terug te vinden in het Bbl. Door de knip is de locatie van een bouwwerk niet meer bepalend voor de vergunningplicht, alleen het bouwwerk zelf.

Het uitgangspunt is dat er voor een technische bouwactiviteit geen vergunning nodig is, tenzij het gaat om een bouwactiviteit genoemd in paragraaf 2.3.2 van het Bbl (art. 2.25 t/m art. 2.27). Daarbij worden twee categorieën onderscheiden:

1. Bouwwerken met een dak (artikel 2.25). Deze bouwwerken zijn vergunningplichtig als ze niet op de grond staan, hoger zijn dan 5 meter, een tweede bouwlaag met verblijfsgebied hebben of voorzien zijn van een dakterras of andere buitenruimte. Ook als er een nieuw hoofdgebouw ontstaat is sprake van een vergunningplichtige situatie.
2. Bouwwerken zonder een dak (artikel 2.26). Deze bouwwerken zijn vergunningplichtig als ze hoger zijn dan 5 meter of ondergronds zijn gelegen. In uitzondering op de hoogte-eis gelden voor erfscheidingen (2 meter), speeltoestellen (4 meter), keermuren (1 meter) en antennes (2-3 meter) afwijkende grenswaarden voor de hoogte.

Naast de algemene regels zoals hierboven beschreven, gelden er een aantal uitzonderingen op de vergunningplicht. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in artikel 2.27 (Bbl). Bouwactiviteiten vallend onder gevolgklasse 1 (Bbl art. 2.27 1a) zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Voor deze bouwactiviteiten zijn wel een bouwmelding en de inzet van een kwaliteitsborger verplicht.

Als tijdens de bouw van een nieuw bouwwerk in gevolgklasse 1 een vergunningvrij bouwwerk wordt toegevoegd – bijvoorbeeld een dakkapel – dan valt dat toegevoegde vergunningvrije bouwwerk ook onder kwaliteitsborging. Onder kwaliteitsborging moet immers het totale eindproduct voldoen aan de eisen. De bouwwerken die tijdens de bouw zijn toegevoegd maken bij oplevering deel uit van het bouwwerk. Vergunningvrije activiteiten kunnen dus niet meer losgetrokken worden van de grotere bouwactiviteit. Dat betekent dat alle vergunningvrije onderdelen, die weliswaar op zichzelf vergunningvrij zouden zijn geweest, in het geheel ook onder de bouwmelding vallen als deze in bouwtechnische of functionele zin onderdeel uitmaken van het gemelde bouwwerk. De kwaliteitsborger controleert dus, bijvoorbeeld bij de nieuwbouw van een woning, ook de dakkapel en de aanbouw. De kwaliteitsborger verklaart aan het einde dat het totale gerealiseerde bouwwerk, inclusief dakkapel en aanbouw, aan de inhoudelijke regels van het Bbl voldoet. ⁽¹⁾ Nadat er voor het gehele bouwwerk een gereedmelding is gedaan en het gebouw in gebruik is genomen, ontstaat een nieuwe situatie. Dan is er formeel geen sprake meer van nieuwbouw maar van bestaande bouw en kunnen er vergunningvrij wijzigingen aan het bouwwerk worden aangebracht.

Vergunningplichtige activiteiten blijven vallen onder verantwoording van het bevoegd gezag. Maar vergunningvrij, meldingplichtig of vergunningplichtig: alle bouwactiviteiten moeten voldoen aan de technische eisen zoals die omschreven zijn in het Besluit bouwactiviteiten leefomgeving.

2.4. Wat valt onder de Wkb en wat zijn de uitzonderingen?

In artikel 2.17 van het Bbl is vastgelegd welke bouwwerken onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen; de zogenaamde gevolgklasse 1. Dit is niet hetzelfde als gevolgklasse CC1 uit de NEN-EN 1990. Bij de gevolgklassen die de Wkb hanteert gaat het om de impact van de gevolgen als er iets misgaat in de bouw. Bij gevolgklasse 1 zijn de persoonlijke gevolgen beperkt. Dit is soms heel verwarrend. Zo valt bijvoorbeeld een eengezinswoning van 4 bouwlagen in gevolgklasse CC2 van de NEN-EN 1990, maar in het stelsel van kwaliteitsborging onder gevolgklasse 1. En kan een verkeersbrug, wanneer er minder dan 2000 vrachtwagens per jaar over rijden, in gevolgklasse CC1 van de NEN-EN 1990 vallen, maar valt deze brug niet in gevolgklasse 1 van het stelsel.

De gevolgklasse wordt bepaald op basis van de geplande bouwactiviteit. Is er sprake van een combinatie van verschillende gebruiksfuncties in een bouwplan, dan is de hoogste gevolgklasse bepalend voor de gevolgklasse. Zo zal een combinatie van wonen en winkel(s) niet in gevolgklasse 1 kunnen vallen, omdat winkels onder een hogere gevolgklasse vallen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er een omslagpunt kan ontstaan wanneer een bepaalde gebruiksfunctie (in een hogere gevolgklasse) niet meer ondergeschikt is aan de functie van het gehele bouwwerk. Artikel 2.17 lid 2b spreekt over bouwactiviteiten die “alleen” ten dienste staan van een industriefunctie. Dat is niet meer het geval wanneer een groot oppervlak van een industriegebouw gebruikt gaat worden als bijvoorbeeld kantoorruimte en/of een andere gebruiksfunctie in een hogere gevolgklasse met een hogere bezettingsgraad.

Veel gemeenten houden een maximale oppervlakte van 5 tot 10 procent van het totale vloeroppervlak hiervoor aan. Waar het om gaat is dat de overige gebruiksfuncties ten dienste van de industriefunctie moeten staan, en niet andersom. Wanneer er een vergunning wordt verleend voor de omgevingsplanactiviteit kan de gemeente aangeven wanneer dit omslagpunt wordt overschreden. In dat geval is er sprake van gecombineerde bouwactiviteiten en is de hoogste gevolgklasse bepalend.

Artikel 2.18 lid 3 van het Bbl regelt dat een melding betrekking kan hebben op meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen. Dit betekent dat er voor meerdere woningen of woningblokken slechts één melding hoeft te worden gedaan.

Wanneer er geen sprake is van samenhang, bijvoorbeeld omdat de terreinen te ver uit elkaar liggen, dan moeten er voor de verschillende bouwactiviteiten afzonderlijke meldingen worden gedaan.

Wanneer een geplande bouwactiviteit, bijvoorbeeld het bouwen van een woongebouw en grondgebonden woningen op een hetzelfde terrein omvat, kan men er voor kiezen om de bouwactiviteit van de grondgebonden woningen onder de vergunningplicht van het woongebouw (de hoogste gevolgklasse) te laten vallen. In dat geval kan er een vergunning voor de gehele bouwactiviteit bij de gemeente worden aangevraagd en valt de bouwactiviteit van de grondgebonden woningen niet onder de Wkb.

In de factsheet 'De wet kwaliteitsborging voor het bouwen: gevolklassen' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is gevolgklasse 1 wat concreter verwoord dan de juridische tekst van het Bbl. In deze factsheet staat dat het gaat om het bouwen en verbouwen van de volgende vergunningplichtige bouwwerken (OPA) met meldingsplicht (bouwactiviteit):

1. Vrijstaande eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, inclusief eventuele garages en andere soorten aanbouwen. Voorwaarde is dat deze woningen op de grond staan en niet op een ander bouwwerk of op een andere woning worden gebouwd. Appartementen zijn dus uitgesloten van gevolgklasse 1. Ook woningen bedoeld voor kamergewijze verhuur, zoals studentenhuizen, en zorgwoningen vallen niet onder gevolgklasse 1.
2. Woonboten en andere drijvende woningen.
3. Vakantiehuisjes en andere vakantieverblijven. Ook hier zijn vakantieappartementen en dergelijke weer uitgesloten.
4. Bedrijfshallen en fabriekspanden van maximaal twee verdiepingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om hallen bedoeld voor opslag of productie, inclusief een kantoor of kantine, magazijnen, kassen en dergelijke. Kantoorgebouwen, winkelpanden en dergelijke vallen niet onder gevolgklasse 1.
5. Opslagruimten, magazijnen en andere bouwwerken vallend onder punt 4 van maximaal twee verdiepingen die gebouwd worden bij kantoren, winkels en dergelijke.
6. Fiets- en voetgangersbruggen met een overspanning van maximaal 20 meter over wegen en spoor- en waterwegen. Worden de bruggen gebouwd over provinciale wegen of rijkswegen dan vallen ze niet onder gevolgklasse 1.
7. Overige bouwwerken bedoeld voor wegen (geen viaducten en dergelijke), vaarwegen, stroomvoorziening en dergelijke als ze niet hoger dan 20 meter zijn, bovengronds worden gebouwd en niet waterkerend zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kleine windmolens, keermuren, reclameborden en zendmasten. Sluizen en stuwen zijn dus, voor zover niet vergunningsvrij, uitgesloten.

In de factsheet worden de volgende uitzonderingen genoemd die niet onder gevolgklasse 1 vallen, als:

- Het monumenten zijn. Dit geldt zowel voor rijksmonumenten als voor monumenten die door de gemeente of de provincie zijn aangewezen. Of een bepaald bouwwerk een monument is, kunt u vinden in het Rijksmonumentenregister of navragen bij de gemeente.
- Er een melding brandveilig gebruik verplicht is. Een melding brandveilig gebruik is bijvoorbeeld verplicht voor bedrijfspanden bedoeld voor meer dan 150 personen.
- Er in het bouwwerk milieubelastende activiteiten plaatsvinden waar een vergunning voor nodig is. Of een vergunning nodig is, is geregeld in het Bal.

- Er een gelijkwaardige oplossing is toegepast voor de constructieve veiligheid of de brandveiligheid. Dit wil zeggen dat er een oplossing is gekozen die niet standaard in de bouwregelgeving wordt genoemd.

Deze bouwwerken vallen, net als alle andere bouwwerken die niet voldoen aan gevolgklasse 1, vooralsnog onder het bestaande regime van het bevoegd gezag.

2.5. Vooroverleg

Om sneller formele procedures te kunnen doorlopen vindt er vaak vooroverleg plaats. Vooroverleg met het bevoegd gezag is sterk aan te bevelen en vindt plaats vóór het indienen van een aanvraag omgevingsplanactiviteit. In het vooroverleg maakt het bevoegd gezag, voor zover bekend, alle bijzondere lokale omstandigheden (zie hoofdstuk 3.2) kenbaar waarmee de kwaliteitsborger rekening moet houden. Ook kan het bevoegd gezag in ditzelfde vooroverleg, wanneer zij dat nodig acht, vroegtijdig aangeven dat zij nog andere constructieve gebouw gerelateerde informatie wil ontvangen (op basis van artikel 2.20 Bbl en haar bevoegdheden volgens de Awb). Dat kan zijn vanwege bijvoorbeeld gefaseerde opleveringen (zie hoofdstuk 5.5), beleidsmatig risico gestuurd toezicht op een bepaald constructieonderdeel of omdat er al op voorhand een bepaald risico wordt opgemerkt in het bouwplan. Ook met betrekking tot de omgevingsveiligheid kunnen risico's in een vooroverleg met het bevoegd gezag worden besproken (zie hoofdstuk 3.3).

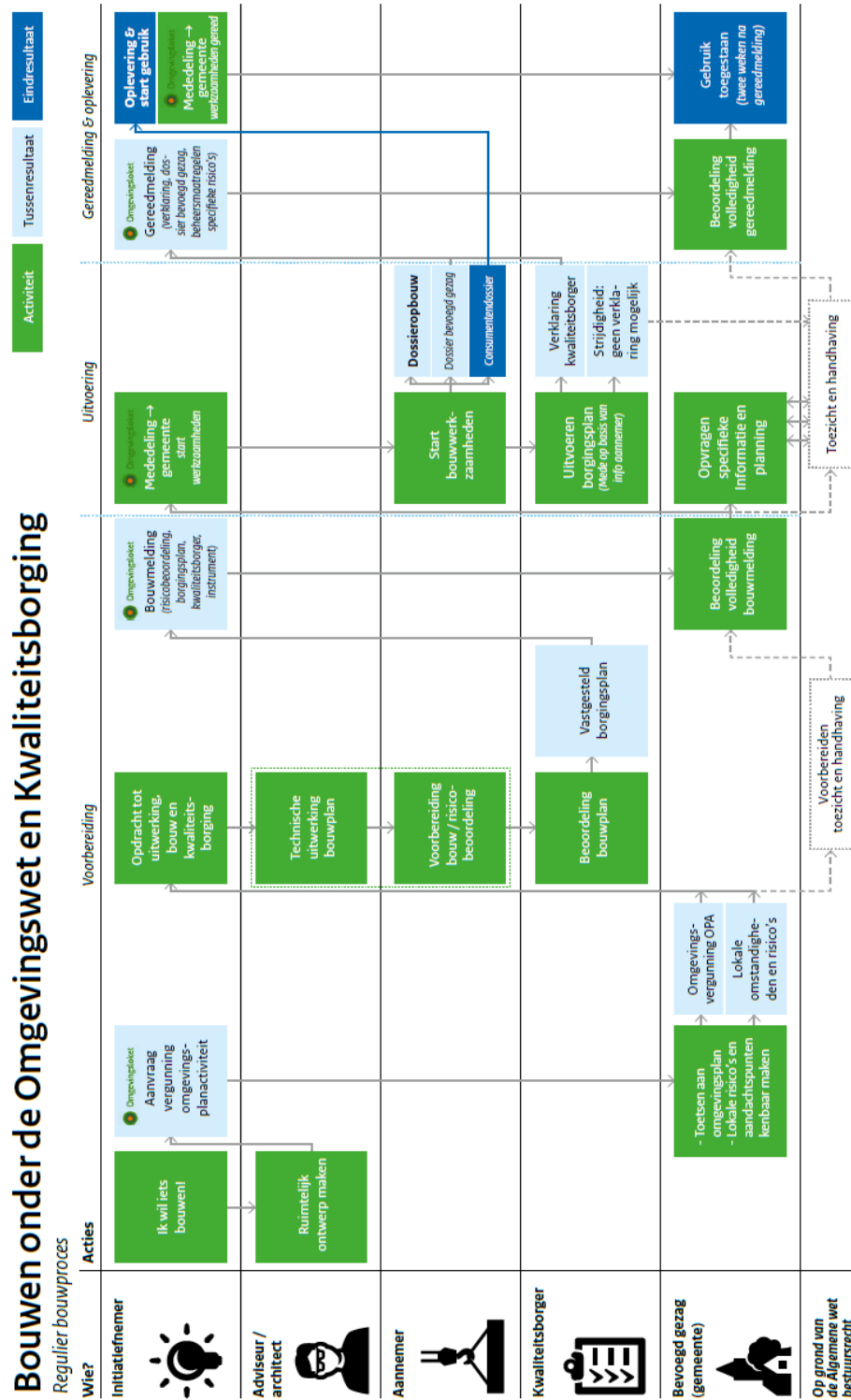
De constructeur van het bevoegd gezag zal niet altijd aanwezig kunnen zijn bij het vooroverleg, en veelal is dat ook niet nodig bij gevolgklasse 1. Maak een A4-tje met de risico's, opmerkingen over risico gestuurd toetsen en toezicht, enz. Kortom, een soort samenvatting wat constructief van belang is. Zorg dat deze informatie op voorhand, dus voor de aanvraag, duidelijk vindbaar is, bijvoorbeeld via het DSO of de gemeentelijke website.

Soms worden de grenzen van de wetgeving opgezocht om nieuwbouwregels te kunnen omzeilen. Het komt voor dat een opdrachtgever of diens gemachtigde de bouwplannen ten onrechte als een verbouwing aanmerken. Wanneer er inhoudelijk naar de ingediende stukken wordt gekeken, blijkt er zoveel te worden gesloopt dat er eigenlijk niets meer van het oorspronkelijke gebouw over is. Er blijft weliswaar een stuk fundering liggen en misschien nog enkele binnenmuren, maar van een verbouwing van het oorspronkelijk bouwwerk is dan geen sprake meer. Deze afweging of er sprake is van nieuwbouw of verbouw wordt in het huidige systeem door het bevoegd gezag gemaakt. Onder de Wet kwaliteitsborging zal de kwaliteitsborger de bouwplannen op een juiste manier moeten beoordelen. Het bevoegd gezag kan in het vooroverleg of wanneer een aanvraag wordt gedaan voor de omgevingsplanactiviteit, hier een opmerking over maken. Het is alleen de vraag of de stukken die voor deze aanvraag noodzakelijk zijn hier een goed beeld over geven. Bij twijfel zal een kwaliteitsborger contact moeten opnemen met het bevoegd gezag om later eventuele problemen te voorkomen.

(1) blz. 28 van Nota van toelichting behorend bij het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, het reguliere bouwproces

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/03/30/schema-bouwen-onder-de-omgevingswet-en-kwaliteitsborging>



Hoofdstuk 3 – Bouwactiviteit

3.1. De bouwmelding

Vier weken voor de geplande start van de bouwactiviteiten moet er overeenkomstig artikel 2.18 van het Bbl een bouwmelding worden gedaan aan het bevoegd gezag. Alle meldingen t.a.v. het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen moet volgens artikel 2.16 van het Bbl worden gedaan door degene die het bouwwerk bouwt (normadressaat). Hieronder wordt echter ook de initiatiefnemer van de bouwactiviteit of een gemachtigde verstaan, maar het normadressaat maakt wel duidelijk dat tijdens de bouw de bouwer direct kan worden aangesproken door de kwaliteitsborger maar ook door het bevoegd gezag. Hiermee wordt ook geregeld dat de melding eigenlijk nog niet kan worden gedaan als nog niet bekend is wie het bouwwerk gaat bouwen. ⁽¹⁾

De melder kan dus de initiatiefnemer/opdrachtgever zijn, maar ook de aannemer, de architect of een andere gemachtigde namens de opdrachtgever. Wie de meldingen doet zal afhangen van de tussen de betrokkenen gemaakte (privaatrechtelijke) afspraken. In de praktijk zijn de opdrachtgever en de bouwer van het bouwwerk de partijen die aan de regels m.b.t. de Wkb moeten voldoen. ⁽¹⁾

Opmerking: de kwaliteitsborger is onafhankelijk en doet nooit de bouwmelding.

Het bevoegd gezag zal binnen vier weken moeten beoordelen of de bouwactiviteit wel onder gevolgklasse 1 van de Wkb valt. Is dat niet het geval dan zal het bevoegd gezag degene die de melding heeft verzorgd hierover moeten informeren en dat er geen bouwmelding kan worden gedaan en dat een reguliere Omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Hoewel er op een bouwmelding geen besluit wordt genomen, betekent dat niet dat het bevoegd gezag na het ontvangen van deze melding niets meer hoeft te doen. Het is de taak van het bevoegd gezag om de bouwmelding te controleren op volledigheid. Er moet worden gecontroleerd of de ingediende gegevens voldoen aan artikel 2.19 lid 1 van het Bbl.

De bouwmelding bevat naast de algemene projectgegevens, gegevens met betrekking tot:

- de kwaliteitsborger;
- het te gebruiken instrument voor de kwaliteitsborging;
- de risicobeoordeling van het bouwproject;
- het borgingsplan.

Daarnaast moet volgens Bbl artikel 2.19 lid 2 in de risicobeoordeling rekening worden gehouden met bijzondere lokale omstandigheden (ook wel lokale risico's genoemd). De risicobeoordeling en het borgingsplan zijn twee afzonderlijke vereisten, die gezamenlijk in één document of separaat mogen worden aangeleverd. Het bevoegd gezag zal de risicobeoordeling op inhoud controleren als gekozen is voor keuze 2 (zie hoofdstuk 1.4).

De datum van indiening van de bouwmelding is het ijkpunt voor het moeten voldoen aan de eisen van de bouwregelgeving bij de gereedmelding. De bouwmelding is maximaal een jaar geldig (Bbl

art. 2.18 lid 2). Binnen deze termijn moet er gestart worden met de bouw anders vervalt de bouwmelding. In dat geval zal er een nieuwe bouwmelding moeten worden gedaan, waarbij het bouwplan mogelijk moet worden aangepast aan de wijzigingen in de bouwregelgeving t.o.v. de vorige bouwmelding.

3.2. Bijzondere lokale omstandigheden in de risicobeoordeling en het borgingsplan

De basis voor de kwaliteitsborging is een borgingsplan dat gebaseerd is op een goede risicobeoordeling. In het borgingsplan wordt beschreven hoe deze risico's worden voorkomen of beperkt. Het gaat hier om risico's dat het gerealiseerde bouwwerk niet aan de bouwtechnische regels voldoet, waarbij extra aandacht besteed moet worden aan die onderdelen die aan het zicht onttrokken worden. De inspectiepunten en controlemomenten in het borgingsplan moeten zijn gebaseerd op de risico's die met het ontwerp, het bouwplan en de uitvoering samenhangen, zoals het type bouwwerk, de gekozen bouwwijze, de lokale omstandigheden of de belendingen. ⁽¹⁾

De kwaliteitsborger is verplicht bij het vaststellen van de risicobeoordeling en het daarna op te stellen borgingsplan, rekening te houden met bijzondere lokale omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van het te realiseren bouwwerk. De initiatiefnemer en de kwaliteitsborger hebben de taak en de verantwoordelijkheid om zelf actief bij het bevoegd gezag na te gaan welke bijzondere lokale omstandigheden er voor het desbetreffende gebied gelden. Een bijzondere lokale omstandigheid is een lokaal risico of een lokale situatie waardoor het eindresultaat van een bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) en 5 (verbouw) van het Bbl voldoet. In de risicobeoordeling zal de kwaliteitsborger moeten aangegeven hoe met deze bijzondere lokale omstandigheden moet worden omgegaan. In het borgingsplan zullen vervolgens specifieke beheersmaatregelen worden aangegeven die nodig zijn om de kwaliteit tijdens de uitvoering te garanderen. En bij de gereedmelding zal de borger in zijn verklaring moeten aangeven wat het resultaat is van de maatregelen die zijn genomen om de risico's m.b.t. de bijzondere lokale omstandigheden te voorkomen of te beperken.

Het is dus belangrijk dat het bevoegd gezag vooraf een inventarisatie maakt van de voor in hun werkgebied geldende bijzondere lokale omstandigheden (lees ook risico's) en deze vervolgens in het VTH-beleid laat vastleggen en/of koppelt aan een omgevingsplan. Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat deze informatie vindbaar en toegankelijk is. Tijdens het vooroverleg of overleg over de omgevingsplanactiviteit met de initiatiefnemer zal zij hem op deze bijzondere lokale omstandigheden wijzen. Maar daarnaast is het ook belangrijk dat deze informatie te vinden is via publicatie in de lokale huis- en huisbladen of op een specifieke pagina op de gemeentelijke website.

Voorbeelden van bijzondere lokale omstandigheden in relatie tot constructieve veiligheid zijn:

- Eigenschappen van de bodemgesteldheid:

- Problemen met de spoelgevoeligheid van in de grond gevormde palen vanwege de lokale specifieke bodemopbouw.

- Aanwezigheid van grindlagen of keien, waardoor bepaalde paalsystemen niet mogelijk zijn.
- Bouwen in de buurt van mijnen of nabij zout- en gaswinning (rijzen of zakken van de bodem).
- Gebieden met een sterk wisselende bodemopbouw en dus ook sterk wisselende draagkracht van de ondergrond.
- Het “rijzen” van grond na ontlasting (bijv. na ontgraving), waardoor er trek op palen kan komen en palen scheuren.
- Aanwezigheid van niet ontplofte “oude” munitie in het terrein.
- Resten van oude funderingen of andere materialen in de bodem die mogelijk van invloed zijn op de nieuwe fundering.
- Specifieke funderingsconstructies van belendingen die van invloed zijn op de nieuwe fundering.
- Het bouwen nabij de kust (zoute omgeving) of in een industriële omgeving (rekening houden met bijv. milieuklasse beton)

- Andere lokale omstandigheden:

- Specifieke uitwendige belastingen (bijvoorbeeld explosiegevaar) op een bouwwerk door naastgelegen activiteiten of transportroutes.
- Hogere windbelasting op een bouwwerk als gevolg van bouwwerken (bijvoorbeeld bouwen onder hoogbouw) in de omgeving.
- Hoger of lager bouwen naast belending, waardoor sneeuwophoping op het nieuwe of bestaande bouwwerk kan plaatsvinden.

Deze lokale risico's moeten niet worden verward met andere risico's gerelateerd aan archeologie, bodemverontreiniging, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het omgevingsplan. Deze zijn weliswaar relevant voor de initiatiefnemer en de aannemer maar maken geen deel uit van het werkveld van de kwaliteitsborger. Daarmee zijn het dus geen bijzondere lokale omstandigheden als bedoeld in de Wkb.

3.3. De omgevingsveiligheid & de bouw- en sloopveiligheid

De omgevingsveiligheid valt niet onder de Wkb en blijft een taak/verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag; de kwaliteitsborger speelt hier geen rol in.

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden (Bbl art. 7.4 lid 1 en 2).

Bij iedere vergunningplichtige of meldingplichtige bouwactiviteit ontstaat er een informatieplicht als nieuwe activiteit en moet er gelijktijdig met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit óf bij het doen van een bouwmelding een risicomatrix worden ingevuld via het DSO (Bbl art. 7.5c lid 2). Deze risicomatrix is een indieningsvereiste conform de Omgevingsregeling art. 7.12 en is opgenomen in bijlage XVIIIa van de Omgevingsregeling. Afhankelijk van de uitkomst moet een “veiligheidscoördinator directe omgeving” worden aangesteld (Bbl art. 7.5a lid 2) en een bouw- of sloopveiligheidsplan worden opgesteld (Bbl art. 7.5c lid 2). In het infoblad “Veiligheid en gezondheid bij bouw- en sloopwerkzaamheden” van februari 2023 wordt e.e.a. nader toegelicht.

De risicomatrix moet dus altijd worden aangeleverd bij een bouwmelding of vergunningaanvraag!

Opmerkingen:

- De aanvraag bouwactiviteit kan niet buiten behandeling worden gesteld als geen informatie over de bouw- en sloopveiligheid is ingediend.
- De bouwmelding kan niet worden gezien als “geen melding gedaan” als geen informatie over de bouw- en sloopveiligheid is ingediend.
- De activiteit bouwen kan niet worden geweigerd als geen informatie over de bouw- en sloopveiligheid is ingediend.

Wel kan in het besluit worden opgenomen dat de bouw pas mag starten wanneer volledig is voldaan aan de informatieplicht m.b.t. de bouw- en sloopveiligheid. Na het doen van een bouwmelding kan worden aangegeven dat de bouw niet mag starten voordat is voldaan aan de informatieplicht m.b.t. de omgevingsveiligheid.

Voorbeelden van risico’s gerelateerd aan de omgevingsveiligheid en het omgevingsplan zijn o.a.:

- Bouwen in de binnenstad, het ontgraven van het terrein naast een belending (bijv. een kelder, bouwput).
- Kabels en leidingen.
- Aanwezigheid van (metro)tunnels naast de bouwlocatie, ongewenste invloed door ontgraving.
- Grondwateronttrekking (bemaling) bij nabijgelegen funderingen op staal, of bij funderingen op houten palen.
- Trillingen en schade in de omgeving t.g.v. bouw- en/of sloopwerkzaamheden.
- Het blokkeren van wegen, voetpaden, enz. m.b.t. verkeer en hulpdiensten.
- Het plaatsen van bouwkransen bij kades en op openbaar gebied.
- Het hijsen van materiaal boven of nabij openbaar gebied en in gebruik zijnde gebouwen of bouwdelen.
- Overige risico’s gerelateerd aan archeologie, bodemverontreiniging, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en regels uit het omgevingsplan.

Het is aan te bevelen om eventuele risico’s bij het vooroverleg te bespreken met het bevoegd gezag.

3.4. De constructieve beoordeling van de risicobeoordeling

Het bevoegd gezag heeft een inhoudelijke rol bij de beoordeling van de risicobeoordeling. Deze beoordeling is gericht op die aspecten die ertoe kunnen leiden dat het uiteindelijke bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bbl, inclusief maatwerkvoorschriften en -regels.

In het Bestuursakkoord is aangegeven dat bij de beoordeling van de risico's bijzondere aandacht moet worden gegeven aan onderdelen van het bouwwerk die aan het zicht worden onttrokken. Het bestuursakkoord geeft verder aan dat *"in de risicobeoordeling zal moeten worden ingegaan op de samenhang met andere (lokale) voorschriften zoals het bestemmingsplan / omgevingsplan en afwijkingsverzoeken daarvan, welstand, monumenten, adviezen van de veiligheidsregio / brandweer en de lokale toepassing van gelijkwaardigheid en maatwerkvoorschriften bij verbouw/transformatie."* ⁽²⁾

In de risicobeoordeling wordt aangegeven welke risico's er in het bouwplan, tijdens de uitvoering en m.b.t. de omgeving aanwezig zijn waardoor de bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels kan voldoen. Bij het beoordelen van de risico's moeten onderstaande aspecten worden meegenomen en als zodanig herkenbaar in het borgingsplan terugkomen:

- 1) De voorschriften in het Bbl. Deze voorschriften zijn de primaire basis voor de beoordeling van de risico's, waarbij extra aandacht besteed moet worden aan die onderdelen die aan het zicht onttrokken worden. Denk hierbij aan wapening, isolatie, etc.
- 2) Gelijkwaardige maatregelen moeten voldoende onderbouwd zijn. De beschrijving en onderbouwing van gelijkwaardige maatregelen maken tevens deel uit van het dossier bevoegd gezag.
Opmerking: dit betreft geen constructies of brandveiligheid maar bijv. installaties.
- 3) Maatwerkregels (duurzaamheid, energiezuinigheid) die op basis van Bbl van toepassing zijn op/in een bepaalde gebouwsoort of bepaald gebied maken onderdeel uit van het beoordelingskader van de kwaliteitsborger en worden dus meegenomen in de risicobeoordeling en het borgingsplan.
- 4) In het omgevingsplan kunnen ook maatwerkregels worden opgenomen in het kader van bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor hulpdiensten enz., enz.
Opmerking: dit punt uit de memo ⁽²⁾ is inmiddels achterhaald. Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor hulpdiensten gaan via de bruidsschat naar het omgevingsplan.
- 5) Voor zover er sprake is van invloed op het uiteindelijk voldoen aan de overige genoemde voorschriften van het omgevingsplan (welstand, monumenten, bestemming) worden deze meegenomen in de risicobeoordeling. Deze voorschriften zullen in principe in de vorm van maatwerkvoorschriften door het bevoegd gezag zijn gekoppeld aan de technische bouwactiviteit (in afwijking tot wat vermeld staat in de memo ⁽²⁾).
Opmerking: welstand en bestemming komen alleen terug in de risicobeoordeling als welstand of bestemming een gevolg heeft voor het voldoen aan het Bbl. Dit komt eigenlijk niet voor.

De genoemde punten zijn dus alleen aan de orde voor zover er sprake is van een relatie met de bouwtechnische voorschriften in het Bbl dan wel met een uit het Bbl voortvloeiende bevoegdheid tot het opstellen van maatwerkregels. De risicobeoordeling gaat niet in op de mogelijke risico's dat strijdigheden ontstaan met de voorschriften van het omgevingsplan zelf. Dit behoort niet tot de wettelijke taak van de kwaliteitsborger. ⁽²⁾

3.5. De constructieve beoordeling van het borgingsplan

De eisen waaraan een borgingsplan moet voldoen zijn vastgelegd in artikel 3.80 van het Bkl. Voldoet een borgingsplan niet aan deze eisen dan is het niet volledig en is de bouwmelding dus niet gedaan. Het borgingsplan beschrijft de inspecties, keuringen en documenten die tijdens de bouw moeten worden uitgevoerd en verzameld om de risico's te beperken of te voorkomen.

Zoals eerder gezegd: de basis voor de kwaliteitsborging is een borgingsplan dat gebaseerd is op een goede risicobeoordeling. Het gaat hier om risico's dat het gerealiseerde bouwwerk niet aan de bouwtechnische regels voldoet, waarbij extra aandacht besteed moet worden aan die onderdelen die aan het zicht onttrokken worden. De inspectiepunten en controlemomenten in het borgingsplan moeten zijn gebaseerd op de risico's die met het ontwerp, het bouwplan en de uitvoering samenhangen, zoals het type bouwwerk, de gekozen bouwwijze, de lokale omstandigheden of de belendingen. ⁽¹⁾

Wordt een bepaald risico in de risicoanalyse genoemd maar ontbreekt hiervoor de beheersmaatregel in het borgingsplan, dan is er sprake van een borgingsplan dat niet voldoet aan de daarvoor gestelde eisen. De bouwmelding is dan niet volledig.

Opmerking: het is niet aan het bevoegd gezag om een inhoudelijk oordeel te geven over de borgingsmaatregelen. De wijze en mate van borging is aan de kwaliteitsborger, dus 'afkeuren' omdat het bevoegd gezag van mening is dat een borgingsmaatregel onvoldoende is, is niet mogelijk. Wel kan een dergelijke maatregel voor het bevoegd gezag een signaal zijn om nadat de melding is gedaan aanvullende informatie op te vragen (op basis van artikel 2.20 Bbl en haar onveranderde bevoegdheden op basis van de Awb) om zelf tijdens de bouw op het betreffende onderdeel toezicht te houden (overeenkomstig keuze 2 op blz. 8).

3.6. Een onvolledig bouwmelding

Voldoet de bouwmelding (artikel 2.19 Bbl) aan de vereisten, dan hoeft het bevoegd gezag niet te reageren en kan de bouwer 4 weken na de melding beginnen met bouwen. Blijkt dat er gegevens ontbreken, dus dat er onvolledige melding is gedaan, dan is er juridisch gezien geen melding gedaan en mag er niet worden begonnen met bouwen. Voorwaarde is wel dat het bevoegd gezag dit zo snel mogelijk meldt aan degene die de melding heeft gedaan, uiterlijk binnen 4 weken na de bouwmelding, dus voor de start van de bouwactiviteiten. Als de melder niet binnen deze termijn een bericht van het bevoegd gezag heeft ontvangen ontstaat er een gerechtvaardigd vertrouwen dat de melding correct is gedaan en dat de melder, die de bouwer is, mag beginnen met bouwen.

3.7. Het opvragen van nadere (constructieve) informatie op verzoek van het bevoegd gezag

Naast de vereiste gegevens die zijn gesteld in artikel 2.19 van het Bbl kan het bevoegd gezag, nadat de bouwmelding is gedaan, op basis van het daaropvolgende artikel 2.20 specifieke, al dan niet constructieve, informatie opvragen over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd. Deze informatie zal in principe worden opgevraagd bij degene die daadwerkelijk over die specifieke informatie zou moeten beschikken. Dat zal veelal de bouwer (aannemer) zelf zijn, of bij de melder of diens gemachtigde wanneer de aannemer zelf niet de melder is. Het opvragen van informatie op grond van Bbl artikel 2.20 staat geheel los van de inhoud van de bouwmelding. Het betreft hier de aanvullende bevoegdheid tot het opvragen van (toezichts)informatie. Het bevoegd gezag zal van deze bevoegdheid gebruikmaken als hier een goede aanleiding voor is.

Bijvoorbeeld als:

- Een risico door de kwaliteitsborger wordt onderschat.
- Informatie wordt opgevraagd in het kader van risico gestuurd toezicht of themacontroles.

Het bevoegd gezag behoudt haar volledige toezichts- en handhavingsbevoegdheden op basis van de Awb. Deze onveranderde bevoegdheid wordt ook duidelijk genoemd in de Nota van toelichting op het Besluit kwaliteitsborging. ⁽¹⁾ Zie ook hoofdstuk 4.4.

(1) Nota van toelichting behorend bij het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen

(2) Stuurgroep Kwaliteitsborging - Memo Vergunning, melding en beoordeling van de risico's van een bouwactiviteit onder Wkb en Omgevingswet - 6 september 2019 versie 2.0

Hoofdstuk 4 – Bouwfase

4.1. Start bouw - informatieverstrekking

Zowel bij een vergunningplicht als bij een meldplicht geldt dat het bevoegd gezag twee werkdagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden geïnformeerd moet worden (Bbl art. 7.7). Deze informatieplicht staat los van de Wkb.

4.2. Rol kwaliteitsborger

De kwaliteitsborger controleert het ontwerp en de uitvoering van het bouwplan, op de minimale eisen van het Bbl. Daarnaast kan een kwaliteitsborger toetsen op aanvullende eisen van de opdrachtgever. Dit gebeurt aan de hand van een door de Toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw toegelaten instrument waarvoor de kwaliteitsborger is gecertificeerd. Toegelaten instrumenten en kwaliteitsborgers zijn te vinden via <https://register.tlokb.nl/kb/>.

De kwaliteitsborger maakt op basis van een risicobeoordeling een borgingsplan. Wanneer er tijdens de bouw tekortkomingen worden gesignaleerd brengt hij de bouwer daarvan op de hoogte met het verzoek deze op te lossen. ⁽¹⁾ Constateert de kwaliteitsborger tijdens het bouwproces iets dat een verklaring (bij de gereedmelding) in de weg staat, dan moet hij dit volgens artikel 3.86 van het Bkl onverwijld aan het bevoegd gezag melden. Ook wanneer de kwaliteitsborger afwijkt van zijn borgingsplan, en dus van de bouwmelding, zal dit moeten worden gemeld zodat het bevoegd gezag hierop kan anticiperen.

4.3. Rol bevoegd gezag

Het stelsel gaat er in beginsel van uit dat het bevoegd gezag erop mag vertrouwen dat het bouwwerk bij een afgegeven verklaring van de kwaliteitsborger zal voldoen aan de bouwtechnische regels van het Bbl. Het is belangrijk dat het bevoegd gezag haar verantwoordelijk blijft nemen mede omdat het nieuwe stelsel zich nog niet heeft bewezen. Het bevoegd gezag is en blijft verantwoordelijk voor de bebouwde omgeving.

Het bevoegd gezag kan de informatie die is ontvangen bij de bouwmelding gebruiken om een eigen inhoudelijke beoordeling te doen. Verder kan het bevoegd gezag informatie over specifieke bouwwerkzaamheden (art. 2.20 Bbl) en planning opvragen (art. 7.8 lid c Bbl: actuele planning aanwezig op het bouwterrein). Aanspreekpunt hiervoor is degene die de bouwmelding doet of namens de bouwmelder hiervoor is aangewezen.

Hoewel niet strikt noodzakelijk, is het aan te bevelen om in het VTH-beleid vast te leggen in welke gevallen of omstandigheden er informatie- of controlemomenten worden uitgevoerd. Met deze informatie- of controlemomenten kan het bevoegd gezag steekproefsgewijs en risico gestuurd de bouwkwaliteit toetsen. Daarnaast kan het bevoegd gezag gericht toezicht blijven houden op

belangrijke thema's (bijv. balkons en breedplaatvloeren). Waar nodig zal het bevoegd gezag direct handhaving toepassen om handhaving achteraf te voorkomen.

Bij het uitvoeren van informatie- of controlemomenten kan men denken aan de volgende zaken:

- twijfel aan de stabiliteit van de constructie;
- controle van fundering (o.a. hei- of boorwerkzaamheden);
- controle van de wapening van funderingen en (breedplaat)vloeren;
- controle van brandwerende scheidingen / doorvoeren.

Het mag duidelijk zijn dat naarmate een instrument of borger zich heeft bewezen het aantal informatie- of controlemomenten zal afnemen. Om dubbel werk te voorkomen zal het publieke toezicht en de controle door de kwaliteitsborger zoveel mogelijk complementair aan elkaar worden uitgevoerd.

Daarnaast kunnen er vanuit de Rijksoverheid onderwerpen worden aangedragen voor themacontroles. Denk hierbij o.a. aan de problematiek rondom de bollen- en breedplaatvloeren en de uitkragende galerijen en balkons. Verder kan de gemeente in hun handhavingsbeleid zaken opnemen die lokaal van belang zijn.

De omgevingsveiligheid is en blijft een taak/verantwoordelijkheid van de gemeente. Bouw- en sloopveiligheid⁽²⁾ wordt een separaat onderdeel naast de omgevingsplanactiviteit en de bouwactiviteit onder de omgevingswet. Het bevoegd gezag blijft alle maatregelen inhoudelijk controleren want de kwaliteitsborger heeft hier geen rol in. Zie hoofdstuk 3.3.

4.4. Handhavingmogelijkheden bevoegd gezag

Onderstaand antwoord van de minister in de brief van 22 november 2021 op vragen vanuit de 1^e kamer geeft aan dat de gemeente haar rol als bevoegd gezag moet blijven nemen. T.a.v. de constructieve veiligheid dient de gemeentelijk constructeur op basis van signalen van de kwaliteitsborger of van derden of op basis van eigen waarnemingen een onderzoek in te stellen wanneer er wordt vermoed dat het bouwwerk niet gaat voldoen aan de bouwtechnische voorschriften van het Bbl. Vervolgens moet het bevoegd gezag zelf de strijdigheid met het Bbl onderbouwd aantonen en een afweging maken of er wel of geen verdere actie moet worden ondernomen.

⁽³⁾ De handhavingsbevoegdheid wordt niet beperkt door het nieuwe stelsel waar de kwaliteitsborger controleert tijdens de bouw en op het gerealiseerde bouwwerk. De gemeente doet bij de bouwmelding en de gereedmelding enkel een procedurele toets op volledigheid van de stukken. Daar staat tegenover dat, net als onder het huidige recht, de gemeente als bevoegd gezag altijd toezicht mag houden op de naleving van de bouwtechnische regels. In het kader van de Algemene wet bestuursrecht kan de gemeente de informatie die ontvangen is bij de bouw- en gereedmelding, gebruiken om een inhoudelijke beoordeling te doen in het kader van haar eigen

handhavingsstrategie. Zij gebruikt dan de informatie om te bepalen of, en zo ja wanneer zij gaat ingrijpen. De gemeente kan verder informatie vragen over specifieke bouwwerkzaamheden en over de planning wanneer deze worden uitgevoerd (artikel 2.20 Bbl). Het bevoegd gezag kan op deze wijze beschikken over de benodigde informatie om zo nodig zelf toezicht uit te oefenen en te handhaven, ook na de gereedmelding. Echter, gelet op het nieuwe stelsel is het logisch dat de gemeente haar toezichttaak complementair aan de controle door de kwaliteitsborger invult.

⁽³⁾ In het kader van de Wkb voert de kwaliteitsborger de controle op het bouwwerk uit. De gemeente behoudt in het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging haar bevoegdheid vanuit de Algemene wet bestuursrecht om toezicht te houden, en indien nodig op grond van de Woningwet/Omgevingswet handhavend op te treden op basis van signalen van derden of van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwtechnische voorschriften of op basis van eigen waarnemingen. Het publieke toezicht en de controle door de kwaliteitsborger zijn daarbij zoveel mogelijk complementair aan elkaar om dubbel werk te voorkomen.

⁽³⁾ In het kader van het toezicht op de bestaande bouw behoudt de gemeente eveneens de bevoegdheid om handhavend op te treden bij bouwwerken die niet aan de bouwtechnische voorschriften voldoen. Bij gereedmelding onder de Wkb valt een bouwwerk onder de bestaande gebouwenvoorraad, waarmee de gemeente van deze bevoegdheden gebruik kan maken. Het bevoegd gezag handhaaft hier met betrekking tot het bouwwerk, er wordt niet gehandhaafd of geoordeeld over de verklaring van de kwaliteitsborger.

Opmerking: Volgens Bbl art. 3.7 kan een maatwerkvoorschrift bestaande bouw over de afdelingen 3.2 t/m 3.7 alleen inhouden het opleggen van een plicht tot het treffen van maatregelen om de staat van een bouwwerk op een niveau te brengen dat hoger is dan het niveau van de regels in hoofdstuk 3, maar niet hoger dan het niveau van de regels in hoofdstuk 4.

Het maakwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als het treffen van die voorzieningen naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is.

Mag het bevoegd gezag een bouwstop opleggen?

Ja! In hoofdstuk 1.5 is ingegaan op de taken van de kwaliteitsborger en het bevoegd gezag. De wet kwaliteitsborging voor het bouwen regelt taken omtrent de bouwkwaliteit waarvoor de kwaliteitsborger wordt ingeschakeld (hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl). De kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheid; hij registreert en rapporteert, maar kan geen bouwstop opleggen. Het is verstandig dat een aannemer iets doet met opmerkingen van de kwaliteitsborger, maar hij is daartoe niet verplicht. De enige middelen die de kwaliteitsborger heeft om de aannemer er toe te bewegen om zaken aan te passen, zijn het niet afgeven van de verklaring gerechtvaardigd vertrouwen dat het bouwwerk voldoet en het inschakelen van het bevoegd gezag door middel van een melding. Het bevoegd gezag behoudt haar toezichthoudende taak en moet zo nodig handhavend kunnen optreden bij overtreding van de bouwtechnische regels. ⁽¹⁾

Het risico gestuurd eigen toezicht van het bevoegd gezag en/of inspectie na signalen van derden (bijv. omwonenden of kwaliteitsborger) kan ertoe leiden dat het bevoegd gezag overgaat tot handhavend optreden met eventueel een bouwstop bij ernstige overtreding van de gestelde regels. ⁽¹⁾ De bouw kan worden stilgelegd op basis van de bevoegdheden voor toezicht en

handhaving (Awb).

Veelal zal het bevoegd gezag, voordat zij overgaat tot het stilleggen van de bouw, het eerst zelf een onderzoek willen doen en hoor en wederhoor willen plegen. Een goede informatiepositie van het bevoegd gezag is immers belangrijk. Hiervoor kan zij de informatie die zij nodig acht opvragen op grond van Bbl artikel 2.20 (zie hoofdstuk 3.7).

Geadviseerd wordt de handhavingsmogelijkheden op te nemen in het VTH-beleid.

4.5. Wat te doen bij geschillen tijdens de bouw

Bij geschillen tijdens de bouw tussen kwaliteitsborger en aannemer zal de kwaliteitsborger in eerste instantie bij de aannemer en opdrachtgever kenbaar maken dat er na afronding van de bouwactiviteit geen verklaring zal worden afgegeven dat het bouwwerk voldoet aan het Bbl. Wanneer de aannemer en/of opdrachtgever hier niet naar tevredenheid van de kwaliteitsborger op reageren zal deze zich moeten wenden tot het bevoegd gezag, immers de kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheden. Het bevoegd gezag kan dan een extra informatie- of controlemoment opleggen waarbij vervolgens alle benodigde stukken worden opgevraagd om het geschil te kunnen beoordelen. Indien nodig zal het bevoegd gezag handhavend optreden.

Let wel: de informatie van de kwaliteitsborger geeft aan dat er een illegale situatie zal ontstaan na ingebruikname. Direct handhavend optreden is dus niet aan de orde tenzij de informatie betrekking heeft op het beëindigen van de werkzaamheden door de kwaliteitsborger. Wel kan, nadat geconstateerd is dat er geen direct gevaar is, handhaving van het verbod op gebruik zonder verklaring / gereedmelding worden aangegeven richting initiatiefnemer. Op deze wijze ligt het initiatief om met oplossingen te komen waar het thuishoort: bij de opdrachtgever, zijn aannemer en adviseurs.

Wanneer het bevoegd gezag door eigen waarnemingen tijdens o.a. de informatie- en controlemomenten het vertrouwen in de kwaliteitsborger verliest, kan deze enkel de opdrachtgever waarschuwen dat er na de gereedmelding een extra controle zal plaatsvinden waaruit mogelijk handhaving kan volgen. Uiteraard zal op geconstateerde misstanden gelijk worden gehandhaafd.

Wanneer een kwaliteitsborger om wat voor reden ook zich terugtrekt van het werk zal het bevoegd gezag het werk moeten stilleggen en de bouwmelder sommeren een nieuwe kwaliteitsborger aan te stellen. Deze nieuwe kwaliteitsborger zal opnieuw, vanaf het begin, het werk moeten beoordelen. Hij zal op het eind zijn goedkeuring moeten geven over het gehele werk, dus ook over de onderdelen die al eerder zijn uitgevoerd.

4.6. Wat te doen als blijkt dat het project tijdens de bouw door een wijziging niet meer onder de Wkb valt?

Door een wijziging tijdens de bouw kan het voor komen dat een project niet meer onder de Wkb valt. Denk hierbij aan toepassing van een gelijkwaardigheid t.a.v. van brandveiligheid of constructieve veiligheid. De kwaliteitsborger heeft de plicht om in dat geval zijn werkzaamheden te beëindigen en dit te melden aan het bevoegd gezag. De initiatiefnemer moet in dit geval een omgevingsvergunning aanvragen.

Wanneer het bevoegd gezag er pas bij de gereedmelding achter komt dat de kwaliteitsborger de gelijkwaardigheid niet heeft gemeld zal er een officiële klacht moeten uitgaan naar de instrumentaanbieder en de Toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw. Vervolgens kan een handhavingstraject worden opgestart om het bouwwerk alsnog te legaliseren.

- (1) Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen (13-04-2022)
- (2) Infoblad-veiligheid-bouw-en-sloopwerkzaamheden – februari 2022
- (3) Antwoorden op nadere vragen over het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen (34453).
22 november 2021, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Kenmerk 2021-0000608981

Hoofdstuk 5 – Gereedmelding

5.1. De gereedmelding

Twee weken voor de geplande ingebruikname moet er een melding worden gedaan aan het bevoegd gezag dat hij/zij het bouwwerk of het gebouw in gebruik wil nemen. Degene die de bouwmelding (hoofdstuk 3.1) heeft gedaan moet ook de gereedmelding doen. Hoewel op een melding geen besluit hoeft te worden genomen, betekent dat niet dat het bevoegd gezag na het ontvangen van deze melding niets meer hoeft te doen.

Opmerking: de gereedmelding wil niet zeggen dat alle werkzaamheden ook daadwerkelijk zijn afgerond. Bouwwerkzaamheden waarvoor in het Bbl geen specifieke regels zijn opgenomen; plaatsen keuken, afmonteren sanitair, vloeren leggen, ect., kunnen ook na de gereedmelding worden uitgevoerd. De gereedmelding betreft dus de melding dat de bouwactiviteit aan de regels van hoofdstuk 4 of 5 van het Bbl voldoet.

Het is de taak van het bevoegd gezag om de gereedmelding te controleren op volledigheid. Gecontroleerd moet worden of de ingediende gegevens voldoen aan het gestelde in artikel 2.21 van het Bbl. De gereedmelding bevat:

- de algemene projectgegevens;
- het dossier bevoegd gezag;
- de verklaring van de kwaliteitsborger dat het gebouwde volledig voldoet aan het Bbl.

Met het dossier bevoegd gezag moet worden onderbouwd dat er rekening is gehouden met de bijzondere lokale omstandigheden en het bouwwerk voldoet aan de minimale eisen van het Bbl.

Naast de vereiste gegevens die zijn gesteld in artikel 2.21 van het Bbl kan het bevoegd gezag op basis van artikel 2.20 van het Bbl specifieke, al dan niet constructieve, verantwoordingsinformatie bij de vergunninghouder opvragen en eisen dat deze informatie tegelijkertijd met het dossier bevoegd gezag wordt overlegd ^(1,4/5/6). Het gaat hier om constructieve uitvoeringsinformatie over risico's, niet zijnde de bijzondere lokale omstandigheden, die na de bouwmelding of tijdens het bouwproces door het bevoegd gezag aan de bouwer (en kwaliteitsborger) zijn aangegeven. Hoewel er sprake is van een ontvankelijke bouwmelding, zullen deze gegevens, die buiten het Wkb stelsel om worden opgevraagd, toch aan het bevoegd gezag moeten worden aangeleverd op basis van haar onveranderde handhavende bevoegdheden op basis van de Awb.

5.2. Een onvolledige gereedmelding

Voldoet de gereedmelding aan de vereisten gesteld in artikel 2.21 Bbl dan hoeft het bevoegd gezag niet te reageren en kan de bouwer het gebouwde in gebruik nemen. Blijkt dat er gegevens ontbreken, dus dat er een onvolledige gereedmelding is gedaan, dan is er juridisch gezien geen gereedmelding gedaan en mag het gebouwde niet in gebruik worden genomen. Het bevoegd gezag moet dit binnen twee weken aan de bouwer melden. Als de bouwer binnen deze termijn

geen bericht van het bevoegd gezag heeft ontvangen ontstaat er een “gerechtvaardigd vertrouwen” dat de melding correct is gedaan en dat de bouwer het gebouwde in gebruik mag nemen.

Bij een onvolledige gereedmelding blijft het gebruik van het bouwwerk verboden totdat het dossier bevoegd gezag compleet is. Het is aan te raden om in geval van een onvolledige melding direct richting initiatiefnemer aan te geven dat gebruik verboden blijft totdat de melding is gedaan. De sanctie op eventuele ingebruikname is, net als bij overige redenen tot handhaving, afhankelijk van de ernst van de geconstateerde strijdigheid. In veel gevallen zal volstaan kunnen worden met de aanzegging van een dwangsom om binnen een bepaalde periode de melding alsnog te doen. In het uiterste geval kan met een aanzegging van bestuursdwang het gebruik worden beëindigd. Constructief gezien zal dat alleen gebeuren als er onvoldoende constructieve gegevens in het dossier bevoegd gezag zijn opgenomen of wanneer er belangrijke informatie ontbreekt over hoe er met de bijzondere lokale omstandigheden is omgegaan en er (ernstige) twijfel over de veiligheid is.

Daarnaast kan het bevoegd gezag op basis van zijn onveranderde toezichthoudende bevoegdheden (Awb) een ingebruikname tegenhouden wanneer na de bouwmelding of tijdens de bouwfase andere belangrijke constructieve gegevens zijn opgevraagd en deze niet in het dossier bevoegd zijn opgenomen, of wanneer er op grond van andere signalen een ‘ernstig vermoeden’ bestaat dat er niet overeenkomstig de nieuwbouwvoorschriften is gebouwd. De handhaving verloopt in dat geval op eenzelfde wijze als de handhaving bij bestaande bouwwerken waar sprake is van een strijdigheid met de constructieve regels.

5.3. Het dossier bevoegd gezag m.b.t. constructies

Bij de gereedmelding krijgt het bevoegd gezag door middel van het dossier bevoegd gezag gegevens en bescheiden over de gerealiseerde bouwactiviteit die inzichtelijk maken dat het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regels. Aan de eisen voor de inhoud van het dossier bevoegd gezag is expliciet toegevoegd dat er informatie wordt verstrekt over de wijze waarop bij het bouwen rekening is gehouden met de in het borgingsplan opgenomen risico's. Hiermee ontvangt het bevoegd gezag niet alleen vooraf alle informatie over de risico's en voorgenomen borging, maar ook achteraf over hoe hiermee om is gegaan. Dit betreft ook de noodzakelijke informatie die niet te achterhalen valt, anders dan door destructief onderzoek. Zo nodig kan het bevoegd gezag in het kader van haar handhavende bevoegdheden in de verschillende fases optreden ^(1/6). Uiteraard geldt hierbij, net zoals bij de indieningvereisten voor een omgevingsvergunning of andere melding, dat indien het onderdeel niet van toepassing is op het bouwwerk, de betreffende gegevens niet hoeven te worden overlegd.

Inhoud dossier bevoegd gezag met betrekking tot het constructieve deel

Gegevens en bescheiden ⁽²⁾ waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

1. belastingen en belastingcombinaties van de constructieve delen van het gerealiseerde bouwwerk en van het bouwwerk als geheel;

Bij constructie gaat het om de toezichhoudende taak, calamiteiten en renovatie/herbestemming. De constructeur moet voor het ontwerp de uitgangspunten opstellen en een gewichts- en stabiliteitsberekening maken. Hierbij zijn ook de gegevens van het grondonderzoek nodig.

Concreet: De uitgangspunten, de gewichts- en stabiliteitsberekening, schematisering en het grondonderzoek van de gerealiseerde situatie.

2. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie van het bouwwerk;

De constructeur voert de gewichts- en stabiliteitsberekeningen uit. Op basis hiervan worden de tekeningen van de constructie uitgewerkt. Deze tekeningen worden gereviseerd aangeleverd in het dossier bevoegd gezag. Onderliggende stukken (zoals keuringsverklaringen, certificaten, wapeningsdetails, wapeningsberekeningen, etc.) worden voor de draagconstructie meegezonden.

Het gaat om dezelfde stukken die nu ook al in het bouwproces aanwezig zouden moeten zijn en ook worden aangeleverd aan het bevoegd gezag.

Concreet: (detail)tekeningen en –berekeningen van de gerealiseerde situatie. Onderliggende documenten voor de draagconstructie en op basis van de risicobeoordeling.

Het dossier bevoegd gezag moet de volledige constructieve hoofdberekening van de constructeur bevatten, aangevuld met alle (door hem gecontroleerde) detailberekeningen en -tekeningen van elke van toepassing zijnde bouwonderdelen, zoals prefab vloer- en kapconstructies, etc. Maar bijvoorbeeld ook kalenderstaten van prefab heipalen of akoestische doormetingen van in de grond gevormde funderingspalen en andere van toepassing zijnde noodzakelijke rapporten die aantonen dat het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regels. Alleen de meest recente definitieve gegevens moeten worden ingediend zodat een up-to-date “as built” dossier wordt aangeleverd.

Checklist inhoud dossier bevoegd gezag m.b.t. constructies “as built”

1. Toelichting op het constructief ontwerp (niet verplicht maar wel aanbevolen).
2. Grondonderzoek, funderingsadvies, controlesonderingen van de vaste al dan niet met grondverbetering, kalenderstaten of akoestische doormeting van in het werk gevormde funderingspalen.
3. Constructieve plattegronden van alle bouwlagen, inclusief fundering en palenplan.
4. Gewichtsberkening, stabiliteitsberkening, hoofd- en detailberkening van alle te vervaardigen onderdelen zowel in situ als prefab.
5. Controleberkening van alle te wijzigen bestaande onderdelen.
6. Vorm- en wapeningstekening(en) van alle in het werk te storten onderdelen.
7. Detailtekening(en) van alle (prefab) constructies in beton, staal, aluminium en hout.
8. Constructieve veiligheid bij brand (bijv. compartimentering)
9. Resultaat van de ondernomen borgingsmaatregelen:
 - welke constructieve onderdelen (berkening en tekening) zijn gecontroleerd door een toetsend constructeur (onderbouwing met toets-rapport);
 - welke constructieve onderdelen zijn in het werk gecontroleerd door een constructief bekwaam toezichthouder (onderbouwing met foto's).

Verklaring gerechtvaardigd vertrouwen

Bij de gereedmelding krijgt het bevoegd gezag een dossier bevoegd gezag met informatie die nodig is voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk. ⁽¹⁾ Een belangrijk onderdeel van dat dossier is de verklaring van de kwaliteitsborger dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regels. Bij de verklaring wordt, voor zover van belang, ingegaan op de getroffen maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken ⁽³⁾.

De kwaliteitsborger laat met het resultaat van de ondernomen borgingsmaatregelen zien dat de risico's die zijn gedefinieerd in de risicobeoordeling zijn geborgd. ⁽²⁾ In combinatie met de informatie over het gereede bouwwerk vormt dit de gevraagde informatie.

5.4. Een ontbrekende (of gedeeltelijke) verklaring van de kwaliteitsborger

Bij de gereedmelding moet overeenkomstig artikel 3.86 van het Bkl een verklaring van de kwaliteitsborger zijn ingediend dat het gebouwde voldoet aan de eisen gesteld in het Bbl. Het kan voorkomen, vooral in de beginfase van deze nieuwe wetgeving, dat deze verklaring niet door de kwaliteitsborger kan worden bijgevoegd. Dat kan omdat een specifiek onderdeel niet voldoet aan de geldende regelgeving of omdat de kwaliteitsborger te weinig gegevens van de aannemer heeft ontvangen om hier een goed oordeel over te kunnen geven.

In principe zouden bij de gereedmelding geen grote, al dan niet constructieve, gebreken aan het licht mogen komen vanwege de informatieplicht die de kwaliteitsborger richting het bevoegd

gezag heeft. Want constateert de kwaliteitsborger tijdens het bouwproces iets wat een verklaring in de weg staat dan moet hij dit volgens artikel 3.86 van het Bkl direct melden aan het bevoegd gezag. Wanneer de kwaliteitsborger hierin verzaakt zal vanuit het bevoegd gezag een melding moeten plaatsvinden bij de instrumentaanbieder van het toegepaste borgingsinstrument.

Afhankelijk van het gebrek (groot of klein) zal het bevoegd gezag een afweging moeten maken of het gebouwde alsnog in gebruik mag worden genomen of dat het bevoegd gezag besluit om een ingebruikname tegen te gaan. Het is dus noodzaak voor het bevoegd gezag om haar handhavingbeleid en uitvoeringsprogramma af te stemmen op mogelijke scenario's van gebreken en de ernst daarvan.

5.5. Gefaseerde oplevering

Een ander punt van aandacht betreft het gefaseerd opleveren en in gebruik nemen van woningen hetgeen met name bij de grotere bouwprojecten zal plaatsvinden. In de nieuwe wet is geen specifieke regeling hiervoor opgenomen. Zoals eerder genoemd mag een bouwwerk pas formeel in gebruik worden genomen nadat een volledige gereedmelding is gedaan. De gereedmelding omvat naast het volledige dossier bevoegd gezag ook een verklaring van de kwaliteitsborger dat het gebouwde aan het Bbl voldoet. Zonder zijn verklaring kan geen rechtsgeldige gereedmelding worden gedaan.

De wetgever heeft aangegeven niet met een wettelijke borging te komen voor deelopleveringen. De gemeente mag zelf invulling geven aan haar bevoegdheden, aldus de wetgever. Op 31-08-2022 is de factsheet "Informatie bevoegd gezag bij gefaseerde ingebruikname onder de Wkb uitgebracht". In deze factsheet worden drie mogelijkheden aangegeven om met een gefaseerde oplevering om te gaan. Kort samengevat:

1. Het bevoegd gezag vertrouwt volledig op de expertise van de kwaliteitsborger. Eerder gereedgekomen woningen mogen voortijdig in gebruik worden genomen. Pas bij het gereedkomen van de laatste woning(en) wordt de formele gereedmelding voor alle woningen bij het bevoegd gezag gedaan.
2. Tijdelijke gedoogconstructie, waarbij het bevoegd gezag wel bepaalde informatie tussentijds opvraagt en controleert, en op basis daarvan toestaat dat de eerder gereedgekomen woningen worden opgeleverd en in gebruik worden genomen.
3. De normale werkwijze zoals de Wet kwaliteitsborging beschrijft. Het bevoegd gezag krijgt per (oplever)fase een bouwmelding, een gereedmelding en een volledig dossier bevoegd gezag. Er is wel sprake van één omgevingsvergunning voor de verschillende bouwfasen.

Gezien de geadviseerde keuze 2 bij de rol van het bevoegd gezag (par 1.4), namelijk risico gestuurd / steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden, is de eerste mogelijkheid (1) geen afdoende optie.

Het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers heeft zich nog niet kunnen bewijzen, daarvoor is er nog veel te weinig ervaring. Bij repeterende bouwfouten is er geen mogelijkheid meer om deze tussentijds te corrigeren. Met deze keuze loopt het bevoegd gezag het grote risico dat men moet gaan handhaven in reeds bewoonde woningen, hetgeen naast zeer complexe handhavingscasussen ook veel menselijk leed met zich mee zal nemen.

De tweede mogelijkheid (2) is eigenlijk een uitgebreidere versie van de eerste mogelijkheid. Het bevoegd gezag kan op basis van artikel 2.20, eerste lid, Bbl voor elke deeloplevering specifieke gegevens opvragen. Gegevens die moeten aantonen dat het bouwwerk voldoet aan de eisen van het Bbl. De vraag blijft dan, welke gegevens moet het bevoegd gezag allemaal opvragen? Zijn dit alleen de stukken die betrekking hebben op de constructieve veiligheid en brandveiligheid? Om echt goed te kunnen beoordelen of er concreet zicht is op legalisatie achteraf, zal de initiatiefnemer van de deelopleveringen het volledige as-built dossier moeten aanleveren en een schrijven van de kwaliteitsborger dat er tot op dat moment geen constatering is geweest die een latere verklaring in de weg staan.

Uit proefprojecten blijkt nu al dat het veel moeite kost om dit dossier op orde te krijgen. Wanneer de initiatiefnemer na afronding van het volledige project niet in staat is het volledig dossier bevoegd gezag te overleggen is de melding niet gedaan en mogen de woningen niet in gebruik worden genomen. Formeel moet dan het bevoegd gezag de bewoners die er dan al enige tijd "illegaal" wonen uit de woning zetten. Dit is geen haalbare handhavingstrategie.

Hoewel de tweede optie praktisch toe te passen lijkt, en de derde mogelijkheid (3) bij alle partijen voor meer administratieve lasten gaat zorgen, is deze derde optie de optie zoals het in de wet is geregeld. Andere overwegingen om voor deze derde optie te kiezen zijn:

- De derde optie is het meest overzichtelijk en geeft het minste risico op fouten.
- De WKB had als doelstelling de kwaliteit in de bouw te verhogen. Door er meerdere meldingen van te maken worden de kwaliteitsborgers gedwongen meer inspecties uit te voeren hetgeen de bouwkwaliteit alleen maar ten goede komt. Dus geen papieren tijger maar daadwerkelijk gecontroleerd!
- Om een bouwwerk te registreren en een huisnummer vrij te geven is er een bron-document nodig. De derde optie is de enige optie waarbij het bevoegd gezag hiervoor geen separaat beleid en proces hoeft vorm te geven en dus extra kosten hoeft te maken.

5.6. Einde bouwwerkzaamheden

Zowel bij vergunningplichtig bouwen als bij bouwen onder de meldingplicht geldt nog steeds de gebruikelijke verplichting om na afronding van de bouwwerkzaamheden het bevoegd gezag te informeren (Bbl art. 7.7). Deze informatieplicht staat los van de Wkb.

(1) Nota van toelichting behorend bij het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen

(2) 03.a.ii_2.-Eindrapport-werkgroep-Invulling-dossier-bevoegd-gezag.pdf d.d. 22 januari 2021, website stichtingibk.nl

(3) 4-Melding-Gereedmelding-juni-2021.pdf, website stichtingibk.nl

(4) Bestuursakkoord 2019

(5) Kamerbrief d.d. 22 november 2021 (kenmerk 2021-0000608981) "Antwoorden op nadere vragen over het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen (34453)"

(6) Bijlage 1 (kenmerk 2022-0000079971) bij kamerbrief d.d. 22 februari 2022 "Beantwoording verzoek EK-commissie Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen" (kenmerk 2022-0000077294)

Hoofdstuk 6 – In een notendop

Omgevingswet – De omgevingswet bundelt en moderniseert wetten voor de leefomgeving. Het gaat dan vooral om: hoe benutten en beschermen we de fysieke leefomgeving met eenvoudigere wetgeving en vergunningverlening.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – Deze wet is aangehaakt aan de Omgevingswet. De wet heeft als doel de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht te verbeteren door inschakeling van kwaliteitsborgers. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid.

Kwaliteitscriteria 2.2 VTH – Het bevoegd gezag moet voldoen aan de kwaliteitscriteria. Veel toezichtstaken en alle handhavingstaken blijven bij het bevoegd gezag. Het is zaak dat bouwtoezicht daarop blijft ingericht; neem dit op in het VTH-beleid.

Vergunningplichtige omgevingsplanactiviteit (OPA) m.b.t. bouwwerken – Vergunningplichtig volgens de Omgevingswet artikel 5.1 behalve als een activiteit wordt vermeld in Bbl – art. 2.29 (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten m.b.t. bouwwerken);

Vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit

1. Bouwwerken met een dak – Bbl art. 2.25
 2. Bouwwerken zonder een dak – Bbl art 2.26
- Uitzonderingen hierop zijn opgenomen in Bbl art. 2.27.

Wat valt onder het stelsel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen?

Bouwmelding verplicht – Bouwwerken volgens Bbl art. 2.17. Gevolgklasse 1 volgens de Wkb is niet gelijk aan gevolgklasse 1 volgens de Eurocode. Alle grondgebonden woningen vallen er onder. Voor deze bouwwerken is de inzet van een kwaliteitsborger en een bouwmelding verplicht. Uitzondering als sprake is van: monumenten, verplichte meldingen brandveilig gebruik, vergunningplichtige milieubelastende activiteiten, gelijkwaardige oplossing constructieve veiligheid of brandveiligheid. Bouwactiviteiten volgens Bbl art. 2.27 vallen ook onder het stelsel maar als ze niet in gevolgklasse 1 vallen zijn ze vergunning- en meldvrij.

Vooroverleg – Vooroverleg met het bevoegd gezag is sterk aan te bevelen en vindt vervolgens plaats vóór het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In het vooroverleg maakt het bevoegd gezag, voor zover bekend, alle bijzondere lokale omstandigheden kenbaar waarmee de kwaliteitsborger rekening moet houden. Ook kan het bevoegd gezag in ditzelfde vooroverleg, wanneer zij dat nodig acht, vroegtijdig aangeven dat zij nog andere constructieve gebouw gerelateerde informatie wil ontvangen (Bbl artikel 2.20 en haar bevoegdheden volgens de Awb). Maak een A4-tje met de risico's, opmerkingen over risico gestuurd toetsen en toezicht, omgevingsveiligheid, gefaseerde oplevering, enz. en verstrek dit aan de bouwer en/of de kwaliteitsborger.

Bouwmelding – Bbl art. 2.18 met inhoud volgens Bbl art 2.19. Tenminste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden. Risicobeoordeling, borgingsplan en risicomatrix indienen, enz. De bouwmelding moet worden gedaan door de initiatiefnemer of een gemachtigde (Bbl art. 2.16 en Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen). Een bouwmelding is maximaal één jaar geldig (Bbl art. 8.3 lid 3).

Risicobeoordeling, risicoanalyse – Bbl art. 2.19. Bij de bouwmelding moet een risicobeoordeling worden ingediend waarbij rekening moet worden gehouden met bijzondere lokale omstandigheden, zoals die zijn vastgelegd in het lokaal beleid of op een andere manier kenbaar zijn gemaakt (Bbl art. 2.19 lid 2). Geef deze bijzondere lokale omstandigheden, indien mogelijk, al aan in het vooroverleg of publiceer ze. Het bevoegd gezag beoordeelt de risicobeoordeling.

Bijzondere lokale omstandigheden, lokale risicofactoren – Bbl art. 2.19; Bkl art. 3.80. Bijzondere lokale omstandigheden moeten worden opgenomen in de risicobeoordeling en het borgingsplan. Neem de bijzondere lokale omstandigheden, bijv. een slecht draagkrachtige ondergrond, op in het VTH-beleid, publiceer deze en neem deze mee in het vooroverleg.

Borgingsplan – In het borgingsplan wordt door de kwaliteitsborger vastgesteld welke maatregelen worden getroffen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken. Het borgingsplan moet tenminste de onderdelen uit Bkl art. 3.80 lid 3 beschrijven. Het bevoegd gezag heeft geen taak m.b.t. het borgingsplan. Dus geen toetsing o.i.d. Echter: als de risicobeoordeling niet goed is verwerkt in het borgingsplan, dan kan er sprake zijn van een onvolledige bouwmelding.

Risico gestuurd en/of steekproefsgewijs controleren – neem dit op in het VTH-beleid. Dit maakt dan ook deel uit van het monitoringsbeleid gedurende de komende jaren. Denk bij het risico gestuurd controleren aan de bijzondere lokale omstandigheden; aan de controle van het paal draagvermogen, wapeningscontroles, brandwerende scheidingsen. Kortom: de later aan het zicht onttrokken constructies zoals ook vermeld in het Bestuursakkoord. Zie ook: Start bouw.

Gegevens aanleveren op verzoek bevoegd gezag – Bbl art 2.20; in principe mag alle beschikbare informatie worden opgevraagd gedurende het gehele bouwproces en moet hier medewerking aan worden verleend. Proportioneel en complementair toepassen (als er vraagtekens zijn bij het bevoegd gezag of als je iets een risico vindt). Neem de mogelijkheid tot het opvragen van gegevens op in het VTH-beleid.

Start bouw, informatieplicht – Bbl art. 7.7. Minimaal twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden. Zowel bij een vergunningplicht als bij een meldplicht geldt een termijn van twee werkdagen. Deze informatieplicht staat los van de Wkb. Om nog enigszins zicht te houden op de volgorde van de werkzaamheden kan de actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd worden opgevraagd, dit i.v.m. eventuele controles door het bevoegd gezag. Zie Bbl art.7.8. In dit artikel wordt aangegeven welke gegevens en bescheiden op de bouw aanwezig moeten zijn.

Problemen – De kwaliteitsborger moet informatie verstrekken aan o.a. het bevoegd gezag volgens Bkl art. 3.86. Dit betreft o.a. het onverwijld informeren van het bevoegd gezag als bouwafwijkingen het afgeven van een verklaring (volgens Bkl art. 3.86 lid 2) in de weg staat. In Bkl art. 3.86 lid 2 staan de onderdelen waarvoor bij gereedmelding een verklaring moet worden afgegeven.

Gereedmelding – De melding moet de onderdelen bevatten volgens Bbl art. 2.21 (dossier bevoegd gezag; zie hierna). Ten minste twee weken voor in gebruik nemen bouwwerk moet men de melding doen. Degene die de bouwmelding heeft gedaan moet ook de gereedmelding doen. De kwaliteitsborger geeft, na afronding van de bouwwerkzaamheden, aan zijn opdrachtgever een verklaring af conform Bkl art. 3.86 lid 2.

Dossier Bevoegd Gezag en Verklaring kwaliteitsborger – De gereedmelding met dossier bevoegd gezag moet de onderdelen bevatten volgens Bbl art. 2.21. Zie hiervoor ook het rapport: *03.a.ii_.2.-Eindrapport-werkgroep-Invulling-dossier-bevoegd-gezag.pdf d.d. 22 januari 2021.*

Er mag “extra” informatie worden opgevraagd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen zoals omschreven in Bbl art. 2.21 lid 2f. Denk bijv. aan kalenderstaten, akoestische doormetingen of een specifiek controleverslag.

Degene die de bouwmelding en gereedmelding heeft gedaan (initiatiefnemer of gemachtigde) moet het dossier bevoegd gezag verzorgen (Bbl art. 2.16); dit is geen taak van de kwaliteitsborger. De kwaliteitsborger geeft alleen een verklaring van een gerechtvaardigd vertrouwen, aan zijn opdrachtgever, dat aan regels in Bbl hoofdstuk 4 en 5 is voldaan waarbij wordt ingegaan op het resultaat van de borging van de risico's. (Bkl art. 3.86 lid 2 en Bbl art 2.21 lid 2d). De kwaliteitsborger laat met het resultaat van de borgingsmaatregelen zien dat de risico's (uit de risicobeoordeling) zijn geborgd (Bkl art. 3.80 lid 2).

Beëindiging bouw, informatieplicht – Bbl art. 7.7. Minimaal één werkdag na beëindiging van de werkzaamheden. Zowel bij een vergunningplicht als bij een meldplicht. Deze informatieplicht staat los van de Wkb.

Omgevingsveiligheid – De omgevingsveiligheid is én blijft een taak/verantwoordelijkheid van de gemeente. Zie ook het infoblad: *Veiligheid en gezondheid bij bouw- en sloopwerkzaamheden*. De kwaliteitsborger heeft hier geen rol in. Voorwaarden rondom de omgevingsveiligheid kan men vastleggen in de omgevingsvergunning. Onderstaande punten gaan over de omgevingsveiligheid bij bouw- en sloopactiviteiten (advies: neem dit op in het VTH-beleid):

- **Risicomatrix bouw- en sloopwerkzaamheden** – Ten behoeve van een vergunning- of meldingplichtige beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden moet altijd een risicomatrix worden opgesteld (Bbl art. 7.5c). Dit is een indieningsvereiste (Omgevingsregeling art. 7.12). De risicomatrix is opgenomen in bijlage XVIIIa van de Omgevingsregeling. Afhankelijk van de uitkomst moet een “veiligheidscoördinator directe omgeving” worden aangesteld en een bouw- of sloopveiligheidsplan worden opgesteld (Bbl art. 7.5a lid 2).
- **Veiligheidscoördinator directe omgeving** – de taken van de veiligheidscoördinator staan omschreven in Bbl art. 7.5b. De veiligheidscoördinator is geen kwaliteitsborger of omgekeerd. Zie het infoblad: *Veiligheid en gezondheid bij bouw- en sloopwerkzaamheden*.
- **Veiligheid in de directe omgeving en veiligheidsafstand** – Bbl art. 7.15. De veiligheidsafstand is de afstand volgens hoofdstuk 6 van de richtlijn: *Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid* (Bouwveiligheidszone, hijszone en hijsgebied).

Register kwaliteitsborging – Zoeken in het register instrumenten kwaliteitsborging naar instrumenten, kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders: <https://register.tlokbnl/kb/>

Vragen – Q&A Wkb – Helpdesk bouwregelgeving BZK; Vragen en antwoorden: <https://www.helpdeskbouwregels.nl/Vragen?t=%2bTrefwoord:WKB>

Bronnen en informatie

Voor het opstellen van deze leidraad zijn diverse websites en bestanden geraadpleegd. Zonder te pretenderen volledig te zijn, volgt hieronder een opsomming van diverse websites en de locatie van diverse bestanden.

- **Informatiepunt Leefomgeving**, veel informatie over uiteenlopende onderwerpen die met de omgevingswet en de Wkb te maken hebben: <https://iplo.nl/>
- **VBWTN**, Kennisbank Vereniging Bouw- en woningtoezicht: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/kwaliteitsborging-voor-de-bouw>
- **VNG**, Vereniging Nederlandse Gemeenten, toolboxes, factsheets, processen, enz.: <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-Wkb>
- **Instituut Bouwkwiteit**, diverse informatie over wetgeving, proefprojecten, enz. Ook zijn er diverse formulieren zoals bouwmelding en gereedmelding te downloaden. Deze formulieren komen ook beschikbaar in het omgevingsloket: <https://www.stichtingibk.nl/>

Bestandsnaam, omschrijving	Versie	Te vinden op
Bestuursakkoord Afspraken over de invoering van de Wkb	17-01-2019	https://vng.nl/nieuws/vng-steunt-rijk-bij-kwaliteitsverbetering-bouw
Bbl - Besluit bouwwerken leefomgeving	Geconsolideerde tekst; variabele datum	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/
Praktijkboek Besluit bouwwerken leefomgeving	2021	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2021/09/14/praktijkboek-besluit-bouwwerken-leefomgeving
Bkl - Besluit kwaliteit leefomgeving	Geconsolideerde tekst; variabele datum	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/
Omgevingsregeling - artikelen Omgevingsregeling - bijlagen	Geconsolideerde tekst; variabele datum	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/
Bruidsschat, regels die niet in de wet staan maar die in een omgevingsplan kunnen worden opgenomen.	Geconsolideerde tekst; variabele datum	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/toestandkoming/hoofdpijnen-invoeringsbesluit/bruidsschat/ en https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan-hoofdpijnen/tijdelijk-deel-omgevingsplan/bruidsschat-omgevingsplan/
Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen	13-04-2022	https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2022-145.html
Nota van toelichting behorend bij het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen; staat in het besluit.	13-04-2022	https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2022-145.html
Beantwoording-op-nadere-vragen-over-het-ontwerpbesluit-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen (34453)	22-11-2021 Kenmerk: 2021-0000608981	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/11/22/beantwoording-op-nadere-vragen-over-het-ontwerpbesluit-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen

Kamerbrief-over-het-besluit-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen	24-02-2022 Kenmerk: 2022-0000077294	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/02/24/kamerbrief-bij-advies-raad-van-state-over-besluit-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen
Samenvatting-advies-raad-van-state-en-aanpassingen-ontwerpbesluit-kwaliteitsborging; Opm.: dit is bijlage 1 bij bovenstaande kamerbrief (0000077294)	22-02-2022 Kenmerk: 2022-0000079971 hoort bij bovenstaande document	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/02/24/samenvatting-advies-raad-van-state-en-aanpassingen-ontwerpbesluit-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen
vth_wabo_kwaliteitscriteria_versie_2.2_2019_deel_b Kwaliteitscriteria 2.2 VTH voor taakuitvoering	1-07-2019	https://vng.nl/artikelen/modelverordening-kwaliteit-vth
20210413-Handreiking-VBWTN Handreiking Bouwtechnische regels onder de Omgevingswet	8 april 2021	https://www.bwtinfo.nl/nieuws/2021/4/Handreiking+Bouwtechnische+regels+onder+de+Omgevin
Infoblad-veiligheid-bouw-en-sloopwerkzaamheden	Februari 2023	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2021/11/18/infoblad-veiligheid-en-gezondheid-bij-bouw-en-sloopwerkzaamheden
Risicomatrix bouw- en sloopveiligheid	05-11-2022	https://iplo.nl/@264244/risicomatrix-bouw-sloopactiviteit/
Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid Opmerking: 'Groene' werkversie	17 juli 2023 (versie 2.11)	https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid
Schema Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging	7-01-2021	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/03/30/schema-bouwen-onder-de-omgevingswet-en-kwaliteitsborging
Veranderende taken door de Wkb Welke taken blijven, blijven gelijk, vervallen en komen erbij?	Augustus 2020	https://vng.nl/catalogus-omgevingswet/veranderende-taken-door-de-Wkb
Factsheet-de-knip-binnen-de-bouwactiviteit Uitleg over de knip in het bouwbesluit met voorbeelden over vergunningplicht / meldingplicht	Maart 2021	https://vng.nl/artikelen/toolboxen-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen#algemeen en https://www.stichtingibk.nl/bouwen/
Kwaliteitsborging bij verbouw en renovatie Informatie over de knip in de vergunning, voorbeelden verbouw	14-09-2021	https://www.stichtingibk.nl/2021/09/15/kwaliteitsborging-bij-verbouw-en-renovatie/ en https://www.stichtingibk.nl/bouwen/
72081_BZK_Factsheet+Gevol klassen +(2) Wat valt onder Gevolgklasse 1?	1-03-2021	https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2021/03/01/factsheet-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-gevolgklassen en https://www.stichtingibk.nl/bouwen/

20190906-melding-en- risicobeoordeling-Wkb-DEFINITIEF Memo Vergunning, melding en beoordeling van de risico's van een bouwactiviteit onder de Wkb	06-09-2019	https://www.stichtingibk.nl/2019/09/06/spelregels/
Format-risicobeoordeling-juni-2021	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
1-Melding-Bouwmelding-juni-2021	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
2-Informatieverstrekking-Begin- bouwwerkzaamheden-juni-2021	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
3-Informatieverstrekking-beeindigen- bouwwerkzaamheden-juni-2021	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
4-Melding-Gereedmelding-juni-2021	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
5-Informatieverstrekking-Strijdigheid- Bouwbesluit-juni-2021	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
6-Verklaring-bij-gereedmelding- proefprojecten-juni-2021 Verklaring gerechtvaardigd vertrouwen door kwaliteitsborger	Juni 2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
03.a.ii_.2.-Eindrapport-werkgroep- Invulling-dossier-bevoegd-gezag Dossier Bevoegd gezag. Wat moet er in het dossier bevoegd gezag worden opgenomen?	22-01-2021	https://www.stichtingibk.nl/formulieren/
Het consumentdossier	31-08-2022	https://www.stichtingibk.nl/bouwen/
Wkb-veranderingen-burgerlijk- wetboek-in-de-praktijk Gevolgen invoering Wkb voor het Burgerlijk Wetboek	Februari 2022	https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten/brochures/2022/02/28/de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-veranderingen-burgerlijk-wetboek-in-de-praktijk
factsheet+gevolgen+Omgevingswet+e n+Wkb+voor+de+BAG Gevolgen invoering Wkb voor de BAG	10-03-2022	https://www.geobasisregistraties.nl/documenten/publicatie/2022/03/10/factsheet-gevolgen-omgevingswet-en-wet-kwaliteitsborging-bouwen-voor-de-bag
factsheet-gevolgen-omgevingswet- en-wkb-voor-de-bag-deel-2	06-12-2022	https://www.geobasisregistraties.nl/documenten/publicatie/2022/12/06/factsheet-overwijzigingen-in-bijhouden-bag
20220331-De-bouwmelding-onder- de-Wkb.pdf Factsheet De Bouwmelding	31-03-2022 (commentaar- versie)	https://www.stichtingibk.nl/bouwen/
20220331-Bijzondere-lokale- omstandigheden.pdf Factsheet Bijzondere lokale omstandigheden	31-03-2022 (commentaar- versie)	https://www.stichtingibk.nl/bouwen/
20220331-De-gereedmelding-onder- de-Wkb.pdf Factsheet De Gereedmelding	31-03-2022 (commentaar- versie)	https://www.stichtingibk.nl/bouwen/

Gereedmelding-bij-gefaseerde- ingebruikname-onder-de-Wkb.pdf Informatie bevoegd gezag bij gefaseerde ingebruikname onder de wkb	31-08-2022	https://www.stichtingibk.nl/2022/08/31/gereedmelding-wkb-bij-gefaseerde-ingebruikname-van-woningen/
Factsheet Bouwen onder kwaliteitsborging Versie 2023	20-02-2023	https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2023/02/Factsheet-Gaat-u-bouwen-of-verbouwen-voor-online-publicatie.pdf
Q&A Wkb – Helpdesk bouwregelgeving BZK; Vragen en antwoorden	--	https://www.helpdeskbouwregels.nl/Vragen?t=%2bTrefwoord:WKB
Toegelaten instrumenten en kwaliteitsborgers	Vigerend	https://www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging

Nawoord

Aangezien de werkwijze onder de Wkb nog steeds aan wijzigingen onderhevig is, is deze leidraad een groeidocument. Heeft u vragen, aanvullingen en/of opmerkingen?

Geef dit dan door aan de voorzitter of secretaris van de COBc Werkgroep “Wet kwaliteitsborging”.

Aan het opstellen van deze leidraad hebben meegewerkt: Nahkaj Schoen (*voorzitter*), Aïda Jusufagic, Adri Borst, Rob van der Lee, Frans Wouters, Jeroen Gosselink, Jos Peeters, Cynthia van Beek-van der Toorn, Johan van der Meer en Ron Kerp (*secretaris*).

De COBc werkgroep wil eenieder graag bedanken die ons heeft geholpen met het samenstellen van deze leidraad, in het bijzonder Wico Ankersmit en Hajé van Egmond voor hun opmerkingen en aanvullingen.

Tot slot vertrouwt de COBc werkgroep erop dat deze leidraad de betreffende medewerkers, leidinggevend en bestuurders van het bevoegd gezag voldoende hulp en inzicht biedt bij het opstellen en vaststellen van hun VTH-beleid voor de nieuwe situatie onder de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

Bijlagen

Het leveren van kwaliteit kost geld, het niet leveren van kwaliteit kost kapitalen.

WET KWALITEITSBORGING

je bent ervan en je blijft ervan

ACHTERGROND

DE 'KNIP' IN DE OMGEVINGSWET

Technische bouwactiviteit
(landelijk bepaald in Bbl)

1. Vergunningvrij
> tenzij 2.3.2 v.h. Bbl
↳ uitgezonderd 2.27 & gevolgklasse 1
2. Vergunning
> 2.3.2 v.h. Bbl
↳ uitgezonderd 2.27 & gevolgklasse 1
3. Melding
> gevolgklasse 1

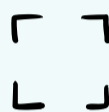
Omgevingsplan activiteit

1. Vergunningvrij
> landelijk bepaald
 2. Omgevingsplan
> lokaal + bruidsschat
 3. Buiten omgevingsplan
> lokaal
- 2.1 Vergunningvrij
> lokaal bepaald
- 2.2 Melding
- 2.3 Vergunning
- Maatwerk, binnen de Omgevingsvisie

UITGANGSPUNTEN



Het verbeteren van de bouwkwaliteit en de positie van de bouwconsument door het inschakelen van kwaliteitsborgers.



De Wkb is van toepassing op eenvoudige bouwwerken in gevolgklasse 1 voor bouwen en verbouwen.



1 januari 2024
gelijktijdig met de Omgevingswet

VERANDERENDE ROLLEN



Kwaliteitsborger

Controleren van de bouwkwaliteit en het rapporteren van die kwaliteit d.m.v. toepassing instrument.

Specifiek:
> hoofdstukken 4 & 5 van het Bbl igv gevolgklasse 1

Instrumentaanbieder

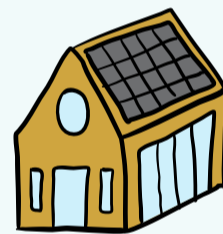
- Controle op juiste toepassing instrument x
- Controle binnen het stelsel

Instrument x (o.a. WKI, KIK, BKapp, VKB)

- Eisen aan proces
- Eisen aan personen
- Eisen aan product
- Voorschriften wijze van controle

Bouwer

- Aanscherping waarschuwingplicht (7:754 Burgerlijk Wetboek (BW))
- Verplicht opleverdossier (7:757a BW)
- Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken na oplevering (7:758 BW)
- Informatieplicht verzekering of financiële zekerheid (7:765a BW)
- Informatieplicht particuliere opdrachtgever 5% regel (7:768 BW)



Toelatingsorganisatie

- Toezicht op de werking van het stelsel/ systeem/ instrument
- Controle van het resultaat van toepassing van een instrument

Bevoegd gezag

Het bevoegd gezag blijft toezichthouder en handhaver en is verantwoordelijk voor de toezicht op de naleving van de Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarbij de taken van de kwaliteitsborger zo min mogelijk worden overgedaan.
Advies om risico gestuurd & steekproef-gewijs te toetsen en toezicht te houden.

Specifiek:
> hoofdstukken 3, 6 & 7 van het Bbl en hoofdstuk 4 & 5 igv gevolgklasse 2 & 3
> handhaving volledige Bbl met alle gevolklassen

TOEPASSINGSGEBIEDEN



Gevolgklasse

- > Er wordt gestart met gevolgklasse 1, op termijn volgen ook gevolgklasse 2 & 3.
- > De gevolgklasse 1 van de Wkb is niet gelijk aan CC1 uit de NEN-EN 1990.
- > De hoogste gevolgklasse is bepalend voor het gehele bouwwerk.

- | | |
|--|--|
| ✓ Eensgezinswoningen | ✗ (Vakantie) appartementen |
| ✓ Drijvende woningen | ✗ Studentenhuisen |
| ✓ Woonboten | ✗ Zorgwoningen |
| ✓ Vakantiewoningen | ✗ Bruggen over provinciale- of rijkswegen |
| ✓ Bedrijfshallen (max 2 verdiepingen) | ✗ Sluizen |
| ✓ Fabriekshallen (max 2 verdiepingen) | ✗ Stuwen |
| ✓ Opslagruimten | ✗ Monumenten |
| ✓ Fiets- & voetgangersbruggen (max 20 meter) | ✗ Verplichte melding brandveilig gebruik |
| ✓ Kleine windmolens | ✗ Vergunningplichtige milieu belastende activiteiten |
| ✓ Keermuren | ✗ Afwijkende oplossingen buiten bouwregelgeving |
| ✓ Reclameborden | |

Bijzondere lokale omstandigheden

- Vindbaar door kwaliteitsborger op bijv. de website
- Aangekaart in vooroverleg en/of in gesprek met de zaakbehandelaar
- Moeten opgenomen worden in de risicobeoordeling en het borgingsplan

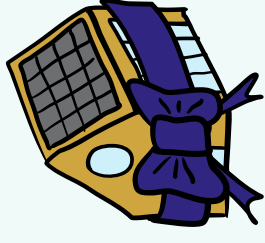
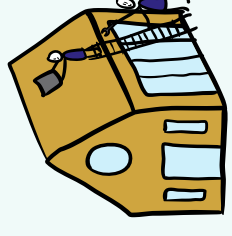
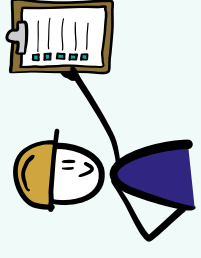
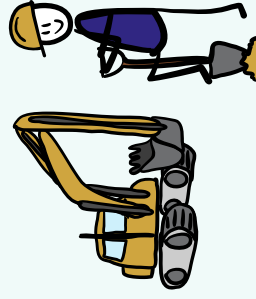
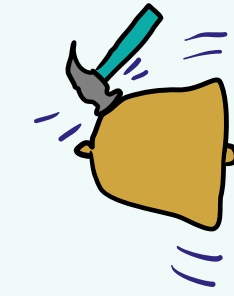
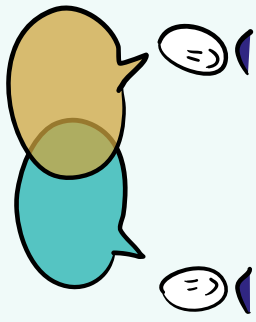
Bijvoorbeeld;

- | | |
|--|---------------------------|
| ✓ Bodemgesteldheid | ✗ Archeologie |
| ✓ Windbelasting | ✗ Bodemverontreiniging |
| ✓ Explosiegevaar | ✗ Waterveiligheid |
| ✓ Geluid | ✗ Milieu |
| ✓ Uitwendige belasting door externe activiteiten | ✗ Bouw- & sloopveiligheid |
| | ✗ Regels omgevingsplan |

Overig

- Bevoegd gezag blijft toezicht houden op de omgevingsveiligheid en de bouw- & sloopveiligheid, dit is geen taak van de kwaliteitsborger
- Igv combinatie melding en vergunningvrij dan valt ook het vergunningvrije gedeelte onder de kwaliteitsborging

PROCES KWALITEITSBORGING



optioneel

minstens 4 weken

2 dagen voor start bouw

2 weken voor in gebruikname

binnen 1 dag na einde bouw

VOOROVERLEG

BOUWMELDING

START BOUWACTIVITEIT

KWALITEITSBORGING

GEREEDMELDING

STOP BOUWACTIVITEIT

- Risicobeoordeling
- Borgingsplan
- Instrument
- Kwaliteitsborger

Activiteiten bevoegd gezag

- Inzicht geven bijzondere lokale omstandigheden
- Beoordelen volledigheid bouwmelding (binnen 4 wk)
 - > Risicobeoordeling
 - 1 Voorschriften in Bbl
 - 2 Gelijkwaardige maatregelen
 - 3 Maatwerkvoorschriften en -regels
 - > Borgingsplan
 - 1 Compleetheit obv art. 3.80 van het Bkl
 - 2 Compleetheit borging risico's uit risicobeoordeling
 - Geen inhoudelijk oordeel over de borgingsmaatregelen
 - Controle op verleende omgevingsplanactiviteit



Volledig
= geen bericht is goed bericht
Niet volledig
= geen bouwmelding ontvangen
= niet bouwen

- Uitvoering borgingsplan
- I.g.v. strijdigheid > informatieplicht Bbl

- Toezicht & handhaving > strijdigheden Bbl

- Beoordelen volledigheid gereedmelding op basis van art. 2.21 van het Bbl



Volledig
= geen bericht is goed bericht
Niet volledig
= geen gereedmelding ontvangen
= niet in gebruik nemen