

## Handelingsperspectief vergunningverlening, toezicht en handhaving Wkb Gemeente Leeuwarden

Handelingsperspectief vergunningverlening, toezicht en handhaving Wkb  
Gemeente Leeuwarden

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

BESLUIT:

1. Handelingsperspectief vergunningverlening, toezicht en handhaving Wkb Gemeente Leeuwarden vast te stellen;

### Hoofdstuk 1. Inleiding – Wkb en het proces van vergunningverlening, toezicht en handhaving

Met de invoering van de Omgevingswet (hierna: Ow) treedt ook de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) in werking. De Wkb heeft als doel de bouwkwiteit te verbeteren. Met de Wkb vervalt de vergunningplicht voor bepaalde bouwactiviteiten en wordt de inschakeling van een private kwaliteitsborger verplicht gesteld. Ook wordt de positie van consumenten verbeterd door uitbreiding van aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van opdrachtgevers. De Wkb wordt gefaseerd ingevoerd. In eerste instantie geldt de Wkb voor bouwwerken in een lage risicoklasse.

#### 1.1. Rol bevoegd gezag

Door de komst van de Wkb verandert de rol van het bevoegd gezag: van het proces van vergunningverlening tot en met toezicht en handhaving. Het bevoegd gezag is nog steeds verantwoordelijk voor de naleving van bouwregelgeving en moet indien nodig zelf kunnen waarnemen, beoordelen en ingrijpen. Echter, onder de Wkb wordt vooraf geen bouwplan meer ingediend en getoetst aan de regelgeving. Er wordt vooraf geen vergunning meer afgegeven voor de technische bouwactiviteit. Wel moet een bouwmelding met bijbehorende stukken worden ingediend en wordt vooraf getoetst of nog andere toestemmingen zoals andere vergunningen nodig zijn. Tijdens de uitvoering van de bouw ziet een kwaliteitsborger toe op het voldoen aan de bouwregelgeving. Bij gebreken heeft de borger een signalerende rol naar het bevoegd gezag. Bestaat na realisatie een gerechtvaardigd vertrouwen dat het bouwwerk aan de bouwregelgeving voldoet, dan geeft de borger een verklaring af.

#### 1.2. Handelingsperspectief Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Wkb

Zowel voor de ambtelijke organisatie als voor initiatiefnemers en de bouwsector is het van groot belang dat duidelijk wordt gemaakt op welke wijze het bevoegd gezag invulling geeft aan haar rol onder de Wkb. Dit perspectief heeft twee doelen:

- I. Het beschrijven van de processen voor de Wkb in de VTH-keten in de gemeente Leeuwarden;
- II. Het richting geven aan haar rol als bevoegd gezag in die werkprocessen met betrekking tot vergunningverlening, toezicht en handhaving.

#### 1.3. Opbouw handelingsperspectief

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gevolklassen en de werking van de Wkb. De vier fasen binnen de Wkb – bouwmelding, realisatiefase, gereed melding en gebruiksfase – worden uiteengezet.

In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten voor het perspectief vanuit de VTH-keten beschreven.

In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten van hoofdstuk 3 vertaald naar de inzet van vergunningverlening.

In hoofdstuk 5 zijn deze uitgangspunten vertaald naar de inzet op het gebied van toezicht en handhaving.

### Hoofdstuk 2. Gevolklassen, werking en processen Wkb

#### 2.1. De knip: Ruimtelijk en technisch bouwen

Met de Omgevingswet wordt het bouwen van een bouwwerk gescheiden in een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwen op.

- De technische bouwactiviteit omvat het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt het Rijk regels over de bouwkwiteit. De gemeente kan soms ook maatwerkregels opstellen die de regels van het Rijk specificeren. De technische bouwactiviteit kan vergunningvrij, meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn. De Wkb ziet op de meldingsplichtige bouwwerken.

- De omgevingsplanactiviteit bouwwerken omvat de ruimtelijke bouwactiviteit, het in stand houden of gebruiken van een bouwwerk. In het Bbl heeft het Rijk de ruimtelijke regels voor vergunningvrij bouwen opgenomen. Kan niet vergunningvrij worden gebouwd, dan geldt het omgevingsplan. In het omgevingsplan stelt de gemeente de ruimtelijke bouwregels. Deze gaan onder andere over welstand en de functie van het bouwwerk. De gemeente kan in het omgevingsplan de activiteiten vergunningvrij, meldingsplichtig of vergunningplichtig laten zijn.

## 2.2. Indeling in gevolklassen

Met de Omgevingswet en Wkb zijn technische bouwactiviteiten in drie gevolklassen (GK's) ondergebracht: GK1, GK2 en GK3. Vanuit een risicobenadering zijn de gevolklassen ingedeeld op basis van de mogelijke impact van het veiligheidsrisico. Naast deze drie gevolklassen kan ook sprake zijn van een vergunningvrij bouwwerk, een bouwwerk zonder gevolklasse. Men spreekt dan ook wel van GK0.

### Geen gevolklasse (geen meldings- en vergunningplicht)

Een technische bouwactiviteit is vergunningvrij en vrij van de meldingsplicht als deze uitgezonderd is van de vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 2.25 en 2.26 van het Bbl. Ook als de activiteit valt onder de uitzondering van artikel 2.27 van het Bbl is geen vergunning of melding voor de technische bouwactiviteit nodig. Bij deze categorie bouwwerken valt te denken aan een dakkapel, dakramen, kozijnen etc. Ook al mag vergunningvrij worden gebouwd, de bouwwerken moeten aan de bouwregelgeving voldoen. Daarnaast kan een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vereist zijn.

### Gevolklasse 1 (meldingsplicht)

Bouwactiviteiten die tot gevolklasse 1 behoren zijn genoemd in artikel 2.17 van het Bbl. Voor het bouwen van deze bouwwerken geldt een meldingsplicht met daarbij voor initiatiefnemers de verplichting tot inzet van een private kwaliteitsborger. Enkele voorbeelden van bouwplannen in deze klasse zijn eengezinswoningen, constructieve doorbraken, dakterras of dakopbouw voor eengezinswoningen, bedrijfsgebouwen van maximaal twee verdiepingen en fietsbruggen. Tot tenminste 1 januari 2025 valt enkel nieuwbouw in GK1, terwijl voor verbouwactiviteiten in principe tot tenminste 1 januari 2025 er nog wel een vergunning voor technisch bouwen nodig is. Onder verbouw wordt verstaan het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand bouwwerk. Daarnaast kan een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vereist zijn. Dit handelingsperspectief is op deze gevolklasse van toepassing.

### Gevolklassen 2 en 3 (vergunningplicht)

Vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken staan in artikel 2.25 (met een dak) en artikel 2.26 (zonder dak) van het Bbl. Voor bouwactiviteiten in gevolklassen 2 en 3 blijft de technische vergunning bestaan. Daarnaast kan een vergunning voor ruimtelijke bouwen nodig zijn. Mogelijk (niet eerder dan 2029) gaat de Wkb ook voor de bouwactiviteiten voor gevolklassen 2 en 3 gelden.

## 2.3. De werking van de Wkb

Met de invoering van de Wkb ligt de beoordeling of het bouwwerk voldoet of zal voldoen aan de bouwregelgeving primair bij de kwaliteitsborger. Als de kwaliteitsborger een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat een bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften, wordt een aannemelijkheidsverklaring afgegeven. Die verklaring omvat het gerechtvaardigd vertrouwen van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften.

De werk- en handelwijze onder de Wkb bestaat uit vier fasen:

1. Bouwmelding (eventueel tezamen met omgevingsplanactiviteit)
2. Bouwfase
3. Gereedmelding
4. Gebruiksfasen

### Bouwmelding

Het Bbl bevat de verplichting voor de initiatiefnemer om voorafgaand aan de bouw bij de gemeente een bouwmelding in te dienen. Bij deze bouwmelding moet een risicobeoordeling en borgingsplan worden ingediend. Op basis van de bouwmelding en bijbehorende stukken kan het bevoegd gezag haar rol als toezichthouder tijdens de bouw vormgeven.

In de risicobeoordeling staan de risico's benoemd die er zijn dat het bouwwerk niet aan de bouwvoorschriften voldoet. Eventuele andere risico's (bijv. op het gebied van verkeersveiligheid) hoeven niet beschreven te worden. Onderdeel van de risicobeoordeling zijn eventuele bijzondere lokale omstandigheden. Aangegeven moet worden welke lokale omstandigheden van invloed kunnen zijn waardoor het bouwwerk mogelijk niet aan de regels van het Bbl voldoet. De bijzondere lokale omstandigheden

worden door de gemeente bekend gemaakt op de gemeentelijke website, via een conceptaanvraag of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De kwaliteitsborger stelt, op basis van de risicobeoordeling, een borgingsplan vast. In het borgingsplan worden beheersmaatregelen beschreven om de geïnventariseerde bouwtechnische risico's, het niet voldoen aan de voorschriften van (hoofdstuk 4 en 5) van het Bbl, te voorkomen of te beperken. Daarnaast geeft het borgingsplan inzicht in de wijze waarop een bouwwerk voldoet aan de wet- en regelgeving, inzicht in de toezichtmomenten en de wijze van borging. Het borgingsplan zal niet altijd dezelfde vorm hebben, omdat de verschillende borgingsinstrumenten zullen leiden tot verschillende borgingsplannen.

Ontbreken gegevens bij de bouwmelding, bijvoorbeeld omdat niet op eventuele bijzondere omstandigheden is ingegaan, of mist een risicobeoordeling, dan is de melding onvolledig en daarmee niet gedaan. Er mag dan daarom niet gebouwd worden.

De risicobeoordeling moet voldoende informatie bevatten om de bouwmelding te kunnen beoordelen. Indien de bouwmelding wel volledig is op basis van de eisen van het Bbl, kan alsnog blijken dat de risicobeoordeling onvoldoende informatie bevat over het voorkomen of het beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het te bouwen bouwwerk aan de bouwregelgeving voor de inrichting van de toezichts- of handhavingsstrategie voor het concrete project. Dan kan bij afdoening van de melding maar ook tijdens de uitvoering van de bouw informatie worden opgevraagd (informatiemomenten opleggen) of worden afgedwongen dat de gemeente zelf controleert (controlemomenten opleggen). In dat geval zal informatie verstrekt moeten worden over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd.

Binnen vier weken na ontvangst van de bouwmelding moet deze door het bevoegd gezag zijn afgehandeld.

### **Bouwfase**

Tijdens de bouwfase kan, naast de verplichte betrokkenheid van de kwaliteitsborger, ook de gemeente toezicht houden op de bouw.

De Wkb geeft de mogelijkheid om bij de behandeling van de bouwmelding en tijdens de uitvoering van de bouw informatie- en controlemomenten op te leggen, waardoor (aanvullende) informatie opgevraagd kan worden of controles door de gemeente ter plaatse kan worden afgedwongen, indien dit noodzakelijk wordt geacht. De informatiemomenten kunnen alleen worden opgelegd als deze informatie redelijkerwijs beschikbaar is of als er een sterk vermoeden is dat er onvoldoende aandacht is voor de risico's bij het bouwen waardoor mogelijk ernstige afwijkingen van de bouwregelgeving kunnen optreden. Met deze momenten kan mogelijk voorkomen worden dat bouwwerken uiteindelijk niet aan de bouwregelgeving voldoen.

Op basis van waarnemingen ter plaatse (regulier toezicht of opgelegde controlemomenten) kan indien nodig in het kader van handhaving worden overgegaan tot een bouwstop (stopmoment). Een bouwstop volgt pas na eigen waarneming en beoordeling en zal worden opgelegd bij ernstige overtredingen van de bouwregelgeving.

### **Gereedmelding**

Ten minste twee weken voor ingebruikname van het bouwwerk/de bouwwerken moet op grond van het Bbl door de initiatiefnemer een gereedmelding worden ingediend met een 'dossier bevoegd gezag' en de verklaring van de kwaliteitsborger.

Het dossier bevoegd gezag bevat de informatie over het bouwwerk waaruit blijkt dat wordt voldaan aan bouwregelgeving. Deze informatie is onder andere noodzakelijk voor toezicht op bestaande bouwwerken. De informatie wordt aangevuld met gegevens en bescheiden waaruit blijkt op welke wijze invulling is gegeven aan de in het borgingsplan opgenomen maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken.

Aan de hand van een formulier behorend bij het instrument van kwaliteitsborging zal de kwaliteitsborger een verklaring afgeven. Hij/zij verklaart dat hij/zij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een andere verklaring is niet mogelijk.

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen binnen een periode van veertien dagen na het moment van gereedmelding en het overleggen van het dossier bevoegd gezag (art 2.21 Bbl). Binnen twee weken na een gereedmelding moet zijn beoordeeld of de gereedmelding volledig is. Zonder het dossier bevoegd gezag en/of de verklaring van de kwaliteitsborger is er geen sprake van een gereedmelding. De initiatiefnemer zal erop gewezen worden dat bij een onvolledige gereedmelding ingebruikname niet is toegestaan. Er moet een nieuwe gereedmelding worden ingediend.

### Gebruiksfase

Na het aanleveren van het complete dossier bevoegd gezag en ingebruikname van het object treden reguliere toezichts- en handhavingsprocessen in werking. Deze processen vallen buiten de scope van de Wkb en worden daarmee niet verder behandeld in dit handelingsperspectief.

## Hoofdstuk 3. De VTH-keten

De inzet op vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) wordt vanuit risicobenadering benaderd, ingegeven door de wens om capaciteit zo effectief mogelijk in te zetten. Deze benadering is gelijk aan de Uitvoerings- en handavingsstrategie 2024 Veilige en duurzame omgeving. De inzet van het bevoegd gezag vindt plaats waar de risico's het grootst zijn en waar de inzet van middelen het meeste effect heeft. De risico's zijn het grootst daar waar het bevoegd gezag vaststelt dat bij de voorbereiding of in het proces van bouwen zich afwijkingen kunnen voordoen die ertoe kunnen leiden dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwregelgeving. Voor het overige wordt inzet aan de betrokken (markt)partijen overgelaten.

### 3.1. Benadering

Ingevegeven door de wens om capaciteit zo effectief mogelijk in te zetten, nemen wij de volgende drie uitgangspunten als basis voor onze inzet op vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH):

1. Integraliteit in de keten: wij zien vergunningverlening, toezicht en handhaving in één benadering om zo een goede kwaliteit van bouwwerken te realiseren. Zo willen we een goede wisselwerking op het gebied van informatie tussen vergunningverlening, toezicht en handhaving borgen;
2. 'Vertrouwen, tenzij': wij vertrouwen op het oordeel van de kwaliteitsborger, mits deze de spelregels van de Wkb volgt. We gaan niet het werk van de kwaliteitsborger overdoen, blijven kritisch op risico's en handhaven als de bouwmelding en gereedmelding ontbreken of niet aan de eisen voldoen (bijv. geen verklaring van de kwaliteitsborger);
3. Risicobenadering: wij zetten onze capaciteit in waar de risico's het grootst zijn. De risico's zijn het grootst daar waar het bevoegd gezag vaststelt dat bij de voorbereiding of in het proces van bouwen zich afwijkingen voordoen die ertoe kunnen leiden dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwregelgeving. Wij geven hierbij prioriteit aan constructieve veiligheid en brandveiligheid, zijnde de thema's 'Veiligheid', 'Gezondheid' en 'Bouwwerkinstallaties' in het Bbl. Deze thema's zullen voornamelijk de toetsingselementen zijn bij de behandeling van meldingen, toezicht op en handhaving van naleving op bouwregelgeving. In bijlage 1 zijn de thema's uit het Bbl nader uiteengezet.

### 3.2. Leerteams

In de ambtelijke organisatie worden multidisciplinaire leerteams opgezet, om ervaringen met het werken met de Wkb met elkaar te bespreken, te doorgronden en te verbeteren. Op deze wijze stimuleren we integraliteit in de keten.

### 3.3. Taakverdeling in de keten

Wij kiezen ervoor de bouwmelding af te laten handelen door Vergunningen, terwijl de uitvoering van de bouw en de gereedmelding worden behandeld door Toezicht & Advies. Deze onderverdeling sluit goed aan op het werk met benodigde kennis en competenties van vergunningverleners en toezichthouders. Dit volgt uit de nauwe verbondenheid tussen de behandeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor ruimtelijk bouwen en de bouwmelding enerzijds en nauwe verbondenheid tussen de realisatie en het gerealiseerde van die verschillende toestemmingen anderzijds.

### 3.4. Monitoring

Het is de verwachting dat het aantal handhavingszaken tijdelijk zal toenemen door onbekendheid over de werking van dit nieuwe stelsel bij initiatiefnemers. Verder vervalt de preventieve werking van de bouwtechnische toets in de vergunningenfase. Onduidelijk is of met de inzet van verplichte kwaliteitsborgers voorkomen wordt dat van de bouwregelgeving wordt afgeweken. Door middel van registratie en monitoring zullen we bijhouden in welke gevallen welke inzet van het bevoegd gezag benodigd is.

### 3.5. Evaluatie

Na invoering zal de hiervoor weergegeven wijze van vergunningverlening, toezicht en handhaving verder moeten gaan evolueren. Door middel van registratie en monitoring is na een eerste ervaringsperiode meer duidelijkheid te verwachten over het functioneren van de Wkb binnen de gemeente Leeuwarden (o.a. wat betreft de naleving van de regels) en de inrichting van de werkprocessen. De monitoring kan aanleiding zijn om dit handelingsperspectief aan te passen.

## Hoofdstuk 4. Vergunningverlening

De afhandeling van de bouwmelding wordt gedaan door vergunningen. Wij kiezen ervoor om de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (ruimtelijk bouwen) te koppelen aan de afhandeling van de bouwmelding. Hiermee stimuleren we integraliteit op dossierniveau (uitgangspunt 1 uit hoofdstuk 3).

### 4.1. Taakverdeling afhandeling bouwmelding

Bouwmeldingen en aanvragen om omgevingsvergunningen voor ruimtelijk bouwen worden door Plannen & Vergunningen en Vergunningen & Leefomgeving afgehandeld. Er wordt bij het inboeken van de vergunningaanvraag voor ruimtelijk bouwen door een vergunningverlener van Vergunningen en Leefomgeving een inschatting gemaakt of het een bouwwerk betreft dat valt binnen:

1. gevolgklasse I;
2. gevolgklasse I in een gebied waar bijzondere lokale omstandigheden van toepassing zijn;
3. gevolgklasse II of III.

Voor bouwplannen die vallen in de eerste situatie, worden de vergunningaanvraag en bouwmelding door Vergunningen en Leefomgeving afgehandeld. Voor andere bouwplannen (situatie 2 en 3), wordt het dossier (omgevingsvergunning en bouwmelding) afgehandeld door Plannen en Vergunningen.

### Omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

Tijdens de behandeling van de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt de initiatiefnemer door de vergunningverlener gewezen op:

- De verplichting om een bouwmelding, start bouw en gereedmelding in te dienen;
- De bijzondere lokale omstandigheden die van toepassing zijn op de locatie waar het bouwwerk wordt gebouwd.

### 4.2. Afhandeling bouwmelding

Wij controleren bouwmeldingen op volledigheid. Hierbij controleren wij of de initiatiefnemer alle wettelijk verplichte informatie heeft ingediend. Hieronder vallen onder andere de naam van de kwaliteitsborger, het toegepaste instrument voor kwaliteitsborging, de risicobeoordeling en het borgingsplan. Er worden vier stappen uitgevoerd in de afhandeling van de melding.

Stappen	Tijdspad
1. Ontvankelijkheidstoets door vergunningverlening: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toets op volledigheid;</li> <li>• Signaal richting toezichthouder (automatisch)</li> <li>• Bij onvolledige melding, een bericht aan initiatiefnemer dat melding niet is gedaan en een nieuwe melding moet worden ingediend.</li> </ul>	week 1-2
2. Toetsing of alle toestemmingen zijn verleend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Controle op benodigde aanvullende vergunningen/meldingen;</li> <li>• Afstemming van de bouwmelding met de omgevingsvergunning;</li> <li>• Controle of het bouwwerk risicovolle aspecten bevat aan de hand van lijst 'Risicovolle aspecten bouwwerken – bijlage 2 (zo ja, dan schakelen met toezichthouder);</li> <li>• Evt. uitzetten van advies bij de toezichthouder of andere teams.</li> </ul>	Week 1-3
3. Optioneel: Overwegen of informatie- of controlemoment noodzakelijk is <ul style="list-style-type: none"> <li>• De toezichthouder beoordeelt of informatie- of controlemomenten voorafgaand aan de bouwfase opgelegd dienen te worden;</li> <li>• Formulieren van de inhoud van informatie- en controlemoment(en);</li> <li>• Communiceren van de informatie- of controlemomenten aan de vergunningverlener.</li> </ul>	Week 1-3
4. Afhandeling van de melding door Vergunningen door bericht te sturen aan de initiatiefnemer	Uiterlijk in vierde week na bouwmelding

### Informatie-uitwisseling en samenwerking

Zoals uit de tabel blijkt, stimuleren we informatie-uitwisseling en samenwerking tussen vergunningverleners en toezichthouders op in ieder geval drie manieren.

Ten eerste ontvangen toezichthouders via CLO (behandelapplicatie voor de VTH-keten) een signaal dat er een bouwmelding binnen is gekomen. Zij kunnen indien nodig input leveren aan de vergunningverlener over de bouwmelding.

Ten tweede kan de vergunningverlener bij de afhandeling van de bouwmelding advies vragen aan de toezichthouder of andere afdelingen als hier behoefte aan is.

Ten derde controleert de vergunningverlener – als dit mogelijk is aan de hand van de omgevingsplan-activiteit bouwwerken en de bouwmelding – of er sprake is van risico's op het gebied van constructieve veiligheid, brandveiligheid en gezondheid (uitgangspunt 3 van hoofdstuk 3). Als hier sprake van is, wordt overlegd met de toezichthouder of een informatie- of controlemoment opgelegd moet worden. Via deze werkwijze streven wij naar integraliteit in de VTH-keten (uitgangspunt 1 van hoofdstuk 3), die ook verder uitgewerkt zal worden via de leerteams.

#### **Controle op andere toestemmingen**

Wij kiezen ervoor om tijdens de afhandeling van de bouwmelding twee extra controles door de vergunningverlener te laten doen op:

1. De aansluiting van de omgevingsvergunning op de bouwmelding. Daarbij wordt beoordeeld in hoeverre het bouwwerk zoals dat is ingediend tijdens de bouwmelding, past bij de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken die is aangevraagd of verleend.
2. De andere toestemmingen die vereist zijn. Soms zijn er andere toestemmingen (bijvoorbeeld gebruik openbare ruimte of een kapvergunning) nodig om het project te realiseren.

Deze twee controles worden uitgevoerd, omdat onder de Omgevingswet de eis van onlosmakelijke verbondenheid van activiteiten vervalt. Initiatiefnemers zullen zelf alle toestemmingen moeten verkrijgen. Wij willen met deze twee controles voorkomen dat initiatiefnemers alvast gaan bouwen, zonder dat eventuele andere toestemmingen zijn verkregen. Door deze controles kunnen initiatiefnemers de ontbrekende toestemmingen aanvragen en verkrijgen. Daarbij moet opgemerkt worden dat deze controle een inschatting betreft van de vergunningverlener. De bouwmelding bevat soms onvoldoende informatie om hier volledige uitspraken over te kunnen doen. De verantwoordelijkheid om alle benodigde toestemmingen te verkrijgen blijft bij de initiatiefnemer.

#### **4.3. Terugkoppeling**

Wanneer de bouwmelding onvolledig is, is er in juridische zin geen sprake van een melding. Dit betekent dat er na vier weken niet gestart mag worden met het bouwen. Een initiatiefnemer wordt hiervan bij voorkeur binnen één week, maar tenminste binnen vier weken per brief in kennis gesteld.

Vanuit het oogpunt van goede dienstverlening kiezen wij ervoor om initiatiefnemers actief te informeren dat de bouwmelding is geaccepteerd. In de acceptatiebrief van de bouwmelding wordt ook vermeld of er informatie- en controlemomenten worden opgelegd en welke eventuele toestemmingen (mogelijk) nog ontbreken. Zodra initiatiefnemers dit bericht hebben ontvangen, mogen zij, als alle toestemmingen zijn verkregen, beginnen met bouwen. Ook als de vier weken termijn nog niet is verstreken.

### **Hoofdstuk 5. Toezicht en Handhaving**

#### **5.1. Uitgangspunten**

Het uitgangspunt voor toezicht en handhaving is aan te sluiten op de risicobenadering zoals vastgelegd en wordt toegepast op basis van de 'Uitvoerings- en handhavingstrategie 2024 Veilige en duurzame leefomgeving' en het Handhavingssuitvoeringsprogramma fysieke leefomgeving en veiligheid (hierna: HUP). Enerzijds omdat de strategie en het HUP de kaders geeft voor toezicht en handhaving. Anderzijds om de continuïteit binnen de uitvoering zo veel mogelijk te borgen door aan te sluiten op de huidige werkwijzen.

De inzet van toezicht en handhaving is gericht op het behouden van een minimaal niveau van een veilige en gezonde leefomgeving, zoals genoemd in uitgangspunt 3 van hoofdstuk 3. Bij de overige thema's uit het Bbl wordt alleen ingezet wanneer een type object/gebruik en situatie van dien aard is dat een risico ontstaat op schade voor personen, veiligheid en gezondheid.

Relevante en tijdige informatie is cruciaal voor het uitvoeren van de toezichts- en handhavingstaken. Wanneer informatie niet beschikbaar is of niet tijdig, kan dit ertoe leiden dat handhaving achteraf noodzakelijk zal zijn, als blijkt dat sprake is van strijdigheden met bouwregelgeving en sprake is van risico's op schade, veiligheid of gezondheid.

Wanneer uit het toezicht blijkt dat het nodig is tot handhaving over te gaan, wordt van de handhaving-bevoegdheden uit de Awb en de Omgevingswet gebruik gemaakt.

#### **5.2. Toezichtstaken**

### Ontvangst afgehandelde bouwmelding

Op basis van de (afgehandelde) bouwmelding wordt door toezicht een inschatting voor inzet van toezichthoudende bevoegdheden gemaakt. Daarbij wordt de vraag beantwoord of er naast de uiteindelijke verwachte beoordeling van de gereedmelding tussentijds toezicht nodig wordt geacht. Bij deze inschatting wordt ook toezicht op andere afgegeven toestemmingen, zoals bijvoorbeeld het toezicht op de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, betrokken.

### Informatie- en controlemomenten

Niet alleen de bouwmelding zelf, maar ook signalen en meldingen die worden gedaan gedurende de bouwwerkzaamheden kunnen aanleiding geven om nadere informatie- of controlemomenten op te leggen. Het gaat om situaties waarbij mogelijk sprake is van een acuut risico op schade of onveiligheid. Signalen of meldingen kunnen afkomstig zijn van de kwaliteitsborger zelf, van omwonenden van het bouwproject of uit eigen waarnemingen. De volgende situaties kunnen leiden tot het opleggen van informatie- of controlemomenten:

- I. Risico's door de aard van de bouwactiviteit  
Voorafgaand aan de invoering van de Wkb is door toezicht, op basis van de bestaande praktijk, beoordeeld in welke situaties sprake is van risicovolle aspecten van een bouwwerk. Deze aspecten zijn in bijlage 2 opgenomen. Indien sprake is van dergelijke aspecten, dan wordt tijdens de behandeling van de bouwmelding overwogen of het opleggen van informatie- en/of controlemomenten nodig is.
- II. Risico's uit de risicobeoordeling  
Als in de risicobeoordeling risico's zijn opgenomen die groot of bijzonder zijn, bijvoorbeeld vanwege bijzondere lokale omstandigheden of complexe bouwconstructies.
- III. Signalen vanuit de kwaliteitsborger of omgeving  
Op basis van signalen en meldingen van derden – waaronder van de kwaliteitsborger – kan tot het opleggen van een informatie- of controlemoment worden overgegaan.
- IV. Onaangekondigd  
Het blijft ten alle tijden mogelijk onaangekondigd en steekproefsgewijs controles uit te voeren. Uit deze controles kan de noodzaak tot het opleggen van informatie- en controlemomenten volgen.

### 5.3. Scenario's op hoofdlijnen

Tijdens de verschillende fasen van het proces onder de Wkb zijn een aantal scenario's te onderscheiden waarbij toezicht en handhaving nodig kan zijn. Hierna volgen enkele scenario's op hoofdlijnen. Dit betreft geen uitputtende uiteenzetting van mogelijke inzet van toezicht en handhaving. Per concreet project zal de inzet van toezicht en handhaving worden bepaald.

### Voorlichting en attenderen

In de 'Uitvoerings- en handavingsstrategie 2024 Veilige en duurzame leefomgeving' is onder de preventiestrategie opgenomen dat inwoners en bedrijven bewust moeten worden gemaakt van de regels en het nut van die regels. Daarbij is communicatie essentieel. Dit geldt ook voor naleven van de regels van de Wkb. Wanneer strijdige situaties met deze regelgeving worden geconstateerd, kan dit gerelateerd worden aan kennis- en/of informatiegebrek bij een initiatiefnemer. In dergelijke gevallen zorgt actieve informatievoorziening veelal voor het voorkomen of opheffen van een strijdige situatie.

Met de invoering van de Wkb is de verwachting dat het aantal strijdigheden (tijdelijk) zal toenemen door onbekendheid met de nieuwe procedures en vereisten. Met name voor initiatiefnemers zonder de benodigde kennis is naast de schriftelijke aanmaning om de strijdigheid op te heffen enige advisering op proces en inhoudelijke aspecten naar verwachting noodzakelijk. Bij het uitblijven van actie door de overtreder zal na een redelijke termijn een volgende stap in een handhavingstraject gezet worden. Dit handhavingstraject volgt de toezicht- en sanctieneringsstrategie van de 'Uitvoerings- en handavingsstrategie 2024 Veilige en duurzame leefomgeving'.

### Bouwen zonder bouwmelding

Het bouwen zonder bouwmelding kan onder meer blijken uit een handavingsverzoek of op grond van eigen waarneming en beoordeling. De initiatiefnemer wordt er schriftelijk op gewezen dat het bouwen zonder bouwmelding niet is toegestaan. Wanneer verder gebouwd wordt, kan besloten worden tot het opleggen van een herstelsanctie of een bouwstop.

**Geen gereedmelding mogelijk**

Tijdens de bouwfase van een bouwwerk is er voor een kwaliteitsborger de plicht om misstanden en strijdigheden te melden bij de gemeente, als herstel van een gebrek niet meer mogelijk is en uiteindelijk geen verklaring kan worden afgegeven.

In de relatie tussen de kwaliteitsborger en de initiatiefnemer zal de gemeente terughoudend zijn in toezicht en handhaving, indien de meldingen overtredingen betreffen die privaatrechtelijk opgelost kunnen worden en/of geen risico vormen op directe schade voor personen, veiligheid en gezondheid. Dit past binnen uitgangspunt 2 (hoofdstuk 3).

Wanneer een kwaliteitsborger na de bouwwerkzaamheden geen verklaring afgeeft, is dit primair een private kwestie tussen de initiatiefnemer, kwaliteitsborger en bouwende partij. Wij zullen hierbij terughoudend zijn. Gebruik is echter niet toegestaan en daar zal in beginsel handhavend tegen worden opgetreden.

**Gereedmelding niet compleet.**

Als een gereedmelding niet voldoet aan de wettelijke eisen, is deze onvolledig en is er geen sprake van een gereedmelding. Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen. Wanneer toch sprake is van gebruik, zal daar in beginsel handhavend tegen worden opgetreden. Aan de initiatiefnemer wordt bericht dat geen gereedmelding is gedaan en dat deze alsnog gedaan moet worden.

**Gereedmelding is compleet en voldoet.**

Wanneer de gereedmelding compleet is en deze voldoet aan de gestelde eisen, wordt door toezicht het dossier gesloten. Het dossier bevoegd gezag zal verder gebruikt worden voor toezicht op bestaande bouw.

**Gereedmelding is compleet, maar er is sprake van afwijkingen met de bouwregelgeving.**

Een gereedmelding kan voldoen aan de eisen en volledig zijn, terwijl het bevoegd gezag van oordeel is dat het bouwwerk niet aan de bouwregelgeving voldoet. Dat moet door eigen waarneming zijn beoordeeld en vastgesteld. Er kan worden besloten om handhavend op te treden en indien noodzakelijk worden besloten dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen. Dit handhavend optreden vindt op eenzelfde wijze plaats als handhavend optreden bij overige bouwwerken (GK 2 en 3) en richt zich op de handhaving op grond van de Omgevingswet en het Bbl. Met name wanneer uit het dossier bevoegd gezag volgt dat er een acuut risico bestaat op directe schade, veiligheid en gezondheid, zal tot handhavend optreden worden overgegaan.

**Kwaliteitsborger blijft in gebreke.**

Tijdens de uitvoering van het proces onder de Wkb kan blijken, bijvoorbeeld door meldingen van derden of de initiatiefnemer, dat de kwaliteitsborger zijn of haar rol niet op een juiste wijze uitvoert.

In eerste instantie is de initiatiefnemer dan zelf aan zet om de kwaliteitsborger hierop aan te spreken, dit aan te passen. Er wordt enkel dan handhavend opgetreden, indien er sprake is van grote risico's als bedoeld in het uitgangspunt 3 van hoofdstuk 3.

Wanneer veranderingen uitblijven en/of op basis van eigen waarnemingen de meldingen worden bevestigd, kan dit aanleiding vormen om contact op te nemen met de instrumentaanbieder. De instrumentaanbieder houdt toezicht op het werk van kwaliteitsborgers. Dergelijk contact bestaat dan uit een herstelkans aan de kwaliteitsborger met een afschrift aan de instrumentaanbieder. Indien er geen verandering optreedt in het handelen van de kwaliteitsborger, zullen wij een brief sturen aan de instrumentaanbieder zelf met een afschrift aan de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw en de betreffende kwaliteitsborger.

**Bijlage 1 Bbl thema's afgezet tegen Gk1 Wkb**

In navolgende tabel zijn prioriteiten van constructieve veiligheid en brandveiligheid, zijnde de thema's 'Veiligheid', 'Gezondheid' en 'Bouwwerkinstallaties' in het Bbl voorzien van een markering achter de onderwerpen.

	GK1
<b>2 VEILIGHEID</b>	
2.1 Constructieve veiligheid	X
2.1a Stabiliteit, drijvend vermogen en sterkte drijvende bouwwerken	X



2.2 Constructieve veiligheid bij brand	X
2.3 Afscheiding aan een rand van een vloer, trap of hellingbaan	X
2.4 Veilig overbruggen van hoogteverschillen	X
2.5 Beweegbare constructieonderdelen	X
2.6 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	X
2.7 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook	X
2.8 Beperking van uitbreiding van brand	X
2.9 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook	X
2.10 Vluchtroutes: verloop	X
2.11 Vluchtroutes: inrichting en capaciteit	X
2.12 Hulpverlening bij brand	X
2.13 Hoge en ondergrondse gebouwen	N.v.t. GK1
2.14 Brand- en explosievoorschriftengebieden	X
2.15 Aanvullende regels tunnelveiligheid	N.v.t. GK1
2.16 Inbraakwerendheid	
<b>3 GEZONDHEID</b>	
3.1 Bescherming tegen geluid van buiten	X
3.2 Bescherming tegen geluid van bouwinstallaties	X
3.3 Beperking van galm	X
3.4 Geluidwering tussen ruimten	X
3.5 Wering van vocht	X
3.6 Luchtverversing	X
3.7 Spuivoorziening	X
3.8 Afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht	X
3.9 Bescherming tegen ratten en muizen	X
3.10 Daglicht	X
<b>4 DUURZAAMHEID</b>	
4.1 Energiezuinigheid	
4.2 Milieuprestatie	
4.3 Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen	
4.4 Systeem voor gebouwautomatisering en -controle	
<b>5 BRUIKBAARHEID</b>	
5.1 Algemeen	
5.2 Verblijfsgebied en verblijfsruimte	
5.3 Toiletruimte	
5.4 Badruimte	
5.5 Buitenberging	
5.6 Buitenruimte	
5.7 Opstelplaatsen	
<b>6 TOEGANKELIJKHEID</b>	
6.1 Bereikbaarheid, algemeen	
6.2 Toegankelijkheidssector	
6.3 Bereikbaarheid van een bouwwerk	
<b>7 BOUWWERKINSTALLATIES</b>	
7.1 Verlichting	X
7.2 Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	X
7.3 Watervoorziening	X
7.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater	X
7.5 Tijdig vaststellen van brand	X
7.6 Vluchten bij brand	X
7.7 Bestrijden van brand	X
7.8 Toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten	X
7.9 Aanvullende regels tunnelveiligheid	X
7.10 Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	X
7.11 Veilig onderhoud gebouwen	X
7.12 Inzicht in de kwaliteit van de binnenlucht	X
7.13 Elektronische communicatie	X
7.14 Technische bouwsystemen	X

## Bijlage 2 Risicovolle aspecten bouwwerken

Bij de beoordeling en afdoening van de bouwmelding moet worden overwogen of de volgende informatie- en of controlemoment moeten worden opgelegd:

- A. Risicovolle constructies – koudebrugonderbreking systemen  
Wat: aansluiting van verdiepingsvloer(en) met een koudebrugonderbreking systeem  
Wanneer: bij uitkragende constructies vanaf de eerste verdiepingsvloer en hoger
- B. Brandscheidingen  
Wat: brandscheidingen tussen brandcompartimenten  
Wanneer: bij geschakelde bouw
- C. Funderingen op staal  
Wat: ontgraven bij funderingen op staal  
Wanneer: in alle gevallen, omdat onderzoek nodig is om schade aan bestaande bebouwing te voorkomen
- D. Risicovolle constructies - paalafwijkingen  
Wat: Paalafwijkingen  
Wanneer: bij prefab bouw
- E. Risicovolle constructies – natuurstenen gevelbeplating  
Wat: Verankering van natuurstenen gevelbeplating  
Wanneer: in alle gevallen
- F. Risicovolle constructies – platte daken  
Wat: wateraccumulatie en voorzieningen voor noodoverstort  
Wanneer: bij utiliteitsgebouwen met (grote) platte daken

*Ondertekening*

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 november 2023.*

*Burgemeester*

*Gemeentesecretaris*