



Beleid Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen aanvullend VTH beleid 2024

Samenvatting

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: de Wkb) treedt gelijktijdig met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking. Het stelsel van kwaliteitsborging uit de Wkb regelt dat de gemeente niet meer vooraf bij vergunningverlening de bouwtechnische kwaliteit toetst van een bouwplan. In plaats van een vergunningaanvraag is een bouwmelding onder kwaliteitsborging vereist. De bouwmelding vermeldt welke private kwaliteitsborger erop toeziet dat het te realiseren bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften zal voldoen. De kwaliteitsborger dient te verklaren dat het gerealiseerde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Zonder die verklaring is ingebruikname van rechtswege verboden. De eerste vijf jaar geldt het stelsel van kwaliteitsborging alleen voor bouwwerken uit gevolgsklasse 1 (o.a. grondgebonden woningen). Verbouwingen worden in ieder geval het eerste jaar niet door de kwaliteitsborger beoordeeld.

De primaire verantwoordelijkheid dat het bouwwerk aan de technische voorschriften voldoet, ligt onder het stelsel van kwaliteitsborger bij de bouwer zelf waarop de kwaliteitsborger toezicht houdt.

De gemeente behoudt echter haar rol als toezichthouder en handhaver voor de naleving van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), meer in het bijzonder de onderdelen van het Bbl waarop de kwaliteitsborger niet toeziet. De kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheden.

Hoewel vaak de suggestie wordt gewekt dat de taken van de gemeente onder het stelsel van kwaliteitsborging minder zullen worden, is dat nog maar de vraag. De verwachting van de gemeente is dat haar taken van de vergunningverleningsfase vooraf naar de toezicht- en handhavingsfase achteraf gaat verschuiven. Temeer nu de gemeente een verantwoordelijkheid behoudt voor de bouwkwaliteit. Ook blijft de gemeente verantwoordelijk voor het toezicht op de bestaande bouw en bouw- en sloopveiligheid.

De rol van de gemeente verandert dus van preventief toezicht naar tweedelijns toezicht en handhaving. In dit Wkb-beleid maakt de gemeente specifieke keuzes over hoe zij haar rol onder het stelsel van kwaliteitsborging invult. Daarmee geeft de gemeente invulling in haar vrijheid van de mate waarin zij toetst en toezicht houdt. De gemeente kiest voor risicogestuurd en/of steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden. Ook geeft de gemeente in dit Wkb-beleid invulling aan haar handhavingsbevoegdheden. Voorts bevat dit beleid bijzondere lokale omstandigheden voor de kwaliteitsborger, waarmee hij bij zijn toezicht rekening moet houden. Deze bijzondere lokale omstandigheden gelden ook voor de aan- en voor de initiatiefnemer.

Beleidskeuze risicogestuurd en/of steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden.

De gemeente kiest ervoor risicogestuurd en/of steekproefsgewijs te toetsen en toezicht te houden. Deze beleidskeuze heeft de volgende voordelen:

- + voorkomen complexe handhaving achteraf (capaciteitsvoordeel);
- + dicht mogelijk op stelsel van kwaliteitsborging: kwaliteitsborger primair toezicht;
- + opbouwen van vertrouwen in nieuwe stelsel.

Gelet op deze beleidskeuze wordt vastgelegd in welke gevallen er sprake is van informatie-of controle-momenten. Op basis hiervan wordt informatie opgevraagd, inhoudelijk getoetst en toezicht uitgevoerd. Deze informatie- en controle-momenten betreffen bijvoorbeeld controles van later aan het zicht onttrokken constructies zoals funderingen, wapening in betonconstructies, van belang zijnde aansluitdetails en brandwerende doorvoeren.

Daarnaast kan steekproefsgewijs toezicht gehouden worden ten aanzien van specifieke onderwerpen op grond van risico's. De steekproef kan op verschillende manieren worden bepaald: aan de hand van aantallen of aan de hand van signalen over instrumenten voor kwaliteitsborgers en de kwaliteitsborgers die daarmee werken, op basis van ontvangen klachten/verzoeken om handhaving of op basis van eigen constateringen. Hiermee wordt een goed beeld van de kwaliteit van het stelsel van kwaliteitsborging 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 als maatregelen ten behoeve van de bijzondere lokale omstandigheden en eventueel overige bouwaspecten niet voldoende geborgd zullen worden naar mening van de gemeente.



De voornaamste reden voor de beleidsmatige keuze voor risicogestuurd en/of steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden is om complexe handhaving met veel personele inzet achteraf te voorkomen zonder dat sprake is van dubbel werk.

Dit Wkb-beleid geeft aan hoe risicogestuurd en/of steekproefgewijze toetsing en toezicht invulling krijgt. Meer concreet gaat het om de vraag hoe de gemeente de bouwmelding beoordeelt, tijdens het bouwtoezicht houdt en zo nodig handhaaft en de gereedmelding beoordeelt. Bij de laatste gaat het om de vraag wanneer de gemeente in ieder geval wel of juist niet handhaaft tegen ingebruikname bij het ontbreken van een verklaring van de kwaliteitsborger.

Handhaving

De gemeente kan handhaven als niet aan de wettelijke regels voor kwaliteitsborging is voldaan. Zo kan de gemeente handhaven als wordt gebouwd zonder rechtsgeldige bouwmelding. Van rechtswege is ingebruikname van het bouwwerk uit gevolgklasse 1 verboden zonder rechtsgeldige gereedmelding. Onderdeel van het vereiste dossier bevoegd gezag bij de gereedmelding is de verklaring van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk aan de bouwtechnische voorschriften voldoet.

Daarnaast blijft de gemeente te allen tijde het bevoegd gezag en kan zij handhaven als er niet voldaan wordt aan de technische voorschriften zoals deze gesteld zijn in het Bbl. Bij handhaving van de technische voorschriften zal de gemeente aan haar vergewisplicht moeten voldoen als zij zich deels baseert op de constatering van de kwaliteitsborger. De gemeente dient te onderbouwen dat het bouwwerk niet aan de technische voorschriften voldoet.

De wetgever heeft uitdrukkelijk aangegeven dat de gemeente zelf de keuze kan maken wanneer zij wel handhaaft en wanneer niet. Daarenboven is het vanwege de beschikbare capaciteit binnen de gemeente niet mogelijk en ook onwenselijk om altijd te handhaven. De gemeente heeft in dit Wkb-beleid de keuze gemaakt om prioriteit te geven aan de handhaving bij constructieve onveiligheid en brandonveiligheid. Veiligheid is een groot goed.

Bijzondere lokale omstandigheden

Naast de keuze om risico gestuurd toezicht te houden en te handhaven worden in dit beleid ook de bijzondere lokale omstandigheden vastgesteld. Voor de kwaliteitsborger moeten deze bijzondere lokale omstandigheden kenbaar zijn zodat bij het opstellen van een risicobeoordeling als onderdeel van de bouwmelding onder kwaliteitsborging hiermee rekening kan worden gehouden.

1. Inleiding

1.1 Doelstelling

De Wkb treedt gelijk met de Omgevingswet in werking en heeft drie doelen:

- Het verbeteren van de bouwkwaliteit;
- Het verbeteren van de positie van de consument;
- Het stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering.

De Wkb beoogt deze doelen te bereiken door inschakeling van private kwaliteitsborgers. Deze moeten verklaren dat het gerealiseerde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Zonder deze verklaring is ingebruikname van het bouwwerk van rechtswege verboden.

Daarnaast breidt de Wkb o.a. de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uit via wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek. Dit laatste betreft een privaatrechtelijk traject dat in dit Wkb-beleid verder niet aan de orde komt. Dit beleid gaat enkel over de bevoegdheden van de gemeente als bevoegd gezag; het publiekrechtelijke traject.

1.2 Het stelsel van kwaliteitsborging

Het publiekrechtelijke traject uit de Wkb wordt ook wel het stelsel van kwaliteitsborging genoemd. Dit stelsel geldt alleen voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 (onder andere grondgebonden woningen) en houdt vereenvoudigt het volgende in.

Voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 dient vier weken voor de start van de bouwactiviteiten een bouwmelding onder kwaliteitsborging bij de gemeente te worden ingediend. Bij de bouwmelding geeft de initiatiefnemer aan wie de kwaliteitsborger wordt die toezicht houdt en met welk instrument voor kwaliteitsborging (beoordelingsmethodiek) hij werkt. De kwaliteitsborger dient tevens een risicobeoordeling en borgingsplan op te stellen ten behoeve van de bouwmelding. In de risicobeoordeling geeft hij aan welke bouwtechnische risico's hij ziet voor het bouwproject. Hij houdt in de risicobeoordeling rekening met de bijzondere lokale omstandigheden zoals de gemeente in dit Wkb-beleid formuleert. In het borgingsplan geeft de kwaliteitsborger aan hoe hij met de risico's omgaat en welke beheersmaatregelen hij neemt opdat het gerealiseerde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften zal voldoen.



Tijdens de bouw is de kwaliteitsborger verplicht om de gemeente te waarschuwen als het bouwwerk in aanbouw niet aan de technische bouwvoorschriften voldoet. De gemeente kan dan zo nodig na een eigen aanvullend onderzoek handhaven.

Twee weken voor ingebruikname dient de initiatiefnemer bij de gemeente een gereedmelding onder kwaliteitsborging te doen. De initiatiefnemer moet bij die gereedmelding een dossier bevoegd gezag indienen. Belangrijkste onderdeel van dat dossier is de verklaring van de kwaliteitsborger dat het gerealiseerde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Ook bevat het dossier bevoegd gezag technische tekeningen en berekeningen. Deze stukken dienen volledig overeen te komen met het daadwerkelijk gerealiseerde bouwwerk. Zonder rechtsgeldige gereedmelding is ingebruikname verboden.¹

1.3 Gevolgklassen

Het stelsel van kwaliteitsborging geldt vanaf 1 januari 2024 alleen voor gevolgklasse 1. Uit een impactanalyse volgt dat ongeveer 70% van het aantal huidige omgevingsvergunningen bouw in gevolgklasse 1 valt. Voorbeelden van gevolgklasse 1 zijn nieuwe grondgebonden woningen en industriehallen van maximaal twee bouwlagen. Verbouwingen waarbij de draagconstructie, brandcompartimentering of gevelisolatie wijzigt, behoort de kwaliteitsborger in ieder geval niet voor 1 januari 2025.

Voor bouwwerken uit de zwaardere gevolgklassen 2 en 3 (onder andere appartementen) geldt in ieder geval de eerste vijf jaar na 1 januari 2024 niet het stelsel van kwaliteitsborging. In de plaats daarvan moet voor die bouwwerken een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit worden aangevraagd.

Een initiatiefnemer hoeft onder de Omgevingswet voor ondergeschikte bouwwerken (ook wel gevolgklasse 0 genoemd) zowel geen bouwmelding onder kwaliteitsborging als geen omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aan te vragen. Dat deze bouwwerken bouwtechnisch vergunningvrij zijn, maakt echter niet dat deze niet aan de technische bouwvoorschriften hoeven te voldoen en dat de gemeente niet kan handhaven.

1.4 Bouwen onder de Omgevingswet

Het stelsel van kwaliteitsborging is onderdeel van bouwen onder de Omgevingswet. De grootste verandering is de "knip" in de omgevingsvergunning voor bouwen in:

- i. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit; en
- ii. een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit.

De gemeente toetst een bouwplan bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aan het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan, de welstandsnota en de bouwverordening). Dit betekent dat de gemeente bij deze omgevingsvergunning niet toetst aan technische bouwvoorschriften. In beginsel geldt een vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit. In hoofdstuk 2 van het Bbl en in de bruidsschat (straks omgevingsplan) staat wanneer een bouwplan omgevingsplanvergunningvrij is.

Daarnaast kan het zijn dat voor een bouwwerk een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit is vereist. De gemeente toetst het bouwplan aan de technische bouwvoorschriften uit het Bbl en het gemeentelijke maatwerk in het omgevingsplan. In hoofdstuk 2 Bbl staat of een technische vergunningplicht geldt. Als een vergunningplicht geldt, toetst de gemeente het bouwplan op dezelfde wijze als onder de Wabo; het treft een aannemelijkheidstoets.

Als een bouwwerk onder gevolgklasse 1 valt, geldt er geen vergunningplicht voor de (technische) bouwactiviteit. In de plaats daarvan moet de initiatiefnemer dan een bouwmelding onder kwaliteitsborging indienen bij de gemeente. Ook zijn er ondergeschikte bouwwerken die én technisch vergunningvrij zijn én waarvoor geen bouwmelding onder kwaliteitsborging ingediend hoeft te worden (omdat zij niet vallen onder gevolgklasse 1).

1.5 Technische bouwvoorschriften

De technische bouwvoorschriften staan in het Bbl. Het gemeentelijke maatwerk staat in het omgevingsplan. In beginsel zijn de technische bouwvoorschriften uit het Bbl uitputtend. In het Bbl zelf staat of de

1) In een brief van 26 oktober 2023 schrijft minister De Jonge aan de Eerste Kamer dat de gemeente een ingebruiknamebesluit kan nemen als een verklaring ontbreekt. De gemeente handhaaft niet als herstel niet proportioneel is.



gemeente met maatwerk eigen technische bouwvoorschriften mag maken. Het kan zijn dat de gemeente geen eigen maatwerk heeft.

Ongeacht of een bouwwerk technisch vergunningvrij is, daarvoor een bouwmelding onder kwaliteitsborging moet worden gedaan of een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit is vereist, moet het bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoen. De gemeente kan handhaven als het bouwwerk daar niet aan voldoet.²

1.6 Beleid

1.6.1 VTH-beleidsplan 2023-2027

In het VTH Beleidsplan 2023 - 2027 (VTH-beleid) is aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven aan de vergunning-, toezicht- en handhavingstaken op het gebied van het omgevingsrecht en de Algemene Plaatselijke Verordening. Het huidige VTH-beleidsplan voorziet nog niet in werkwijzen en keuzes die kunnen worden gemaakt als gevolg van het stelsel van kwaliteitsborging onder de Wkb. Dit Wkb-beleid is een aanvulling op het bestaande VTH-beleid.

Voor bouwwerken uit gevolgklassen 2 en 3 blijft de vergunningverlening, toezicht en handhaving conform het VTH-beleid 2023-2027 van toepassing. Dit Wkb-beleid geldt niet voor bouwwerken uit de gevolgklassen 2 en 3.

1.6.2 Wat regelen we in het Wkb-beleid?

Heel veel onderdelen met betrekking tot de bouwregelgeving liggen al vast, bijvoorbeeld in het Bbl. Dit zijn landelijk uniform geformuleerde regels. De wetgever heeft echter uitdrukkelijk aangegeven dat de gemeente zelf bepaalt hoe zij invulling geeft aan het stelsel van kwaliteitsborging. Wanneer de gemeente mag toetsen, toezicht houden en handhaven staat vast. Niet is geregeld wanneer en hoe de gemeente van haar bevoegdheden bij bouwwerken uit gevolgklasse 1 gebruik zal maken. Het Wkb-beleid is vooral geschreven om daaraan invulling te geven. Gelet op de grote lokale kennis die de gemeente heeft, kan de gemeente in lokaal beleid de bijzondere lokale omstandigheden uitschrijven. De kwaliteitsborger moet in zijn risicobeoordeling rekening houden met dat lokale beleid.

Het Wkb-beleid is geformuleerd aan de hand van drie stappen in het bouwproces:

1. De bouwmelding onder kwaliteitsborging
2. Tijdens de bouw
3. De gereedmelding onder kwaliteitsborging.

Er zijn echter ook raakvlakken met andere onderdelen van bouwen onder de Omgevingswet die dit Wkb-beleid (kort) behandelt. Zo geldt voor bouwwerken naast de bouwmelding en gereedmelding onder kwaliteitsborging een informatiemoment start bouw en een informatiemoment einde bouw.

Voor bouwwerken onder gevolgklasse 1 is veelal ook een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. De informatie bij de vergunningaanvraag en informatie uit de bouwmelding onder kwaliteitsborging kunnen voor de gemeente aanleiding zijn om informatie- en stopmomenten in te lassen. Het Wkb-beleid gaat ook daarop in.

1.7 Andere technische eisen

De kwaliteitsborger ziet enkel toe op de technische voorschriften uit de hoofdstukken 4 en 5 Bbl. Vanuit andere wetgeving gelden ook technische eisen die invloed hebben op het ontwerp en de realisatie van het bouwwerk. Hier blijft de gemeente de toezichthouder. Het is aan de initiatiefnemer en de bouwer om een bouwwerk te realiseren dat aan alle eisen voldoet. Bij de omgevingsververgunning voor een omgevingsplanactiviteit worden de relevante eisen als bijlage toegevoegd. Dit nu de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit veelal als eerste wordt aangevraagd voor een bouwwerk. Door de relevante eisen als bijlage toe te voegen, helpt de gemeente de initiatiefnemer en bouwer waarop zij moeten letten. Dit doet er niet aan af dat beide er zelf verantwoordelijk voor zijn dat het bouwwerk aan alle eisen voldoet. Hieronder zijn de verschillende andere technische eisen weergegeven en hoe de rolverdeling daarbij werkt.

			Rollen
--	--	--	--------

2) Daarbij plaatst de gemeente de kanttekening dat er mogelijk toch een opvolger komt voor handhavingsartikel 1b Woningwet onder de Omgevingswet. Dit kan beïnvloeden wanneer de gemeente al dan niet de bouwtechnische voorschriften kan handhaven wanneer overeenkomstig de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit is gebouwd.



			Initiatiefnemer/bouwer	Kwaliteitsborger	Gemeente	
Herkomst technische eisen	Omgevingsplan	Ruimtelijke ordening	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
		Welstand	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
		Geluid (hogere grenswaarde)	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
		Externe veiligheid	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
		Technische eisen ten aanzien van waterberging en rioleering	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
		Correcte maatvoering en plaatsing bouwwerk (landmeten)	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
	Besluit Bouwwerken leefomgeving	Technische eisen te bouwen bouwwerk (hfd 4 en 5 Bbl)	verantwoordelijk	toezicht		handhaving
		Bouw- en sloopveiligheid (hfd 7 Bbl)	verantwoordelijk		toezicht	handhaving
		Specifieke lokale omstandigheden (hfd 2 Bbl)	verantwoordelijk	toezicht		handhaving

Overzicht taken en verantwoordelijkheden voor verschillende eisen

Bepaalde bijzondere lokale omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de bodemgesteldheid, maken dat er zich ook specifieke risico's kunnen voordoen dat een bouwwerk niet aan de bouwtechnische voorschriften voldoet. Voor de kwaliteitsborger moeten deze bijzondere lokale omstandigheden kenbaar zijn, zodat deze bij het opstellen van zijn risicobeoordeling daarmee rekening kan houden. Aan de hand van zijn risicobeoordeling stelt de kwaliteitsborger het borgingsplan op waarin hij aangeeft hoe hij met de risico's omgaat en welke beheersmaatregelen hij neemt.

De initiatiefnemer moet de risicobeoordeling en het borgingsplan van de kwaliteitsborger als onderdelen van de bouwmelding onder kwaliteitsborging indienen. Na ontvangst van de bouwmelding beoordeelt de gemeente de risicobeoordeling en het borgingsplan. Bij de beoordeling van de risicobeoordeling en het borgingsplan wordt gekeken of voldoende rekening is gehouden met deze omstandigheden. Als dit niet het geval is, dan is er sprake van een onvolledige melding. Zonder volledige bouwmelding mag niet vier weken later met de bouwwerkzaamheden worden begonnen.

In Tilburg zijn er geen gebiedsgerichte bijzondere lokale omstandigheden tot op heden geformuleerd. Zeer sporadisch kunnen er bijzondere lokale omstandigheden zich voordoen op een specifieke bouwlocatie, denk hierbij bijvoorbeeld aan plaatselijke puinlagen in en nabij de surfplas die funderingswerkzaamheden bemoeilijkt. Specifieke risico's voor een locatie en een project worden in de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit kenbaar gemaakt.

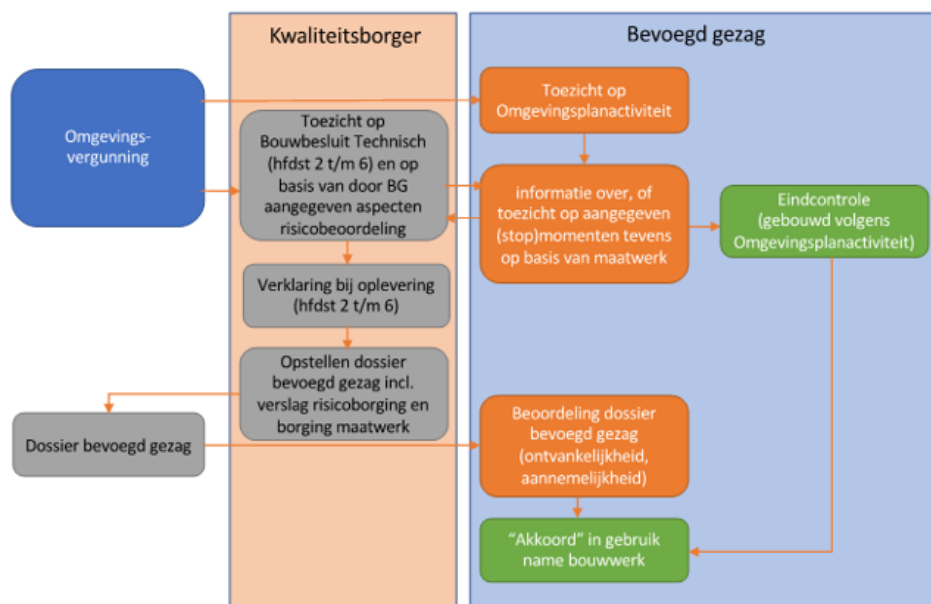
1.8 Invullen toezichthoudende rol

Met de komst van het stelsel van kwaliteitsborging vindt een verschuiving van taken plaats van het gemeentelijk bouwtoezicht naar de kwaliteitsborger. Dit heeft invloed op de rol van het gemeentelijk bouwtoezicht. Ook verschuiven toezichtstaken vanuit de vergunningfase naar de bouwfase. Vooralsnog zal dit stelsel van kwaliteitsborging alleen gelden voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 gedurende de eerste vijf jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De kern van de verdeling van bevoegdheden onder het stelsel van kwaliteitsborging voor gevolgklasse 1 komt op het volgende neer:

- De kwaliteitsborger controleert de bouwtechnische kwaliteit van het bouwplan in zijn risicobeoordeling en borgingsplan, van het bouwwerk tijdens de bouw en voor de gereedmelding;
- de gemeente controleert of de kwaliteitsborger een bouwwerk mag borgen (gecertificeerd is) en of hij mag werken met een toegestaan instrument voor kwaliteitsborging;
- de onafhankelijke toelatingsorganisatie houdt wettelijk toezicht op de instrumenten voor kwaliteitsborging en instrumentaanbieders, onder andere door steekproefsgewijze inspecties bij bouwprojecten uit te voeren;

- de instrumentaanbieder geeft toestemming aan de kwaliteitsborger om met zijn door de toelatingsorganisatie toegelaten instrument te werken. De instrumentaanbieder staat onder toezicht van de toelatingsorganisatie en houdt zelf toezicht op de kwaliteitsborger;
- toepassing van een door de toelatingsorganisatie toegelaten instrument voor kwaliteitsborging door een kwaliteitsborger geeft voor de gemeente een gerechtvaardigd vertrouwen dat het bouwwerk zal voldoen aan de bouwtechnische voorschriften;
- de gemeente toetst een bouwplan uit gevolgklasse 1 dat onder het stelsel van kwaliteitsborging valt, niet langer preventief inhoudelijk aan de bouwtechnische voorschriften. Er geldt voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 namelijk geen bouwtechnische vergunningplicht. In de plaats daarvan moet de initiatiefnemer een bouwmelding onder kwaliteitsborging bij de gemeente indienen. Bij die bouwmelding ontvangt de gemeente geen technische tekeningen en berekeningen;
- de gemeente blijft wel wettelijk belast met het toezicht op de naleving van de bouwtechnische voorschriften en de handhaving. De gemeente geeft hieraan invulling overeenkomstig dit Wkb-beleid;
- de gemeente blijft verantwoordelijk voor de controle op het nalevingsgedrag met betrekking tot de omgevingsveiligheid uit hoofdstuk 7 Bbl. Denk hierbij aan zaken als de inrichting van de bouwplaats en de veiligheid van belendende percelen. De kwaliteitsborger gaat niet over deze omgevingsveiligheid. Wel dient informatie over de omgevingsveiligheid bij een gevolgklasse 1-bouwwerk gelijktijdig met de bouwmelding onder kwaliteitsborging aan de gemeente te worden verstrekt op grond van artikel 7c Bbl;
- de gemeente verleent de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ("binnen-" of "buitenplans": OPA onderscheidenlijk BOPA) waarbij gekeken wordt naar ruimtelijke aspecten en het gebruik en eventuele welstandseisen zoals vormgeving/kleur/materiaalgebruik/soort materiaal. De gemeente verleent veelal deze OPA of BOPA voordat de initiatiefnemer de bouwmelding onder kwaliteitsborging indient;
- De gemeente houdt toezicht op de omgevingsplanactiviteit. Als een bouwwerk niet wordt uitgevoerd conform de OPA of BOPA zijn de vervolgstappen zoals opgenomen in het VTH-beleid onverkort van toepassing.



1.9 Beleidskeuzes toezichthoudende rol

De Wkb biedt de gemeente ruimte om in het beleid voor de uitvoering van de Wkb specifieke keuzes te maken. Voor de volgende onderwerpen worden beleidsuitgangspunten vastgelegd:

- beoordeling bouwmelding;
- informatie- en controlemomenten;
- signaal/melding kwaliteitsborger;
- toezicht en handhaving;
- beoordeling gereedmelding en dossier bevoegd gezag;
- gefaseerde oplevering;
- na oplevering.



Deze onderwerpen komen in dit Wkb-beleid aan de orde over de band van de volgende drie fasen van het bouwproces:

1. De bouwmelding onder kwaliteitsborging;
2. Tijdens de bouw;
3. de gereedmelding.

Volgens het "Bestuursakkoord implementatie en invoering wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen" dient de intensiteit van bouw- en woningtoezicht gebaseerd te zijn op een risicobenadering.

De beleidskeuzes hebben gevolgen voor de werkvoorraad, de daarbij horende formatie en financiën. Opgemerkt wordt dat de gemeente geen leges voor meldingen ontvangt. Er staan dus geen directe inkomsten tegenover de werkzaamheden die de gemeente daarvoor moet uitvoeren en de eventuele toezichtswerkzaamheden die daarop nog aanvullend worden uitgevoerd.

Met dit Wkb-beleid is een afweging gemaakt tussen het uitvoeren van taken conform de bedoeling van de wetgever en de verantwoordelijkheid die de gemeente houdt. Hieronder worden de beleidskeuzes met betrekking tot de bovengenoemde onderwerpen verder uitgewerkt.

2. Stelsel van kwaliteitsborging

2.1 Inleiding

Voordat in dit Wkb-beleid de beleidsmatige keuzes onder het stelsel van kwaliteitsborging worden toegelicht en uitgewerkt, schrijft dit hoofdstuk eerst het wettelijke kader daarvan uit.

Het stelsel van kwaliteitsborging is juridisch ingewikkeld. Dit hoofdstuk geeft handvatten aan de initiatiefnemer over wat de belangrijkste bepalingen zijn en hoe die moeten worden uitgelegd.

2.2 Gevolgklasse 1

Dit Wkb-beleid geldt alleen voor bouwwerken uit gevolgklasse 1. Alleen bouwwerken uit gevolgklasse 1 vallen immers onder het stelsel van kwaliteitsborging.

In artikel 2.17 Bbl staat welke bouwwerken tot gevolgklasse 1 behoren:

- "1. *Categorieën bouwwerken als bedoeld in artikel 7ab, eerste lid, van de Woningwet zijn bouwactiviteiten die vallen onder gevolgklasse 1 als bedoeld in het tweede lid.*
2. *Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als:*
 - a. *de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft;*
 - b. *de bouwactiviteit alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid;*
 - c. *de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 6.7, eerste lid, is vereist;*
 - d. *bij de bouwactiviteit geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel;*
 - e. *bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment;*
 - f. *de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.*
3. *De gebruiksfunctie, bedoeld in het tweede lid, onder b, is:*
 - a. *een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan;*
 - b. *een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;*
 - c. *een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;*
 - d. *een industriefunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;*
 - e. *een industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen;*
 - f. *een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde voor een infrastructurele voorziening bestemd voor langzaam verkeer, voor zover niet gelegen over een rijks- of provinciale weg en met een te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter; of*



- g. *een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van een infrastructurele voorzieningen bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie."*

In lid 3 van artikel 2.17 Bbl staat welke gebruiksfuncties in beginsel onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. Lid 2 bevat echter uitzonderingen waardoor een bouwplan toch niet onder het stelsel van kwaliteitsborging valt. Zo kan een monument niet tot gevolgklasse 1 behoren (zie lid 2 onder a).

Ook verbouwingen van een gevolgklasse 1 bouwwerk kunnen onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. Dat is het geval als de draagconstructie, brandcompartimentering of gevelisolatie³ wijzigt. Zie daartoe artikel 2.27 lid 1 onder b Bbl. Minister De Jonge heeft de Eerste Kamer bij brief van 26 oktober 2023 aan de Eerste Kamer geschreven dat verbouwingen in ieder geval het eerste jaar niet door een kwaliteitsborger worden beoordeeld.

2.3 De bouwmelding onder kwaliteitsborging

Uit artikel 2.18 lid 1 Bbl volgt dat een bouwmelding onder kwaliteitsborging voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 (zie paragraaf 2.2) ten minste vier weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moet zijn gedaan. Deze bouwmelding kan volgens lid 3 betrekking hebben op meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of met elkaar samenhangende terreinen. Artikel 2.18 Bbl luidt als volgt:

- "1. *Onverminderd artikel 7.7 is het verboden een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.17 uit te voeren zonder dit ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden te melden.*
2. *Als de bouwactiviteit niet begint binnen een jaar na de melding, is het verboden de bouwactiviteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan opnieuw te melden.*
3. *Een melding kan betrekking hebben op meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen."*

Er zijn nadelen verbonden aan het doen van een bouwmelding voor een groot aantal bouwwerken in één keer (zoals voor een woonwijk met een groot aantal grondgebonden woningen). Er zijn kwaliteitsborgers die eerst een verklaring afgeven nadat alle bouwwerken zijn gerealiseerd. Formeel kan zonder die verklaring geen gereedmelding worden gedaan en zonder gereedmelding is van rechtswege ingebruikname verboden, zie paragraaf 2.5.

De eisen waaraan een bouwmelding onder kwaliteitsborging moet voldoen, staan in artikel 2.19 Bbl:

- "1. *Een melding als bedoeld in artikel 2.18 wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden:*
 - a. *de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt;*
 - b. *als de melding wordt ingediend door een gemachtigde: de naam, het adres en het telefoonnummer van de gemachtigde;*
 - c. *als de melding elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de degene die het bouwwerk bouwt of de gemachtigde;*
 - d. *de dagtekening;*
 - e. *het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;*
 - f. *een beschrijving van de bouwactiviteit, met inbegrip van de gebruiksfunctie van het bouwwerk;*
 - g. *gegevens betreffende de kwaliteitsborger en het te gebruiken instrument voor kwaliteitsborging, bedoeld in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet;*
 - h. *een risicobeoordeling van het bouwproject met het oog op het voorkomen of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5; en*
 - i. *het borgingsplan, bedoeld in artikel 3.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.*
2. *Voor zover van toepassing wordt in de risicobeoordeling ten minste rekening gehouden met bijzondere lokale omstandigheden, zoals die zijn vastgesteld in lokaal beleid, anderszins kenbaar zijn gemaakt of redelijkerwijs bekend zijn."*

De gemeente beschouwt als belangrijkste dat de bouwmelding vermeldt i. wie de kwaliteitsborger is, ii. met welk instrument voor kwaliteitsborging (beoordelingsmethodiek) hij werkt. Daarnaast moet de bouwmelding iii. een risicobeoordeling van de kwaliteitsborger bevatten, waarin de kwaliteitsborger

3) Alleen wijziging in de gevelisolatie zoals omschreven in de nota van toelichting, zie *Stb.* 2022, 145, p. 87 en 88. Zie voorts artikel 2.27 lid 2 onder d Bbl.



aangeeft welke bouwtechnische risico's er zijn voor het bouwproject en iv. een borgingsplan van de kwaliteitsborger, waarin de kwaliteitsborger uitschrijft hoe hij met die risico's omgaat en welke beheersmaatregelen hij daartoe neemt.

Nu de kwaliteitsborger de risicobeoordeling en het borgingsplan moet opstellen en zonder beide geen rechtsgeldige bouwmelding kan worden gedaan, is het zaak dat een initiatiefnemer tijdig contact opneemt met een kwaliteitsborger om beide stukken op te stellen. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de kwaliteitsborger in te schakelen.⁴ De gemeente houdt een initiatiefnemer in beginsel aan de vier weken tussen de rechtsgeldige bouwmelding onder kwaliteitsborging en de start van de bouwwerkzaamheden. Overigens behoort de initiatiefnemer de bouwmelding te doen en niet de kwaliteitsborger.

De gemeente wenst een contactpersoon bij de kwaliteitsborger inclusief telefoonnummer en emailadres te ontvangen

2.3.1 Risicobeoordeling

De risicobeoordeling dient door de kwaliteitsborger te worden opgesteld.⁵ In artikel 2.19 lid 1 onder h en lid 2 staat waaraan de risicobeoordeling moet voldoen. De kwaliteitsborger moet de risico's beoordelen die van invloed zijn op dat het bouwwerk zal voldoen aan de hoofdstukken 4 en 5 Bbl. Volgens lid 2 moet de kwaliteitsborger daarbij rekening houden met de bijzondere lokale omstandigheden zoals deze mede blijken uit "lokaal beleid". Voor het lokaal beleid wordt verwezen naar paragraaf 1.7 van dit Wkb-beleid.

2.3.2 Borgingsplan

De kwaliteitsborger dient een borgingsplan op te stellen voorafgaand aan de bouwmelding onder kwaliteitsborging. In artikel 3.80 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat waaraan het borgingsplan moet voldoen:

- "1. Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat de kwaliteitsborger voor het begin van de bouwwerkzaamheden een borgingsplan vaststelt dat is gebaseerd op een beoordeling van de bouwtechnische risico's met het oog op het voldoen aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2. In het borgingsplan wordt vastgesteld welke maatregelen getroffen zijn om de in het eerste lid genoemde bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken, op welke wijze het ontwerp van het bouwplan en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden voldoen aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, en wordt vastgesteld op welke momenten de kwaliteitsborging wordt uitgevoerd.
3. Het borgingsplan beschrijft ten minste:
 - a. de totstandkoming ervan;
 - b. de aard en omvang van de uit te voeren kwaliteitsborging;
 - c. de voor de kwaliteitsborging eindverantwoordelijke personen;
 - d. de wijze waarop de verschillende onderdelen van het bouwplan in samenhang worden beoordeeld;
 - e. de wijze waarop integraal wordt beoordeeld of de bouwwerkzaamheden voldoen aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - f. in welke gevallen en op welke momenten het borgingsplan wordt geactualiseerd;
 - g. welke normen of kwaliteitsverklaringen bouw als bedoeld in artikel 2.14, tweede en derde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, dan wel gelijkwaardige maatregelen als bedoeld in artikel 2.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving bij de bouwwerkzaamheden worden toegepast;
 - h. op welke specifieke bouwwerkzaamheden, rekening houdend met de bijzonder lokale omstandigheden, de beoordeling ten minste is gericht, en
 - i. bij welke bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met andere kwaliteitsborgings-systemen."

De gemeente zal in ieder geval beoordelen of in het borgingsplan rekening is gehouden met de bijzondere lokale omstandigheden, zie paragraaf 1.7. Het borgingsplan kan aanleiding zijn voor de gemeente om informatie op te vragen over de bouwwerkzaamheden.

4) Zowel de initiatiefnemer als de aannemer kunnen daartoe een overeenkomst met de kwaliteitsborger sluiten. De gemeente sluit in ieder geval geen overeenkomst met de kwaliteitsborger (tenzij het om een gemeentelijk bouwwerk gaat).

5) Dit volgt uit de nota van toelichting bij het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen (Bkb).



2.4 Tijdens de bouw

De kwaliteitsborger is primair verantwoordelijk dat het bouwwerk in aanbouw aan de bouwtechnische voorschriften voldoet. Hij is verantwoordelijk en wettelijk verplicht om de gemeente direct tijdens de bouw te waarschuwen als hij meent dat het bouwwerk niet voldoet en dat hij aan het einde geen verklaring kan afgeven. Deze wettelijke verplichting voor de kwaliteitsborger volgt uit artikel 3.86 lid 1 Bkl:

“Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat de kwaliteitsborger, voor zover van toepassing, zijn opdrachtgever en de andere bij de bouwwerkzaamheden betrokken partijen onverwijld informeert over bij de kwaliteitsborging geconstateerde afwijkingen van regels als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, en dat hij ook het bevoegd gezag informeert als de afwijkingen het afgeven van een verklaring als bedoeld in het tweede lid in de weg staan.”

De gemeente mag er dus op vertrouwen dat de kwaliteitsborger haar waarschuwt als het bouwwerk in aanbouw niet aan de bouwtechnische voorschriften voldoet. De gemeente zal naar aanleiding van de waarschuwing beoordelen of zij zo nodig dient te handhaven. Het is echter in eerste instantie aan de initiatiefnemer en de aannemer om samen met de kwaliteitsborger ervoor te zorgen dat het bouwwerk voldoet.

Ondanks dat de kwaliteitsborger wettelijk verplicht is om de gemeente tussentijds te waarschuwen, mag de gemeente zelf ook informatie opvragen op grond van artikel 2.20 Bbl.⁶ Dit kan bijvoorbeeld omdat de gemeente twijfels heeft over de constructieve veiligheid en/of brandveiligheid. Een andere mogelijke reden is dat het borgingsplan geen of onvoldoende rekening houdt met bijzondere lokale omstandigheden. Paragraaf 3.3 gaat nader in op de informatie- en stopmomenten.

2.5 Gereedmelding onder kwaliteitsborging

Na afronding van de bouwwerkzaamheden dient de kwaliteitsborger te verklaren dat er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de hoofdstukken 4 en 5 Bbl. Dit volgt uit artikel 3.86 lid 2 onder c Bkl.

Deze verklaring van de kwaliteitsborging is het belangrijkste onderdeel van het dossier bevoegd gezag dat de initiatiefnemer bij de gereedmelding onder kwaliteitsborging twee weken voor de ingebruikname aan de gemeente moet verstrekken. De kern van het stelsel van kwaliteitsborging is die gereedmelding. In artikel 2.21 Bbl staan de eisen voor de gereedmelding onder kwaliteitsborging:

1. *Het is verboden het bouwwerk of de bouwwerken die onderdeel uitmaken van een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.17 in gebruik te nemen zonder dit ten minste twee weken voor het feitelijk in gebruik nemen te melden.*
2. *De melding wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden van de gerealiseerde activiteit:*
 - a. *de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die de bouwmelding, bedoeld in artikel 2.18 heeft gedaan;*
 - b. *de dagtekening;*
 - c. *het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waar de bouwactiviteit is uitgevoerd;*
 - d. *de verklaring van de kwaliteitsborger, bedoeld in artikel 3.86, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbij voor zover van belang, wordt ingegaan op maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken als bedoeld in artikel 3.80, tweede lid, van dat besluit;*
 - e. *gegevens en bescheiden waaruit de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie blijkt;*
 - f. *gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen in relatie tot:*
 - 1°. *de belasting en belastingcombinaties van de constructieve delen hiervan en van het geheel;*
 - 2°. *de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;*
 - 3°. *de luchtverversing;*
 - 4°. *de energiezuinigheid;*
 - 5°. *de milieuprestatie;*

6) Dit mag de gemeente ook op grond van artikel 5:20 Algemene wet bestuursrecht (Awb).



- g. *gegevens en bescheiden over de brandveiligheid als bedoeld in artikel 6.8, eerste lid, onder d, onder 4° en 5°; en*
- h. *gegevens en bescheiden over toegepaste gelijkwaardige maatregelen.”*

Het dossier bevoegd gezag moet volgens lid 2 van artikel 2.21 Bbl gegevens en bescheiden (lees: tekeningen en berekeningen) bevatten dat het gereedgemelde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet.

De gemeente controleert in ieder geval of de verklaring van de kwaliteitsborger onderdeel is van het dossier bevoegd gezag. De gemeente kan echter zo nodig ook handhaven als de tekeningen en berekeningen incompleet zijn. Bij proefproefprojecten in de gemeenten waren de dossiers bevoegd gezag incompleet. Dit is binnen de gemeente een aandachtspunt. In paragraaf 3.7 wordt nader ingegaan op de vraag of en wanneer de gemeente handhaaft bij een deeloplevering als er nog geen verklaring is van de kwaliteitsborger.

3. Gemeentelijke invulling toetsing, toezicht en handhaving

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van dit Wkb-beleid is de werking van het stelsel van kwaliteitsborging uitgelegd. Daarbij is aandacht besteed aan het wettelijk kader en heeft de gemeente voor de initiatiefnemer aandachtspunten geformuleerd voor de verschillende fasen van het bouwproject. Zo is in paragraaf 2.3 aangegeven dat het belangrijk is dat een initiatiefnemer tijdig een kwaliteitsborger inschakelt, nu zonder zijn risico-beoordeling en borgingsplan geen rechtsgeldige bouwmelding onder kwaliteitsborging kan worden gedaan. Zonder rechtsgeldige bouwmelding mogen de bouwwerkzaamheden niet starten. Ook is in het vorige hoofdstuk gewezen op het risico als te veel bouwwerken in één bouwmelding worden samengenomen. Sommige kwaliteitsborgers weigeren een deelverklaring af te geven als een deel van de bouwwerken is voltooid. Formeel mogen de bouwwerken pas in gebruik worden genomen nadat de verklaring is afgegeven.

Dit hoofdstuk geeft aan hoe de gemeente Tilburg invulling geeft aan de risicogestuurd en/of steekproefsgewijze toetsing, toezicht en handhaving onder het stelsel van kwaliteitsborging. De gemeente behoudt alle bevoegdheden om toezicht te houden en zo nodig te handhaven. Wel is het zo dat de gemeentelijke preventieve toets aan de bouwtechnische voorschriften bij vergunningverlening wegvalt voor bouwwerken uit gevolgklasse 1. Daarnaast heeft de wetgever aangegeven dat de gemeente dient te vertrouwen op het stelsel van kwaliteitsborging en dat de bouwwerken onder dat stelsel aan de technische bouwvoorschriften voldoen. Deze tegenstrijdigheid tussen het hebben van bevoegdheden maar het dienen te vertrouwen op het stelsel van kwaliteitsborging wordt ook wel systeemcollisie genoemd. Deze systeemcollisie maakt dat het wenselijk is dat de gemeente in dit Wkb-beleid invulling geeft aan haar rol.

3.2 Beleidsuitgangspunt bouwmelding onder kwaliteitsborging

Voorop staat dat de initiatiefnemer enkel een bouwmelding onder kwaliteitsborging moet indienen voor bouwwerken uit gevolgklasse 1. Zie paragraaf 2.2 voor de uitleg over wat tot gevolgklasse 1 behoort.

Als de gemeente een dergelijke bouwmelding ontvangt, ziet de gemeente het als haar belangrijkste taak om te beoordelen of het bouwplan wel daadwerkelijk behoort tot gevolgklasse 1. Het kan zijn dat in plaats van een bouwmelding een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit is vereist. Ook bestaat de mogelijkheid dat én geen bouwmelding is vereist én geen technische omgevingsvergunning is vereist.

De gemeente beoordeelt of de bouwmelding onder kwaliteitsborger voldoet aan de eisen zoals omschreven in paragraaf 2.3. In ieder geval beoordeelt de gemeente of de bouwmelding aangeeft i. wie de kwaliteitsborger is en ii. met welk toegelaten instrument voor kwaliteitsborging hij werkt. Daarnaast zal de gemeente sowieso beoordelen of de bouwmelding iii. een risicobeoordeling en iv. een borgingsplan van de kwaliteitsborger bevat. Als deze onderdelen i tot en met iv geen onderdeel uitmaken van de bouwmelding beoordeelt de gemeente de bouwmelding als onvolledig en moet de bouwmelding alsnog worden aangevuld. Daarnaast geeft de gemeente prioriteit aan het beoordelen of in de risicobeoordeling en het borgingsplan het lokaal beleid (uit paragraaf 1.7) op de juiste wijze is verwerkt. Het kan echter zijn dat de gemeente diepergaand de bouwmelding beoordeelt en ook onderzoekt of de kwaliteitsborger gekwalificeerd is dit type bouwplan te beoordelen en of hij het gekozen instrument voor kwaliteitsborging wel mag toepassen.

Nadat de initiatiefnemer een rechtsgeldige (complete) bouwmelding onder kwaliteitsborging heeft gedaan, mag hij vier weken later starten met de bouwwerkzaamheden.

Als de gemeente constateert dat zonder bouwmelding onder kwaliteitsborging wordt gebouwd, zal de gemeente na een waarschuwing handhaven (door middel van een bouwstop). De reden daarvoor is



dat achteraf niet kan worden gelegaliseerd. Zonder gereedmelding onder kwaliteitsborging is van rechtswege ingebruikname verboden.⁷ Als een bouwwerk zonder toezicht van de kwaliteitsborger is gebouwd en er ook geen documentatie is van de verrichte bouwwerkzaamheden, is maar zeer de vraag of de initiatiefnemer achteraf na voltooiing van het bouwwerk een kwaliteitsborger kan vinden die bereid is te verklaren dat het bouwwerk aan de bouwtechnische voorschriften voldoet.

3.3 Beleidsuitgangspunt informatie- en controlemomenten

De gemeente beoordeelt naar aanleiding van de bouwmelding onder kwaliteitsborging of informatie- en controlemomenten zijn vereist. Bij die beoordeling maakt de gemeente gebruik van standaard risico's.

De risicobeoordeling en het borgingsplan zijn bedoeld om de gemeente inzicht te geven in de risico's in een bouwwerk en de borging daarvan door de kwaliteitsborger. Wordt dit onvoldoende geborgd, dan kan de gemeente tijdens de uitvoering van een bepaald onderdeel van de bouw zelf toezien als zij dit nodig acht. Artikel 2.20 Bbl biedt de mogelijkheid om vooraf extra informatie over een betreffend onderdeel op te vragen. Informatie is hiermee vooraf in plaats van achteraf bekend. De gemeente wil hiermee voorkomen dat de handhaving plaatsvindt nadat het bouwwerk al (grotendeels) af is. De kosten van herstelwerkzaamheden zijn dan groter. Bovendien probeert de gemeente te voorkomen dat destructief onderzoek nodig is om aan te tonen dat het bouwwerk aan de bouwtechnische voorschriften voldoet.

Zoals in paragraaf 2.4 staat, is de kwaliteitsborger wettelijk verplicht om de gemeente tussentijds te waarschuwen als het bouwwerk in aanbouw niet aan de technische bouwvoorschriften voldoet en hij verwacht dat hij aan het einde geen verklaring kan afgeven. Niettemin zal de gemeente onder omstandigheden zelf informatie- en controlemomenten inlassen. Ten eerste staat de wetgever toe dat de kwaliteitsborger niet alle bouwwerkzaamheden beoordeelt en controleert. En dat de kwaliteitsborger leunt op de kwaliteitssystemen van onder meer de aannemer.⁸ Ten tweede heeft de wetgever uitdrukkelijk aangegeven dat de gemeente een taak heeft op het gebied van bouwtoezicht en dat de gemeente een eigen invulling daaraan kan geven. Niet voor niets heeft de gemeente daarom volgens artikel 2.20 Bbl een specifieke bevoegdheid onder het stelsel van kwaliteitsborging om zelfstandig informatie op te vragen.⁹

Door zoveel mogelijk standaard risico's toe te passen wordt op een efficiënte manier invulling gegeven aan de gemeentelijke rol. Het uitgangspunt hierbij is om deze momenten additioneel aan het werk van de kwaliteitsborger in te plannen. Het zwaartepunt voor deze keuzes ligt op het gebied van constructieve veiligheid en brandveiligheid.

3.4 Beleidsuitgangspunt toezicht en handhaving

Het toezicht vindt steekproefsgewijs en risicogestuurd plaats

De bevoegdheid tot het houden van toezicht en handhaven blijft ongewijzigd bestaan. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het publiekrechtelijk toezicht op de naleving van het Bbl. Bij signalen dat niet wordt voldaan aan de technische bouwvoorschriften kan de gemeente handhaven. Ook kan de gemeente handhaven als niet aan het stelsel van kwaliteitsborging is voldaan. De kwaliteitsborger heeft - anders dan de gemeente - geen handhavingsbevoegdheden.

De juridische basis voor handhaving door de gemeente blijft de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan de bouwplaats mag worden betreden en medewerking kan worden gevorderd. Daarnaast gaat hoofdstuk 18 Omgevingswet in op handhaving. De gemeente mag informatie vorderen en kan ook zelf onderzoek doen. Aanvullend daarop kan op grond van artikel 2.20 Bbl informatie worden gevraagd per onderdeel en bestaat er een informatieplicht van de aannemer en/of initiatiefnemer.

Of er aanleiding bestaat voor toezicht en handhaving kan worden bepaald op basis van eigen waarnemingen bijv. bij een controle bouw- en sloopveiligheid, bij een controle van de omgevingsplanactiviteit of op basis van informatie van de kwaliteitsborger of derden. Nu de kwaliteitsborger alleen de gemeente waarschuwt bij ernstige gebreken (paragraaf 2.4), zal de gemeente in beginsel in ieder geval controleren of het bouwwerk in aanbouw inderdaad niet aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Bij constatering dat het bouwwerk in aanbouw niet voldoet, zal de gemeente waarschuwen en zo nodig handhaven.

7) Minister De Jonge schrijft in een brief van 26 oktober 2023 aan de Eerste Kamer dat hij werkt aan een ingebruiknamebesluit voor het geval de gemeente ondanks het ontbreken van een verklaring niet wenst te handhaven tegen een illegale ingebruikname. De minister bedoelt daarbij de situatie als de verplichting tot herstel niet proportioneel is.

8) Zie artikel 3.80 lid 3 onder h en i Bkl.

9) Ook kan de gemeente informatie opvragen op grond van artikel 5:20 Awb.



Daarmee wil de gemeente complexe handhaving achteraf met veel personele inzet en schade in verband met herstelwerkzaamheden zoveel mogelijk voorkomen.

Zoals in paragraaf 3.3 is uiteengezet, bepaalt de gemeente naar aanleiding van de beoordeling van de bouwmelding (meer in het bijzonder van de risicobeoordeling en het borgingsplan) of zij extra informatie opvraagt en/of een stopmoment oplegt. Deze informatie- en stopmomenten betreffen (ook) controles van later aan het zicht onttrokken constructies zoals funderingen, wapening in beton en brandwerende doorvoeren. Naar aanleiding van de opgevraagde extra informatie kan de gemeente een controle inplannen.

Daarnaast houdt de gemeente steekproefsgewijs toezicht. De steekproef kan op verschillende manieren bepaald worden: aan de hand van aantallen of signalen over instrumenten of kwaliteitsborgers. Maar ook kan toezicht worden gehouden aan de hand van eigen constatering of op basis van ontvangen klachten/verzoeken om handhaving. Hiermee krijgen we een goed beeld van de kwaliteit van het stelsel, en kan de handhaving hierop worden ingericht. Als uit de gemeentelijke steekproeven blijkt dat het stelsel van kwaliteitsborging goed functioneert en dit zorgt voor voldoende kwaliteit, kunnen deze worden afgeschaald.

Voorbeelden van toezicht zijn:

- inspectie op de bouwplaats van een onderdeel, bijvoorbeeld de verankering van wapeningsstaal;
- controle van constructieve berekeningen van een onderdeel, bijvoorbeeld de stabiliteit.

Ook zal er een controle plaatsvinden op basis van signalen, bijvoorbeeld.

- melding dat niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan. Deze melding kan ook van de kwaliteitsborger komen;
- vermoeden dat er niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan;
- melding van de initiatiefnemer of een derde dat niet aan de voorschriften wordt voldaan.

3.5 Beleidsuitgangspunt signaal/melding/constatering

Bij het niet voldoen aan wettelijke termijnen wordt een handhavingstraject gestart.

Nadat een rechtsgeldige bouwmelding is gedaan, moet de initiatiefnemer nog vier weken wachten met het begin van de bouwwerkzaamheden. Zonder gemeentelijke toestemming is het niet toegestaan om eerder te beginnen. Zo nodig zal de gemeente handhaven bij een te vroege start van de bouwwerkzaamheden. De bouwmelding vervalt na één jaar van rechtswege.¹⁰ Als niet binnen één jaar met de bouwwerkzaamheden is begonnen, moet alsnog ten minste vier weken voor het begin ervan een nieuwe bouwmelding worden gedaan. Anders zal de gemeente in beginsel handhaven.

Ten minste twee weken voor het feitelijk in gebruik nemen van het voltooide bouwwerk is een rechtsgeldige gereedmelding nodig. Als binnen die twee weken de ingebruikname al plaatsvindt, zal de gemeente in beginsel handhaven. De reden daarvoor is dat het dossier bevoegd gezag met de verklaring van de kwaliteitsborger de kern van het stelsel van kwaliteitsborging vormt. Zonder die verklaring mag het bouwwerk dan ook van rechtswege niet in gebruik worden genomen.

Als een bouwmelding onvolledig is, is deze niet gedaan en kan niet worden gestart met de bouw.

Als de bouwmelding onder kwaliteitsborging onvolledig is (zie paragrafen 2.3 – 2.3.2 voor de eisen), dan is de bouwmelding officieel niet gedaan. Dit is ook het geval als de bijzondere lokale omstandigheden niet zijn meegenomen. De gemeente stuurt dan een brief “melding niet gedaan”. Hierin geeft de gemeente aan wat er precies mist met het verzoek om een complete nieuwe melding te doen (enkel de missende stukken nasturen volstaat niet). Consequentie is dat er niet gestart kan worden met bouwen. Als geen nieuwe, volledige bouwmelding wordt gedaan, zal de gemeente in beginsel handhaven. Tenzij in de brief “melding niet gedaan” een andere termijn wordt genoemd, moet na die nieuwe bouwmelding vier weken met de start van de bouwwerkzaamheden worden gewacht. Anders zal de gemeente in beginsel handhaven.

Bij bouwen zonder bouwmelding/kwaliteitsborger kan niet worden gebouwd en wordt een handhavingstraject gestart.

¹⁰) Artikel 2.18 lid 2 Bbl.



Wanneer de gemeente constateert dat er (toch) bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat een bouwmelding onder kwaliteitsborging is gedaan of er geen kwaliteitsborger is aangesteld dan wel deze de werkzaamheden vroegtijdig heeft beëindigd, legt de gemeente de bouwwerkzaamheden per direct stil met een bouwstop. De reden voor het opleggen van een bouwstop is als volgt. Van rechtswege is een bouwwerk uit gevolgklasse 1 verboden zonder rechtsgeldige gereedmelding. Belangrijkste onderdeel van de gereedmelding is de verklaring van de kwaliteitsborger dat het voltooide bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Als een kwaliteitsborger geen toezicht op de bouw houdt en er ook geen documentatie is van verrichte bouwwerkzaamheden, kan de initiatiefnemer vermoedelijk na (grotendeelse) voltooiing van het bouwwerk geen kwaliteitsborger meer vinden die alsnog bereid is een dergelijke verklaring te geven. Met de bouwstop wordt voorkomen dat straks een bouwwerk is gerealiseerd, dat nooit legaal in gebruik mag worden genomen. Het blijft uiteraard de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om tijdig een bouwmelding onder kwaliteitsborging te doen en een kwaliteitsborger in te schakelen.

Bij gelijkwaardige voorziening / geen gevolgklasse 1 wordt een handhavingstraject opgestart.

Als een kwaliteitsborger constateert dat een bouwwerk niet voldoet aan de definitie van gevolgklasse 1 dan kan de kwaliteitsborger het project niet uitvoeren en wordt dit meegedeeld aan de initiatiefnemer. In dat geval moet de initiatiefnemer bij de gemeente een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit aanvragen. Komen partijen pas na de start erachter dat een bouwwerk geen gevolgklasse 1 is - bijvoorbeeld door de noodzaak een gelijkwaardige maatregel toe te moeten passen voor brand of constructies - dan moet de kwaliteitsborger zich terugtrekken uit het project en vervalt de bouwmelding onder kwaliteitsborging. Ook als de gemeente de bouwmelding heeft geaccepteerd. De reden daarvoor is dat de acceptatie geen onherroepelijk besluit oplevert.

Vervolgens moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aanvragen. Er volgt een formele bouwstop in combinatie met het opleggen van een last onder dwangsom als wordt doorgebouwd zonder die benodigde omgevingsvergunning. In beginsel mogen de bouwwerkzaamheden niet hervat worden zonder dat de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit is verleend. Als de bouwwerkzaamheden eerder mogen worden hervat doordat er concreet zicht op legalisering is, zal de gemeente dat aan de initiatiefnemer melden.

Bij signalen, meldingen en constatering dat niet wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen wordt een handhavingstraject gestart.

De gemeente blijft wettelijk belast met het toezicht op de naleving van technische bouwvoorschriften. Signalen dat niet voldaan wordt aan deze eisen kunnen dan ook niet genegeerd worden. Wel kan er nuancering worden aangebracht.

Melding door de kwaliteitsborger

Is sprake van een strijdigheid die aan de door de kwaliteitsborger af te geven verklaring in de weg staat, dan is de kwaliteitsborger verplicht de gemeente hierover te informeren. De gemeente moet zelf bepalen hoe zij vanuit haar handhavende rol met de verstrekte informatie omgaat. In ieder geval zal de gemeente naar aanleiding van een dergelijke melding van de kwaliteitsborger controleren of het bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. De gemeente zal vervolgens een beoordeling maken van de ernst van de situatie, van de risico's (klein of groot) en van de geboden actie (zoals bouwstop, nieuw voorstel om de kwaliteit te kunnen beoordelen, opvragen volledig dossier en de beoordeling daarvan, uitvoeren inspectie, extra controle- en stopmomenten opleggen).

Melding van de initiatiefnemer of een derde

De wetgever heeft in het stelsel van kwaliteitsborging geen bijzondere positie gegeven aan de initiatiefnemer en een derde. Mede gelet daarop en omdat de kwaliteitsborger een wettelijke plicht heeft tot primair toezicht en ook wettelijk verplicht is de gemeente zo nodig tussentijds te waarschuwen, geeft de gemeente een lagere prioriteit aan een melding van een initiatiefnemer of derde. Anders dan bij een melding door een kwaliteitsborger hoeft een melding van een initiatiefnemer of derde niet altijd ertoe te leiden dat de gemeente zelf controleert of het bouwwerk in aanbouw aan de technische bouwvoorschriften voldoet. De gemeente zal in beginsel een melding van een initiatiefnemer of derde doorzetten aan de kwaliteitsborger. Als de kwaliteitsborger naar aanleiding van die melding constateert dat hij vermoedelijk geen verklaring kan afgeven, moet hij de gemeente waarschuwen.

Een initiatiefnemer dient zich te realiseren dat een melding van hem kan leiden tot handhaving tegen zichzelf. De gemeente handhaaft veelal immers tegen de eigenaar van het bouwwerk. Er is nog geen jurisprudentie in hoeverre een derde (zoals een buurman) belanghebbende is bij een handavingsverzoek.



Ook heeft de wetgever geen aandacht besteed aan handhavingsverzoeken van derden. Vooral nog gaat de gemeente ervan uit dat de eigenaar van de naastgelegen grond belanghebbende is. Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente altijd naar aanleiding van een handhavingsverzoek van een derde zal handhaven. Zo kunnen er bijzondere omstandigheden zijn waarom de gemeente van handhaving afziet. Denk daarbij aan concreet zicht op legalisering of als handhaving onevenredig is.

Constatering door de gemeente

Als, op welke wijze dan ook, de gemeente zelf een constatering doet van mogelijke overtreding van technische bouwvoorschriften, dan wordt alle beschikbare informatie over het specifieke onderdeel opgevraagd en getoetst of sprake is van een strijdigheid met het Bbl. In ieder geval bij constructieve onveiligheid en brandonveiligheid wordt een bouwstop opgelegd en de bouw kan pas worden hervat als de strijdigheid is opgelost.

Bij ontbreken gereed melding, een voorwaardelijke voltooid verklaring / ontbreken verklaring kwaliteitsborger, kan de gemeente handhaven.

Als de gereedmelding onder kwaliteitsborging (zie paragraaf 2.5) onvolledig is, dan is de gereedmelding officieel niet gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer met de kwaliteitsborger in overleg te gaan wat ervoor nodig is om alsnog een verklaring te krijgen. Als dit overleg er niet toe leidt dat na aanpassingen alsnog de kwaliteitsborger een verklaring afgeeft, kan de gemeente besluiten een handhavingstraject te starten en illegale ingebruikname tegen te houden. Een reden om te besluiten niet te handhaven tegen een onvolledige gereedmelding kan zijn, dat de gemeente handhaven disproportioneel vindt gezien de grootte van het onherstelbare feit. De gemeente laat de eigenaar weten dat het bouwwerk niet voldoet aan alle eisen vanuit de wet, maar dat de gemeente het zijn/haar verantwoordelijkheid laat hoe hier mee om te gaan. In ieder geval zullen wij handhaven als de verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt en constateren dat het bouwwerk constructief of brandonveilig is.

De gemeente maakt de keuze om niet te handhaven bij een onvolledige gereedmelding onder kwaliteitsborging bewust en niet zomaar. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij kleine afwijkingen van het Bbl waarbij geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid is en de gemeente het vertrouwen heeft dat deze afwijkingen alsnog worden hersteld. Daar komt bij dat de gemeente in beginsel tegen de eigenaar handhaaft. De eigenaar wordt benadeeld als de gemeente bij kleine afwijkingen ingebruikname aan hem verbiedt. Beter kan de eigenaar in die situatie de aannemer aansprakelijk stellen zonder dat de gemeente tegen hemzelf handhaaft.¹¹

Wanneer de gemeente al dan niet van handhaving afziet zonder rechtsgeldige gereedmelding, zal afhangen van hoe vaak en wanneer de kwaliteitsborgers geen verklaring afgeven. Als de kwaliteitsborger veelvuldig bij kleine afwijkingen geen verklaring afgeven, zal de gemeente vermoedelijk minder vaak handhaven enkel omdat de verklaring ontbreekt. Dan zou handhaving onevenredig zijn.

3.6 Beleidsuitgangspunt dossier bevoegd gezag.

Het dossier bevoegd gezag wordt gecontroleerd op volledigheid en vindt plaats op basis van de vastgestelde risico's en opgelegde informatie- en stopmomenten. Bijzondere aandacht heeft de verklaring van de kwaliteitsborger die aanwezig moet zijn.

De initiatiefnemer verstrekt bij de gereedmelding een zogenoemd "dossier bevoegd gezag". Doel van het dossier is dat de gemeente, bijvoorbeeld in geval van een calamiteit of toekomstige verbouwingen, over informatie beschikt die nodig is voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk. Dit betreffen tekeningen en berekeningen van het gerealiseerde bouwwerk (as-built situatie) en geen ontwerptekeningen (als die afwijken van het gerealiseerde bouwwerk). Het dossier wordt op compleetheid getoetst.

Een ander belangrijk onderdeel van het dossier bevoegd gezag is de verklaring van de kwaliteitsborger dat het voltooide bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. De gemeente controleert in ieder geval of deze verklaring aanwezig is. Als de verklaring ontbreekt, zal de gemeente navraag doen en zo nodig handhaven, zie paragraaf 3.5. Zoals hiervoor al aangegeven, zal de gemeente in ieder geval handhaven tegen ingebruikname als de gemeente constateert dat de kwaliteitsborger terecht geweigerd heeft de verklaring af te geven vanwege constructieve of brandonveiligheid.

¹¹ Nog niet is in dit Wkb-beleid verwerkt wat de werkwijze is als de gemeente ervoor kiest om niet te handhaven. De wetgever heeft dit nog nu ten tijde van de vaststelling van het Wkb-beleid uitgewerkt.



De gemeente heeft als taak om te toetsen of dat dossier bevoegd gezag volledig is en dus of alle stukken aanwezig zijn. De gemeente kan er vervolgens voor kiezen om het dossier inhoudelijk te beoordelen en eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Dit zal echter alleen aan de orde zijn als gedurende de aanvraag en bouwfase gereede twijfels zijn ontstaan over de kwaliteit van het bouwwerk of de aanleverde bescheiden.

3.7 Beleidsuitgangspunt gefaseerde oplevering

Gefaseerde oplevering bij grotere projecten is in beginsel toegestaan

Een ander punt van aandacht betreft het gefaseerd opleveren en de gefaseerde ingebruikname dat met name bij de grotere bouwprojecten van woningen zal plaatsvinden. Een bouwwerk mag formeel pas gebruikt worden na gereedmelding en het aanleveren van het dossier bevoegd gezag aan de gemeente. De verklaring van de kwaliteitsborger moet onderdeel zijn van het dossier bevoegd gezag. Zonder zijn verklaring kan geen rechtsgeldige gereedmelding worden gedaan. Er zullen kwaliteitsborgers zijn die geen deelverklaringen geven en pas een verklaring afgeven nadat alle woningen gereed zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om met de kwaliteitsborger afspraken te maken over het al dan niet afgeven van deelverklaringen. Ook is wenselijk bij grote bouwprojecten daarover met de gemeente te overleggen. De gemeente heeft een sterke voorkeur dat wel deelverklaringen worden afgegeven.

De wetgever heeft aangegeven niet met een oplossing te komen voor deelopleveringen. De gemeente mag zelf invulling geven aan haar bevoegdheden, aldus de wetgever. Ook geeft de wetgever aan dat de gemeente niet hoeft (behoort) te handhaven bij deelopleveringen zonder verklaring van de kwaliteitsborger. Als de kwaliteitsborger immers tussentijds ontdekt dat de bouwwerken in aanbouw niet voldoen en denkt dat hij aan het einde geen verklaring kan afgeven, dan moet hij een melding doen bij de gemeente. Zonder een dergelijke melding mag de gemeente erop vertrouwen dat de voltooide bouwwerken bij de deeloplevering aan de technische voorschriften voldoen.

De gemeente zal - zoals de wetgever voorstelt - gefaseerde oplevering bij grote projecten in beginsel toestaan. Om te kunnen beoordelen of er concreet zicht op legalisatie is, zal de initiatiefnemer van de deelopleveringen het as-built dossier moeten aanleveren en een schrijven van de kwaliteitsborger dat er tot op dat moment geen constatering is van problemen. In dit Wkb-beleid wil de gemeente niet vooraf de toezegging doen om nooit te handhaven bij gefaseerde oplevering zonder deelverklaring. De reden is dat de motivering van de wetgever niet sluitend is. Het kan immers zijn dat de kwaliteitsborger bij een groter bouwproject pas later ontdekt dat de al voltooide bouwwerken niet voldoen. Hij is namelijk niet verplicht om altijd op de bouw aanwezig te zijn om toezicht te houden en ook niet alle bouwwerkzaamheden hoeft te controleren. Handhaving tegen de ingebruikname terwijl de feitelijke ingebruikname allang heeft plaatsgevonden, is onwenselijk. Het is beter dat de initiatiefnemer met de kwaliteitsborger afspreekt dat deze deelverklaringen afgeeft. Dit om het risico te voorkomen dat de gemeente handhaaft, omdat de gemeente vreest dat de bouwwerken uit de deeloplevering niet aan de technische bouwvoorschriften voldoen.

Indien de initiatiefnemer binnen één borgingsplan gebruik wil maken van deelopleveringen voor zijn bouwproject, werkt de gemeente enkel hieraan mee als aannemelijk is gemaakt dat er geen reden is om handhavend op te treden. Hiervoor dient de initiatiefnemer in ieder geval vier weken voor een deeloplevering van het betreffende bouwblok aan de gemeente alle technische tekeningen en berekeningen (as built dossier, dossier bevoegd gezag) te verzenden inclusief een stuk van de kwaliteitsborger, dat er tot op heden geen omstandigheden zijn geconstateerd die het afgeven van een positieve verklaring in de weg staan.

3.8 Beleidsuitgangspunt casco bouw

Casco oplevering is in beginsel toegestaan

Sommige kwaliteitsborgers zijn niet bereid een verklaring af te geven voor een voltooid casco bouwwerk. Dit omdat bijvoorbeeld nog niet vaststaat dat de nog te plaatsen badkamer waterdicht is. Het is wenselijk dat de initiatiefnemer een kwaliteitsborger inschakelt die een verklaring afgeeft voor casco bouw. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer met de kwaliteitsborger contractueel vastlegt dat deze nogmaals het bouwwerk beoordeelt als het definitief is voltooid en dat hij dan een verklaring afgeeft. Een andere mogelijkheid is dat de eigenaar een eigen kwaliteitsborger inschakelt zodra het bouwwerk is afgerond.

In beginsel is ingebruikname verboden als een verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt. Dat dit is omdat het gaat om casco bouw doet daar niets aan af. Om te voorkomen dat de initiatiefnemer van de



gemeente afhankelijk is of ingebruikname wordt toegestaan, is het dus beter dat de initiatiefnemer zelf maatregelen treft zoals in de vorige alinea wordt geschetst. In het geval de initiatiefnemer niet met de kwaliteitsborger tot een oplossing is gekomen, is het aan te raden om in zo'n vroeg mogelijk stadium met de gemeente in overleg te treden. In ieder geval bestaat het risico dat de gemeente ingebruikname tegenhoudt als de gemeente vermoedt dat de casco bouw niet voldoet aan constructieve veiligheid of brandveiligheid.

Indien de initiatiefnemer gebruik wil maken van casco-opleveringen binnen het bouwproject, werkt de gemeente enkel hieraan mee als aannemelijk is gemaakt dat er geen reden is om handhavend op te treden. Hiervoor dient de initiatiefnemer in ieder geval binnen vier weken voor een casco- oplevering van het betreffende bouwblok aan de gemeente alle technische tekeningen en berekeningen (as built-dossier, dossier bevoegd gezag) te zenden inclusief een stuk van de kwaliteitsborger dat er tot op heden geen omstandigheden zijn geconstateerd die aan het afgeven van een positieve verklaring in de weg staan. Daarnaast moet vastliggen wie het laatste gedeelte van het bouwproces zal begeleiden als kwaliteitsborger.