

Handhavingsbeleid 2024-2027

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 december 2023 besloten het handhavingsbeleid 2024-2027 gemeente Lingewaard vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt het handhavingsbeleid 2024-2027 van de gemeente Lingewaard. Dit gaat over handhaven in de fysieke leefomgeving. Die bestaat bijvoorbeeld uit de natuur, het landschap, lucht, water en bodem. Met het beleid zorgen we voor een mooi, schoon, veilig, gezond en duurzaam Lingewaard. Dit doen we door:

- doelen te maken en te bepalen wat we het belangrijkste vinden;
- uit te leggen hoe wij dit doen en;
- uit te leggen hoe we zorgen dat onze inwoners zich aan de regels houden en hoe we dit nog meer kunnen aanmoedigen.

In ons jaarlijkse Handhaving uitvoeringsprogramma (HUP) leggen we uit hoe we zorgen dat ons beleidsplan wordt uitgevoerd. Het werkprogramma van Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) zit daar als bijlage bij. We leggen in het handhavingsbeleid uit wat we belangrijk vinden en in het HUP wat we hiervoor gaan doen. We beoordelen periodiek of dit goed gaat.

1.1 Waarom handhavingsbeleid

Een belangrijke taak van de gemeente is het maken van regels om er voor te zorgen dat het samenleven in de gemeente goed gaat. Het is belangrijk dat deze regels worden nageleefd. Als dat niet gebeurt is handhaving nodig. De gemeente heeft handhavingstaken die altijd worden uitgevoerd. Ook kunnen we kiezen waar we de rest van onze tijd mee bezig zijn. We maken dit handhavingsbeleid om te bepalen wat voor ons belangrijk is en waar we deze tijd aan willen besteden. Het is niet mogelijk om op alles evenveel te controleren. Daarom kijken we naar de grootste risico's. Dit doen we in een risico onderzoek. Situaties die heel onveilig zijn, krijgen meer aandacht. In het beleid kunnen inwoners, bedrijven en instellingen zien wat het college heeft bepaald en wat van de gemeente kan worden verwacht.

We maken ook handhavingsbeleid omdat in het Omgevingsbesluit staat dat het college van burgemeester en wethouders beleid moet maken voor de uitvoerings- en controletaken.

1.2 Samen met onze inwoners

In het coalitieakkoord 2022-2026 staat over handhaving: *'Ook gaan we in algemene zin een grondige analyse maken van handhaving door de gemeente. Daar betrekken we ook de uitvoering door de omgevingsdienst bij. Deze analyse moet uiterlijk volgend jaar uitmonden in een samen met de raad op te stellen beleidsnotitie over toezicht en handhaving.'* Deze beleidsnotitie is dit handhavingsbeleid geworden. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met alle wijkplatforms, de Jongerenraad, het SeniorenNetwerk Lingewaard en de gemeenteraad.

1.3 Domeinen

Alle taken zijn verdeeld in teams. In dit beleidsplan staan de volgende afdelingen:

- Bouwen en milieutaken worden gedaan door Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). De teammanager Ruimtelijk beleid van de gemeente is daarvoor ambtelijk opdrachtgever.
- APV en bijzondere wetten horen bij team Veiligheid Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente Lingewaard.
- Brandveiligheid hoort bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

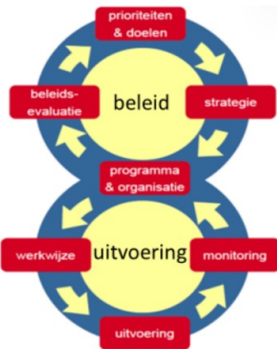
Er zijn ook andere teams en organisaties die zich bezighouden met controle en handhaving. Denk bijvoorbeeld aan het Openbaar Ministerie, de politie, leerplicht, kinderopvang en de Participatiewet. Deze vallen niet onder dit handhavingsbeleid.

1.4 Hoe gaan we het doen

Het is belangrijk dat wat in ons beleid staat ook kan worden uitgevoerd. Hiervoor is het BIG-8 model bedacht. In het plaatje hieronder wordt de BIG-8 cyclus uitgetekend.

Het bovenste deel van de acht is het deel beleid. Dit gaat over onze doelen en prioriteiten voor de komende vier jaar. Het onderste deel van de acht is het deel uitvoering. Dit wordt elk jaar vastgelegd in het HUP.

Ieder jaar wordt beoordeeld hoe de uitvoering is gegaan. Ook kijken we of het HUP voor het volgende jaar aangepast moet worden en of onze doelen nog passen in de praktijk.



Het BIG-8 systeem heeft verschillende onderdelen die terugkomen in de hoofdstukken van dit beleid.

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Terugkijken en vooruitkijken (prioriteiten en doelen)

We kijken terug op de afgelopen periode. We kijken vooruit naar de volgende periode. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen?

Hoofdstuk 3: Wat willen we bereiken? (strategie en programma & organisatie)

We noemen onze uitgangspunten en visie op handhaving. Ook leggen we uit wanneer handhaving niet evenredig is.

Hoofdstuk 4: Risico onderzoek en belangrijkste onderwerpen (werkwijze)

Hoe is het risico onderzoek gemaakt en hoe hebben we de belangrijkste onderwerpen bepaald. In het HUP zijn deze onderwerpen terug te zien en worden ze verder uitgelegd.

Hoofdstuk 5: Hoe gaan we het doen? (uitvoering)

Hier leggen we uit welke aanpak voor handhaving gebruikt wordt.

Hoofdstuk 6: Evaluatie (beleidsevaluatie en monitoring)

We beoordelen het HUP elk jaar. Ook het werkprogramma van ODRA en het jaarverslag van VGGM worden elk jaar bekeken. Op die manier kunnen we onze doelen goed bijhouden en kijken waar het beter kan.

Hoofdstuk 2 Terugkijken en vooruitkijken

In dit hoofdstuk kijken we kort terug op de afgelopen beleidsperiode. Ook kijken we vooruit en omschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen die invloed hebben op ons werk.

Terugkijken

Het vorige handhavingsbeleid is vastgesteld voor de periode 2018-2022. Eind 2022 is dit handhavingsbeleid voor nog een jaar verlengd, omdat de Omgevingswet in zou gaan op 1 januari 2024 en wij hierop wilden wachten. We vinden het belangrijk om het handhavingsbeleid aan te laten sluiten bij de nieuwe wetgeving.

Doelen coalitieakkoord 2022-2026

In het coalitieakkoord staan doelen genoemd. Deze gaan over de omgeving waar wij in leven. De doelen hebben gevolgen voor alles wat gebeurt in onze omgeving en dus ook de controle daarop.

Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een uitdaging voor controle en handhaving. Door de Omgevingswet gaan we meer kijken naar wat wel kan. Dit zal voor veranderingen zorgen in de gemeente. Ook heeft de Omgevingswet gevolgen voor de manier waarop iedereen kan meedoen. We kijken naar persoonlijke belangen en hoe we informatie geven aan inwoners. De komende jaren wordt duidelijk hoe de Omgevingswet gaat zorgen voor een andere manier van werken binnen de gemeente.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Door de Wkb verandert de rol van gemeenten tijdens bouwprocessen. Het doel van de Wkb is dat de kwaliteit van bouwen wordt verbeterd en de positie van inwoners hierbij sterker wordt. Het controleren van de bouwplannen en de controle tijdens bouwprojecten wordt in veel gevallen niet meer door de gemeente uitgevoerd, maar door een kwaliteitsborger. Deze kwaliteitsborgers moeten wel door de gemeente worden gecontroleerd. Dit betekent een verandering in taken.

Regelgericht tegenover risicogericht

Door de Omgevingswet gaat de brandweer (VGGM) meer op basis van risico's dan op basis van regels werken. Dit betekent dat de brandweer al vroeg gaat overleggen met de aanvrager van een vergunning om het te hebben over brandveiligheid en de mogelijkheid om te kunnen optreden bij brand. Ook zal de brandweer van te voren kunnen controleren of er aan de regels is voldaan en of er maatregelen zijn opgenomen die uit de risico afweging naar voren zijn gekomen.

Integraal veiligheidsplan (IVP)

Tegelijk met dit beleid zal het IVP worden vernieuwd. Het doel van het IVP is om met verschillende veiligheidspartners, zoals de politie en het openbaar ministerie afspraken te maken. Deze afspraken gaan over een veilige leefomgeving en welke onderwerpen prioriteit hebben voor de komende vier jaar. Het kan zijn dat dit gevolgen heeft voor de prioriteiten van het handhavingsbeleid. Als dit zo is, zal dat in het jaarlijkse HUP worden uitgelegd.

Hoofdstuk 3 Wat willen we bereiken?

Een duidelijke visie over handhaving is belangrijk. Deze visie staat in dit handhavingsbeleid centraal. Zo kunnen we bepalen wat we gaan doen.

3.1 Onze uitgangspunten

De uitgangspunten voor onze visie zijn:

1. We houden ons aan de wet en regels.
2. We handelen vanuit rechtvaardigheid en evenredigheid.
3. We staan achter onze toezichthouders.
4. We gaan eerst in gesprek. Handhaving is de laatste optie.
5. We zijn een betrouwbare overheid en nemen op tijd besluiten.

Deze uitgangspunten zijn besproken met de gemeenteraad en vormen samen onze visie:

We zijn een sterke en veilige gemeente. We zijn betrouwbaar. We zijn duidelijk over wat wij van inwoners verwachten en wat inwoners van ons kunnen verwachten. Iedereen wordt door ons gelijk behandeld. We denken met inwoners mee en kijken naar de bedoeling van de regels. We zoeken naar oplossingen als dat mogelijk is.

3.2 Evenredigheid

In sommige situaties kiezen we er bewust voor om niet te gaan handhaven. Dit doen we omdat handhaven in dat geval niet in verhouding staat tot de overtreding. In deze beslissing maken we een belangenafweging tussen het stoppen van de overtreding en de gevolgen die dat heeft voor de overtreder. De bestuursrechter heeft in de rechtspraak bepaald dat deze belangenafweging altijd gemaakt moet worden.

Hoofdstuk 4 Risico onderzoek en belangrijkste onderwerpen

Het is niet mogelijk om tegen alle overtredingen op te treden. Met een risico onderzoek bepalen we wat de belangrijkste onderwerpen (onze prioriteiten) zijn. We hebben ook aan onze inwoners gevraagd wat zij belangrijk vinden. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we dit hebben gedaan en wat daar uit is gekomen.

Het standaard werk van ODRA, VGGM en ons Cluster toezicht en handhaving wordt altijd uitgevoerd. Dit zijn bijvoorbeeld controles over brandveiligheid, parkeren, structurele bouw- en milieucontroles, controles op vergunningen en alles wat de toezichthouders buiten tegenkomen tijdens hun surveillance. Dit standaard werk benoemen we verder niet. In dit hoofdstuk staan alleen de werkzaamheden die extra aandacht krijgen.

4.1 Bouwen en milieu (ODRA)

Elk jaar wordt een werkprogramma voor het komende jaar opgesteld. In dit werkprogramma staan de taken en projecten die ODRA dat jaar uitvoert. Ook staat daar in hoeveel geld nodig is. Het werkprogramma past binnen de begroting van Lingewaard voor dat jaar. Het werkprogramma wordt ieder jaar als bijlage bij het HUP toegevoegd.

Voor het komende jaar wordt het werkprogramma aan de hand van ervaringscijfers uit de voorgaande jaren gemaakt. In de toekomst wordt het werkprogramma voor een deel planmatig gemaakt. Dat betekent dat meer vooraf wordt gekeken naar welke taken en prioriteiten we belangrijk vinden. Hiervoor werkt ODRA samen met de deelnemende gemeenten en de provincie aan een meerjarenplan voor de jaren 2025-2028. De resultaten uit het meerjarenplan zullen elk jaar worden opgenomen in het werkprogramma.

Ook wordt samen met ODRA bouwbeleid voor controle en handhaving gemaakt. Hierin staat hoe we het toezicht en de handhaving hebben geregeld voor de regels voor bijvoorbeeld de Omgevingswet en de Wkb. Er wordt een risico-inschatting gemaakt van de werkzaamheden (risicomatrix). Aan de werkzaamheden met een hoog risico wordt meer tijd besteed (prioriteit). Deze 'Risicomatrix bouw vergunningverlening, toezicht en handhaving Omgevingswet en Wkb' is als bijlage toegevoegd.

Voor het milieutoezicht is de 'Actualisatie van het kader milieutoezicht ODRA' op 15 december 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Hierin is een risico- inschatting (risicomatrix) gemaakt en uitgelegd hoe ODRA handhaaft bij milieu overtredingen.

Het is belangrijk dat ODRA en gemeenten goede afspraken maken over hoe er gehandhaafd wordt. Dit zorgt voor gelijke behandeling in dezelfde situaties. Daarom wordt de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO) in de gemeente Lingewaard vastgesteld.¹ In de LHSO staat wanneer en op welke manier gehandhaafd wordt en wat de werkwijze is bij het afhandelen van meldingen, klachten en handhavingsverzoeken.

4.2 Brandveiligheid (VGGM)

VGGM heeft voor de brandweertaken een eigen beleidsplan gemaakt. Dit is het beleidsplan Brandweer Gelderland-Midden 2020-2023. Hierin staat wat de brandweer wil bereiken en wat wij belangrijk vinden. In 2024 wordt een nieuw beleidsplan voor de komende jaren vastgesteld. In de tussentijd geldt het oude beleidsplan.

4.3 Toezicht en handhaving (gemeente Lingewaard)

Het Cluster toezicht van de gemeente handhaaft de regels uit de APV en bijzondere wetten. Bij bijzondere wetten moet vooral gedacht worden aan de Alcoholwet en de Wegenverkeerswet. In de APV en de bijzondere wetten staan veel onderwerpen. Daarom is uitgezocht welke onderwerpen het meest bij de gemeente zijn gemeld. De tien meest gemelde onderwerpen hebben we voorgelegd aan de wijkplatforms. We hebben ze gevraagd welke vier onderwerpen ze het meest belangrijk vinden. Deze vier onderwerpen worden hieronder als prioriteit opgenomen. Daarnaast vinden we als gemeente de onderwerpen toezicht en handhaving in het buitengebied, ondermijning en de Alcoholwet bij evenementen belangrijk. Daarom zijn deze ook als prioriteit opgenomen. Hoe extra aandacht wordt besteed aan de prioriteiten is terug te vinden in het HUP.

Afval

Ook afval is een prioriteit. Denk bijvoorbeeld aan afval naast containers en zwerfafval in het buitengebied. Inwoners vinden rondzwerfend afval storend en het kan ook zorgen voor stankoverlast en ongedierte.

Jeugdoverlast

Inwoners hebben op bepaalde plaatsen soms last van jeugdoverlast. Straatcoaches, handhavers en politie gaan met de jeugd en omwonenden/melders in gesprek om over de (mogelijke) overlast te praten. Zij proberen de jeugd te motiveren om hun vrije tijd anders in te vullen. Als het nodig is wordt er ook gehandhaafd. Bij jeugd onder de 18 jaar kan dit ook door ze door te verwijzen naar Halt. Zo proberen we samen jeugdoverlast te verminderen.

Verkeerd parkeren

Verkeerd parkeren is een bron van ergernis bij inwoners. Veel mensen hebben meerdere auto's en er is niet overal genoeg plek om (dichtbij huis of winkels) te parkeren. Daardoor wordt regelmatig verkeerd geparkeerd. Dit kan voor onveilige situaties zorgen. Daarom is het belangrijk om te controleren of inwoners zich aan de regels houden. Bij een overtreding gaan we eerst in gesprek als dat mogelijk is. Maar als de situatie gevaarlijk of hinderlijk is, kan direct worden gehandhaafd.

Hondenpoep en loslopende honden

Veel inwoners ergeren zich aan hondenpoep. De gemeente kan niet met alle meldingen van hondenpoep iets doen. Het is namelijk vaak niet duidelijk van welke hond de hondenpoep is en wie dus de eigenaar van het dier is. Meldingen worden gebruikt om erachter te komen waar de overlast het grootst is. Zo

1) De LHSO vervangt de Landelijke handhavingsstrategie (LHS) uit 2014.

kan de gemeente in een bepaalde buurt of straat beter handhaven. Het los laten lopen van honden waar dat niet mag is direct zichtbaar. De eigenaar van de loslopende hond wordt aangesproken of beboet.

Ondermijning

Ondermijning betekent dat criminelen voor illegale activiteiten gebruik maken van legale bedrijven en diensten. De grenzen tussen de bovenwereld (de gewone maatschappij) en de onderwereld (criminelen) worden daarmee minder duidelijk. Criminelen richten voor hun activiteiten bedrijven op, vragen vergunningen aan en huren en kopen panden. Soms worden deze panden ook gebruikt voor het telen of maken van drugs. Hiervoor hebben ze in de 'bovenwereld' medewerking nodig van bijvoorbeeld make-laars, autoverhuurbedrijven, administratiekantoren en notarissen. We houden integrale controles waar de handhavers bij helpen. Ook zijn de handhavers veel buiten en signaleren zij plekken waar sprake kan zijn van ondermijning.

Evenementen

In de gemeente Lingewaard worden veel evenementen georganiseerd, bijvoorbeeld de jaarlijkse kermis en carnaval. De vergunningverleners en handhavers overleggen actief met elkaar over de evenementen. De handhavers controleren op de vergunningvoorschriften en de regels uit de Alcoholwet. In sommige gevallen wordt voor de opbouw van het evenement al een controle gedaan door de gemeente met bijvoorbeeld de brandweer. De brandweer en politie worden ook om advies gevraagd bij middelgrote (B) en grote (C) evenementen. Bij C- evenementen wordt door de brandweer ook een veiligheidsschouw gedaan. Zo zorgen we ervoor dat evenementen aan de vergunning voldoen en het evenement voor iedereen veilig en leuk is.

Hoofdstuk 5 Hoe gaan we het doen?

Voor het werk gebruiken wij een aantal strategieën. Dit betekent dat er voor elk onderdeel een andere aanpak is. In de komende periode gaan we de resultaten bijhouden om te kijken of met deze strategieën de gewenste resultaten worden behaald. Als het nodig is passen we onze strategieën aan.

5.1 De aanpak van handhaven

De vergunningenstrategie (reguleren)

Voor sommige activiteiten is een vergunning nodig. De voorwaarden voor het krijgen van een vergunning staan bijvoorbeeld in de Omgevingswet, de APV en andere (beleids)regels. Door deze voorwaarden op te leggen kunnen bepaalde activiteiten beter worden geregeld. Ook houden we zicht op de activiteiten die er zijn of worden uitgevoerd. Het is in bepaalde situaties ook mogelijk om een Bibob toets te doen bij een vergunningaanvraag. Zo wordt al in een vroege fase gekeken of er mogelijk sprake van ondermijning of misbruik van een vergunning is.

De nalevingsstrategie (voorkomen)

In onze uitgangspunten staat dat we eerst in gesprek gaan. Handhaving is de laatste optie. Om te voorkomen dat overtredingen plaatsvinden wordt goede voorlichting gegeven. Dat gebeurt via het geven van informatie als een activiteit wordt aangevraagd. Ook communiceren we in het Gemeentenuws, op onze website en via sociale media. Toezichthouders zullen altijd meedenken en zoeken naar een oplossing als dat kan.

De toezichtstrategie (controleren)

Het toezicht wordt uitgevoerd door handhavers van de gemeente en toezichthouders van ODRA. Zij controleren vergunningen of objecten (denk aan bepaalde bedrijven of inrichtingen). Ook reageren zij op klachten en signalen van inwoners. De handhavers werken gebiedsgericht. Dat betekent dat iedere handhaver een eigen werkgebied en taakaccent heeft. Zo kunnen zij de ogen en oren in de wijk zijn en weten wat er precies speelt. De bevindingen worden vastgelegd in een digitaal handhavingssysteem.

Daarnaast worden controles per thema gedaan. Zo zijn er onder andere controles op bijvoorbeeld bedrijventerreinen, illegale bewoning, illegaal gebruik van een pand of in het buitengebied. Bij dit soort controles wordt specifiek gecontroleerd op een bepaald onderwerp of signalen die wij krijgen.

De handhavingstrategie (optreden)

Als er een overtreding is, kan worden opgetreden. Soms kan een overtreding worden beëindigd door alsnog een vergunning te verlenen. Dit noemen we legaliseren. Voor de handhaving die door ODRA wordt gedaan, verwijzen we terug naar hoofdstuk 4.1. Daarin staat waar de handhavingstrategie van ODRA genoemd.

In het algemeen geldt dat handhavers eerst in gesprek gaan met de overtreder als dat mogelijk is. Daarbij kan een waarschuwing worden gegeven. Als dat niet kan of niet heeft gewerkt, kan een boete (bestuursrechtelijk of strafrechtelijk), een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang worden opgelegd.

De handhavers leggen alle zaken vast in hun digitale handhavingssysteem. In bepaalde gevallen wordt een rapportage opgemaakt. Hierin worden de genomen stappen, de beslissingen en andere belangrijke stukken opgeslagen.

De gedoogstrategie (uitstellen van handhaven)

In de Nota 'Gedogen in Nederland' staat welke grenzen het kabinet geeft aan gedogen van illegale situaties. Alleen bij uitzondering mag gedoogd worden. Door aan te sluiten bij deze nota volgen we de landelijke richtlijn voor gedogen.

5.2 Overtredingen door de gemeente

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie naar onze inwoners. De gemeente moet betrouwbaar en geloofwaardig zijn. Daarom moeten locaties en eigendommen van de gemeente ook aan de eisen van de wet- en regelgeving voldoen. De regels voor onszelf zijn hetzelfde als die voor onze inwoners. Bij een overtreding door de eigen organisatie wordt gehandhaafd.

Het kan ook voorkomen dat een andere overheidsinstantie een overtreding pleegt. Deze instanties worden op dezelfde manier behandeld als iedereen.

5.3 Anonieme meldingen

Anonieme meldingen nemen we in principe niet in behandeling. Dit doen we omdat we het belangrijk vinden dat mensen eerst zelf met elkaar in gesprek gaan om een probleem op te lossen als dat nog mogelijk is. Als dat niet lukt, kan de gemeente worden gevraagd te gaan handhaven. Voor een eerlijke behandeling is het belangrijk dat de partij waartegen wordt gemeld zich ook goed kan verdedigen. Ook is het belangrijk dat we vervolgvragen kunnen stellen. Het is altijd mogelijk om anoniem te blijven bij een melding. Dan kan contact worden gelegd met de melder, maar wordt de identiteit van de melder niet gedeeld met anderen.

Als anoniem wordt gemeld door een Meld Misdad Anoniem melding of als overduidelijk sprake is van een veiligheidsrisico wordt de melding wel in behandeling genomen. Denk hierbij onder andere aan meldingen over gevaarlijke situaties op straat, de mogelijke aanwezigheid van een drugslab, explosiegevaar door wapens of illegaal vuurwerk of drugsdumpingen.

Hoofdstuk 6 Evaluatie

We controleren elk jaar of we onze doelen hebben gehaald. Dat doen we door op verschillende momenten in het jaar bij te houden wat er tot dat moment is gedaan. Daarna passen we nieuwe beleidsstukken hierop aan. Hierover leggen we verantwoording af aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd. Hiervoor maken we:

ODRA

- Elk jaar een werkprogramma;
- Elk jaar een jaarrekening en jaarverslag;
- Een meerjarenbegroting en begrotingswijzigingen.

VGGM

- Elk jaar een jaarrekening en jaarverslag;
- Elke vier jaar een beleidsplan brandweer;
- Een meerjarenbegroting en begrotingswijzigingen.

Gemeente Lingewaard

- Elk jaar een handhaving uitvoeringsprogramma (HUP);
- Elk jaar een evaluatie van handhaving uitvoeringsprogramma;
- Elke vier jaar nieuw handhavingsbeleid.

Als blijkt dat de doelstellingen uit het beleid niet meer haalbaar zijn en niet meer bij kunnen dragen aan de visie van het college, wordt het beleid zo nodig aangepast.

Bijlage 1 Uitwerking risicomatrix omgevingswet

Omgevingsdienst Regio Arnhem



1. Inleiding

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Onder de Omgevingswet wordt de activiteit 'bouwen' in een afzonderlijk 'omgevingsplan-deel' en een 'technisch deel' gesplitst. Dit wordt ook wel "de knip" genoemd. Met deze knip zal het bouwen van een bouwwerk moeten worden getoetst aan twee verschillende soorten regels. Enerzijds aan de regels die de gemeente heeft opgenomen in het omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit) en anderzijds aan de bouwtechnische regels (bouwactiviteit).

Voor de bouwactiviteit zijn bouwwerken verdeeld in 3 gevolgklassen, de uitwerking van de verschillende gevolgklassen zijn in dit document uitgewerkt (hoofdstuk 3). Gevolgklasse 1 valt onder de Wet kwaliteitsborging (Wkb) met een meldingsplicht (artikel 2.17 Bbl). Toezicht op naleving van de technische bouwactiviteit zal in principe gedaan worden door een kwaliteitsborger en niet meer door het bevoegd gezag. Alleen in specifieke gevallen kan het bevoegd gezag een uitzondering maken en kiezen om zelf risico gestuurd toezicht op de technische bouwactiviteit uit te voeren. De gemeente houdt wel toezicht op het naleven van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit indien van toepassing.

Vanuit de partnergemeenten bouw en ODRA ontstond de behoefte om uniform bouwbeleid te realiseren. Naar aanleiding hiervan heeft ODRA een matrix gemaakt van de afdelingen van het huidige Bouwbesluit 2012 met daarbij de toetsing niveaus per gevolgklasse. Om aan de Omgevingswet te voldoen is de matrix opnieuw uitgewerkt waarbij het nieuwe Besluit bouwwerken leefomgeving (versie 27 juli 2023) is toegepast zodat de matrix voldoet aan de Omgevingswet en Wkb.

Op 22 november 2023 is de risicomatrix Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) door ODRA, in samenwerking met de bouwpartners, uitgebreid met toetsingstabellen voor toezicht en handhaving. Hierdoor biedt dit document één risicomatrix voor zowel vergunningverlening als toezicht en handhaving met de inwerkingtreding van de Wkb en de Omgevingswet.

Dit document is een dynamisch document. Nieuwe jurisprudentie en andere nog niet voorziene situaties zijn nog niet in de versie van 22 november 2023 verwerkt.

2. Afbakening

In dit document wordt niet ingegaan op de toetsing op de ruimtelijke regels in het omgevingsplan (hiervoor bestemmingsplan) of andere ruimtelijke strijdigheden (te hoge schuttingen, illegale airco's etc.). Dit zal moeten worden meegenomen in het handhavingbeleid en/of het algemene bouwbeleid van iedere gemeente zelf. Daarmee kunnen gemeenten zelf sturen op de frequentie van het toezicht op ruimtelijke aspecten.

Lijst afkortingen

Awb	Algemene wet bestuursrecht
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving
Bor	Besluit omgevingsrecht

LHS	Landelijke Handhavingsstrategie
Ob	Omgevingsbesluit
Opa	Omgevingsplanactiviteit
Ow	Omgevingswet
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

3. Toelichting op de risicomatrix Bbl

ODRA heeft begin 2023 een risicomatrix opgesteld die inzichtelijk maakt in welke mate er getoetst wordt op de artikelen uit het Bouwbesluit 2012. Deze is gedeeld met de partners. Vervolgens is de matrix aangepast aan de verschillende afdelingen uit het Bbl (versie 27 juli 2023). Op 22 november 2023 zijn, naast de bestaande toetsingstabel voor vergunningverlening (bijlage 3.1), ook toetsingstabellen voor toezicht en handhaving toegevoegd (bijlage 3.2).

De matrix is in samenspraak met het team vergunningverlening en het team toezicht en handhaving van ODRA tot stand gekomen en is vervolgens besproken met de bouwpartners. Gekeken is hoe er nu getoetst wordt (voor ververgunningverlening en tijdens de uitvoering en oplevering). In de risicomatrix is rekening gehouden met de verschillende gevolgklassen conform Bbl. Per gevolgklasse is er een afweging gemaakt op basis van:

- veiligheid & gezondheid
- bruikbaarheid
- gevolgen voor de omgeving

Uitgangspunten

In samenspraak met de bouwpartnergemeenten zijn door ODRA prioriteitsniveau's gesteld op basis van risico's. Er is een overweging gemaakt wat de onderstaande gevolgen zijn en wat hierbij de risico's zijn. De prioritering is gelijk voor zowel vergunningverlening als toezicht en handhaving. Prioriteitsniveau 1 is het laagst en prioriteitsniveau 4 het hoogst. De uitgangspunten van de matrix zijn veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en het beperken van de gevolgen voor de omgeving. Handhaving dient proportioneel plaats te vinden (zie hoofdstuk 6).

Veiligheid en gezondheid

De belangrijkste onderdelen (die het grootste risico met zich meebrengen) uit het Bouwbesluit waarop het bevoegd gezag controleert zijn veiligheid en gezondheid. Deze onderdelen uit het Bouwbesluit hebben hierdoor veelal een hogere inschaling in de matrix van de toetsing en het toezicht.

Bruikbaarheid

Is het bouwwerk te gebruiken wanneer er een afwijking is ten opzichte van de norm uit het Bbl? Denk hierbij aan kleine afwijkingen van de norm (een plafondhoogte die 2 cm te laag is of een trap die niet voldoet aan de afmetingen). Daarbij is het gebruik in de overweging meegenomen. Is er sprake van een woning, of een supermarkt waar elke dag veel mensen gebruik van maken? De bouwwerken zijn ingedeeld in verschillende gevolgklassen. Wij focussen op gevolgklasse 2 en 3 en laten gevolgklasse 1 buiten beschouwing (Wkb). Een bouwwerk valt niet onder gevolgklasse 1 als er een gebruiksmelding benodigd is. Bouwwerken met een gebruiksmelding zijn over het algemeen voor publiek toegankelijk en/of er zijn veel personen gelijktijdig aanwezig. Daarom vallen deze bouwwerken onder gevolgklasse 2 en wordt hierbij kritischer gekeken naar de eisen uit het Bouwbesluit.

Gevolgen voor de omgeving

Wat is het gevolg als achteraf blijkt dat bij een minimale/visuele toetsing het bouwwerk voldoet (op voorhand of tijdens de uitvoering), maar het uiteindelijk niet blijkt te voldoen? Wat is de impact op de omgeving? Ook dit is één van de overwegingen.

4. Uitwerking gevolgklassen

In de risicomatrix worden verschillende gevolgklassen benoemd. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn bouwwerken ingedeeld in 3 gevolgklassen (voor meer informatie, zie [Bouwwerken in gevolgklasse 1 | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)). Per gevolgklasse kan een melding- of vergunningplicht gelden. Onderstaande voorbeelden zijn veelvoorkomende bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen (groen omlijnd). Daarnaast een aantal voorbeelden van bouwwerken die niet onder gevolgklasse 1 vallen en daarmee gevolgklasse 2 zijn (rood omlijnd).



Grondgebonden woningen vallen onder gevolklasse 1.

Het maakt hier geen verschil of deze woning 2, 3 of meer bouwlagen heeft. Ook het aantal grondgebonden woningen dat gelijktijdig wordt aangevraagd maakt geen verschil.

Zie artikel 2.17, lid 3 onder a Bbl: een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur en nevenfuncties daarvan.



Het aanbrengen van een balkon aan een grond gebonden woning valt onder gevolklasse 1, aangezien dit een toevoeging is op een tweede bouwlaag.

artikel 2.25 onder d. Bbl geeft aan dat een balkon een vergunningplichtige activiteit is voor de activiteit bouwen. Als deze aan een woning (die valt onder gevolklasse 1) wordt gebouwd dan is dit balkon ook een bouwwerk onder gevolklasse 1.



Het bouwen van een uitbouw met dakterras aan een woning valt onder gevolklasse 1, aangezien dit tevens bouwen van een tweede bouwlaag betreft.

artikel 2.25 onder d. Bbl geeft aan dat een dakterras een vergunningplichtige activiteit is voor de activiteit bouwen. Als deze aan een woning wordt gebouwd dan is dit ook gevolklasse 1.



Het aanbrengen van een kap op een uitbouw van een grondgebonden woning onder gevolgklasse 1, als deze is voorzien van een tweede bouwlaag met verblijfsgebied en/of hoger is dan 5 meter.

artikel 2.25 onder b. Bbl geeft aan dat een bouwwerk hoger dan 5 meter en artikel 2.25 onder c Bbl geeft aan dat meer dan een bouwlaag een vergunningplichtige activiteit is voor de activiteit bouwen.



Het optrekken van een achtergevel van een grondgebonden woning valt onder gevolgklasse 1.

artikel 2.25 onder b. Bbl geeft aan dat een bouwwerk hoger dan 5 meter en artikel 2.25 onder c Bbl geeft aan dat meer dan een bouwlaag een vergunningplichtige activiteit is voor de activiteit bouwen. Een nokverhoging valt ook niet onder de definitie van dakkapel en is derhalve een vergunningplichtig bouwwerk.



Het aanbrengen van een nokverhoging op een grondgebonden woning valt onder gevolgklasse 1.

artikel 2.27 lid 2a Bbl geeft aan dat een dakkapel een vergunningvrij bouwwerk is voor de activiteit bouwen. Een nokverhoging valt niet onder de definitie van een dakkapel en is derhalve een vergunningplichtig bouwwerk.



Een industriefunctie valt onder gevolgklasse 1 als deze niet meldingsplichtig is op brandveilig gebruik, niet milieuvergunningsplichtig is en er geen gelijkwaardigheid wordt toegepast op brandveiligheid en constructieve veiligheid.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder d Bbl



Als binnen of aan de industriefunctie een kantoor zit is dit een nevengebruiksfunctie van deze industriefunctie mits deze voldoet aan de overige voorwaarde in artikel 2.17 Bbl. Daarmee valt dit bouwwerk onder gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder d Bbl



Als binnen of aan de industriefunctie een showroom wordt gebouwd is dit geen nevengebruiksfunctie van deze industriefunctie aangezien deze bedoeld is voor publiek en dan valt onder een winkelfunctie. Daarmee valt dit bouwwerk onder gevolgklasse 2.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder d Bbl



Een agrarisch bedrijf is een industriefunctie en valt onder gevolgklasse 1 als deze niet meldingsplichtig is op brand veilig gebruik, niet milieuvergunningplichtig is en er geen gelijkwaardigheid wordt toegepast op brandveiligheid en constructieve veiligheid.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder d Bbl



Een manège valt onder het Bbl onder een sportfunctie en valt daarom onder gevolgklasse 2.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 Bbl



Een drijvende woning, of woonboot valt onder gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder b Bbl: een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk is.



Een recreatiewoning valt onder gevolgklasse 1 als deze grondgebonden is, en geen deel uitmaakt van een logiesgebouw.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder d Bbl: een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie.



Een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde niet hoger dan 20 meter dat niet voldoet aan de voorwaarden vergunningvrij te mogen worden gebouwd valt onder gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder g Bbl: een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van infrastructurele voorzieningen bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie



Een brug bestemd voor langzaam verkeer met een maximaal te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter en die niet is gelegen boven een rijks- of provinciale weg valt onder gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder f Bbl: 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



Een kunstwerk hoger dan 5 meter en lager dan 20 meter is een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder g Bbl: 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.



Een infrastructureel werk zoals een geluidsscherm hoger dan 5 meter en langer dan 20 meter is een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 lid 2 en lid 3 onder g Bbl: 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.



Een bijbehoren bouwwerk met een nevengebruiksfunctie zoals een opslagruimte bij of aan een winkel-functie of een berging bij een schoolfunctie of andere functie die niet valt binnen gevolgklasse 1 is ook gevolgklasse 1.

Zie artikel 2.17 Bbl lid 2 en lid 3 onder e: een nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie dan die genoemd in dit lid, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen.

5. Gebruik risicomatrix voor vergunningverlening, toezicht en handhaving

Met in achtneming van de risicomatrix kan per gevolgklasse/hoofdstuk van het Bbl worden beoordeeld hoe toezicht en handhaving het beste kan worden ingezet. De matrix wordt gebruikt als richtlijn en als onderlegger voor toetsing. In specifieke gevallen kunnen wij afwijken. Wanneer handhavend wordt opgetreden, bijvoorbeeld als niet wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, blijft maatwerk. Veiligheid en gezondheid zijn de belangrijkste uitgangspunten in het maatwerk. Op basis van de afwijking van de eisen van het Bbl zal een inschatting gemaakt worden of er gehandhaafd moet worden.

Aanbeveling

Aangezien maatwerk aan de orde kan zijn adviseren wij dan ook dat het zinvol kan zijn om in het gemeentelijk beleid de hardheidsclausule uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te benoemen "het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen." Op deze manier kan afgeweken worden van de risicomatrix.

6. Risicomatrix en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

De VNG heeft een handreiking ontwikkeld, 'Handreiking toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw' (versie 1, oktober 2023), waarin aan de hand van mogelijke praktijksituaties een handelingsperspectief wordt geschetst voor gemeenten in het kader van de Wkb. De hele handreiking is opgenomen in dit document bij bijlage 4. De voor de risicomatrix relevante informatie, beschreven in de handreiking van de VNG, is opgenomen onder hoofdstuk 6.1. De handreiking van de VNG geeft aan dat het wenselijk is om een keuze te maken met betrekking tot gefaseerde ingebruikname (bijvoorbeeld grotere woningbouwprojecten). De keuze van de bouwpartnergemeenten, in samenspraak met ODRA, wordt in hoofdstuk 6.2 beschreven.

6.1 Beginselplicht om handhavend op te treden

Het bevoegd gezag heeft een beginselplicht om te handhaven. Maar in specifieke situaties kan worden afgezien van handhaving en kan het bevoegd gezag het bouwwerk tóch in gebruik laten nemen als een goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt, of bij het ontbreken van andere zaken. Jurisprudentie over de beginselplicht tot handhaven geeft aan dat er kan worden afgezien van handhaving als er sprake is van kleine overtredingen waarbij handhaving niet proportioneel is en in gevallen wanneer er concreet zicht is op legalisatie.

In het algemeen kan worden gesteld dat niet ter discussie staat dat een verbod op ingebruikname aan de orde is als het gaat om tekortkomingen die zien op veiligheids- en/of gezondheidsaspecten. Wanneer het gaat om een kleine, niet herstelbare afwijking die ingebruikname niet in de weg hoeft te staan, kan afhankelijk van de situatie en de risicomatrix een afweging worden gemaakt. In de risicomatrix is namelijk een prioriteitsniveau gekoppeld aan iedere paragraaf van het Bbl. Bij kleine afwijkingen die niet of zeer moeilijk te herstellen zijn, kan het verbieden van ingebruikname niet proportioneel zijn. Het niet handhaven bij een geringe overtreding vanwege geringe aard of omvang is daarom een uitzondering op de regel.

Het al dan niet handhaven hangt mede af van het proportionaliteitsbeginsel en van de risicomatrix. Per individuele situatie moet er een afweging van belangen plaatsvinden of er tot handhaving wordt overgegaan. Dit gebeurt altijd in overleg met het bevoegd gezag.

Bij de afweging die het bevoegd gezag in een dergelijke situatie moet maken of er een verbod op ingebruikname moet komen, kan vooralsnog de jurisprudentielijn worden aangehouden. In de aangehaalde uitspraken komen veelal meerdere hierna genoemde aspecten aan de orde die een rol spelen bij het antwoord op de vraag of er sprake is van een overtreding van geringe aard en omvang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- **Er is sprake van een klein verschil.** In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 20 december 2017 ging het om een verschil van 1 centimeter.
- **Het verschil is niet of nauwelijks met het blote oog waarneembaar.** Dat was volgens de Afdeling aan de orde in een casus in de gemeente Noardeast-Fryslân. Daar bepaalde de Afdeling (r.o. 7.3) in haar uitspraak van 17 maart 2021: dat 'over een lengte van ongeveer 4 meter schuttingspanelen zijn geplaatst die ongeveer 4 centimeter hoger zijn dan de 1 meter hoogte die maximaal is toegestaan, wat met het blote oog nauwelijks waarneembaar is'.
- **Derden worden niet in hun belangen geschaad.** In een uitspraak van 24 juli 2013 overweegt de Afdeling (r.o. 4.3) 'Nu de overtreding slechts bestaat uit deze twee afwijkingen van de bouwvergunning, heeft het college zich in de gegeven omstandigheden in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het treffen van handhavingsmaatregelen ten aanzien van de afwijkingen van de bouwvergunning in dit geval zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoort te worden afgezien. Hierbij heeft het college in aanmerking

mogen nemen dat de afwijkingen van de bouwvergunning met het blote oog in het vrije veld nauwelijks waarneembaar zijn en dat voorts niet is gebleken dat de belangen van [wederpartij] of de belangen van derden door de afwijkingen van de bouwvergunning worden geschaad’.

- **Het ongedaan maken van de overtreding brengt buitenproportioneel hoge kosten met zich mee of zou onevenredig zijn jegens de overtreder.** Van handhavend optreden mocht het college afzien omdat dit ertoe zou leiden dat ‘ofwel de gehele woning moet worden afgebroken, ofwel de gehele zijmuur van de woning met gemiddeld 15 centimeter moet worden verplaatst’.

Naast het proportionaliteitsbeginsel speelt bij de afweging ook het relativiteitsbeginsel een rol zoals dat is vastgelegd in artikel 8:69 a van de Algemene wet bestuursrecht ‘De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.’

De jurisprudentie wijst uit dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel in mindere mate slaagt.

Bij de afweging om niet handhavend op te treden moet verder ook rekening worden gehouden met een precedentwerking. Een kleine afwijking bij de ene situatie kan een grote afwijking bij een andere situatie opleveren. Waarbij in geval 1 derde niet in hun belang geschaad lijken, maar dit in soortgelijke gevallen, geval 2, dit wel het geval kan zijn. De lijn in de jurisprudentie kan dus niet zonder meer gevolgd worden. Er moet voor iedere situatie een aparte afweging gemaakt worden. Er moet dus sprake zijn van maatwerk.

6.2 Gereedmelding bij gefaseerde ingebruikname

Dit onderdeel uit de handreiking van de VNG staat los van de risicomatrix, maar wordt toch opgenomen in dit document omdat de VNG adviseert een keuze te maken met betrekking tot gefaseerde ingebruikname en de keuze vast te leggen.

Bij grotere woningbouwprojecten worden woningen veelal in delen opgeleverd (bijvoorbeeld de woningbouw op ‘het Gasfabriek terrein’ in Arnhem. Tussen de oplevering en bewoning van de eerste woningen en de oplevering van de laatste woningen kan een geruime tijd zitten. Om onder de Wkb goed om te gaan met de gefaseerde oplevering is in de handreiking van de VNG een drietal opties opgenomen. Uit overleg met de bouwpartnergemeenten wordt geconcludeerd dat de volgende optie zal worden gehanteerd:

Richting de opdrachtgever van tevoren aangeven dat het uitgangspunt is dat twee weken voor iedere fase een volledige gereedmelding wordt gedaan. In dat geval moet dan eerder ook per fase een bouwmelding zijn gedaan.

Deze keuze wordt, naast de voorkeur van de bouwpartnergemeenten, vanuit implementatieondersteuning (VNG) ook als meest wenselijk aangegeven.

7. Q&A Wkb casussen

De wijze van toezicht verandert met de komst van de Wkb ingrijpend voor bouwwerken die tot gevolgklasse 1 behoren. Gemeenten, en daarmee ODRA, komen voor nieuwe vraagstukken te staan. Wanneer wordt wel en wanneer wordt niet handhavens opgetreden. Hieronder is een aantal vraagstukken beschreven die zich kunnen voordoen.

- *Wanneer mag een bouwwerk **niet** in gebruik worden genomen?*
Wanneer niet voldaan is aan de meldingsplicht 4 weken voor start van de werkzaamheden of er is een onvolledige melding ingediend. Op basis van deze meldingen kan de ODRA toezien op de uitgevoerde werkzaamheden en een inschatting maken of het bouwwerk in gebruik genomen kan worden. De belangrijkste overwegingen zijn hierbij veiligheid en gezondheid.
- *Wat doen we wanneer gestart is zonder kwaliteitsborger?*
Handhavend optreden. De bouw wordt stilgelegd en de bouwer mag niet verder bouwen. De aannemer/bouwer of de eigenaar moet alsnog een kwaliteitsborger inschakelen. Wanneer de kwaliteitsborger later in het proces wordt betrokken is er meer werk noodzakelijk om aannemelijk te maken dat een bouwwerk voldoet aan de Bbl. Wanneer de kwaliteitsborger onvoldoende informatie aangeleverd krijgt vanuit de aannemer/bouwer kan de kwaliteitsborger geen gerechtvaardigd vertrouwen afgeven en dus ook geen gereedmelding afgeven. Indien de aannemer weigert te voldoen aan de verplichting van het vastleggen van de geleverde kwaliteit benadert de kwaliteitsborger, conform de escalatieladder, het bevoegd gezag.
- *Wat doen we als een bouwwerk gereed is zonder kwaliteitsborger?*
De toezichthouder moet dan op controle. De eigenaar van het bouwwerk moet aangeschreven worden zodat er wordt aangetoond dat het bouwwerk is uitgevoerd conform wet- en regelgeving.

Hoe en op welke manier er gehandhaafd gaat worden zal in het nieuwe / aangepaste handhavingsbeleid van de partnergemeenten bouw moeten worden opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: artikel 2.17 Bbl

Artikel 2.17 (bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)

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;
 - a. een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;
 - b. een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;
 - c. een industrie functie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;
 - d. een industrie functie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen;
 - e. 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
 - f. 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 Bijlage 2: artikel 6.7 Bbl

Bijlage 2: artikel 6.7 Bbl

Artikel 6.7 Bbl gebruiksmelding

§ 6.1.2 Gebruiksmelding

Artikel 6.6 (aansturingsartikel)

De regels in deze paragraaf zijn op een gebruiksfunctie van toepassing voor zover deze in tabel 6.6 voor die gebruiksfunctie zijn aangewezen.

Tabel 6.6

gebruiksfunctie	leden van toepassing										waarden	
	gebruiksmelding					gegevens en beschikden bij gebruiksmelding			gegevens en beschikden na gebruiksmelding		aanwezigheid	
	artikel 6.7					6.8			6.9			6.10
lid	1	2	3	4	5	1	2	3	*	*	2	
1 Woonfunctie												[personen]
a voor kamergewijze verhuur	1	-	-	-	5	1	2	3	*	-	-	
b voor zorg	1	-	-	-	5	1	2	3	*	-	-	
c andere woonfunctie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2 Bijeenkomstfunctie												
a voor kinderen jonger dan 12 jaar	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	10
b voor personen met een fysieke of geestelijke beperking	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	10
c andere bijeenkomstfunctie	1	2	3	-	5	1	2	3	*	-	-	50
3 Celfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	*	10
4 Gezondheidszorgfunctie												
a met bedgebied	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	*	10
c andere gezondheidszorgfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	*	50
5 Industriefunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	150
6 Kantoorfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	150
7 Logiesfunctie												
a in een logiesgebouw	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	*	10
b andere logiesfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	50
8 Onderwijsfunctie												
a voor basisonderwijs	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	10
b andere onderwijsfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	50
9 Sportfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	50
10 Winkelfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	50
11 Overige gebruiksfunctie												
a voor het stallen van motorvoertuigen	1	2	3	4	5	1	2	3	*	-	-	50
b voor het personenvervoer	1	2	-	4	5	1	2	3	*	-	-	50
c andere overige gebruiksfunctie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 Bouwwerk geen gebouw zijnde												
a voor het wegverkeer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b ander bouwwerk geen gebouw zijnde	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	-	50

Artikel 6.7 (gebruiksmelding)

- Het is verboden een bouwwerk te gebruiken zonder dit ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk te melden.
- Het eerste lid is alleen van toepassing, als in het bouwwerk meer personen aanwezig zijn dan in tabel 6.6 is aangegeven.
- Bij een nevengebruiksfunctie van een kantoor- of industriefunctie geldt in afwijking van tabel 6.6 een waarde van 150 personen.
- Bij het bepalen van het in het tweede lid bedoelde aantal personen worden personen in een in artikel 4.79 bedoelde niet-besloten ruimte buiten beschouwing gelaten.
- Voor de toepassing van dit artikel wordt onder bouwwerk ook verstaan een gedeelte daarvan dat is bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt.

Bijlage 3: Risicomatrix Bbl

Hoofdstuk 2 - algemene bepalingen					
Arti- kel	Omschrijving	WKB	GK-1	GK-2	GK-3
2.4	Gelijkwaardigheidsbepaling				
	Een gelijkwaardige oplossing op het Bbl	-	-	4	4
	<i>Risico: er wordt niet in voldoende mate een gelijkwaardige oplossing aangeboden</i>				
Hoofdstuk 3 - bestaande bouw					
Afdeling 3.2 veiligheid					
Para- graaf	Omschrijving	WKB	GK-1	GK-2	GK-3

3.2.1	Constructieve veiligheid				
	Een bouwwerk is bestand tegen krachten die tijdens het beoogde gebruik op het bouwwerk worden uitgeoefend	2	2	3	4
	<i>Risico: instortingsgevaar</i>				
3.2.2	Constructieve veiligheid bij brand				
	Een bouwwerk is bestand tegen brand zodat geen sprake zal zijn van instorting die een gevaar oplevert voor het vluchten of voor hulpverlening bij brand, gedurende een redelijke tijd.	2	2	3	4
	<i>Risico: bij brand kan een bouwwerk niet tijdig kunnen worden verlaten en doorzocht</i>				
3.2.3	Afscheidingen aan de rand van een vloer, trap of hellingbaan				
	Een bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het door personen vallen van de rand van een vloer, een trap en een hellingbaan, zo veel mogelijk wordt voorkomen.	1	1	3	4
	<i>Risico: valgevaar omdat er geen of een te lage afscheiding is geplaatst</i>				
3.2.4	Veilig overbruggen van hoogteverschillen				
	Een bouwwerk heeft op een vluchtroute voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen.	1	1	2	3
	<i>Risico: struikelgevaar omdat het hoogteverschil te groot is</i>				
3.2.5	Beweegbare constructieonderdelen				
	Een bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructieonderdelen dat deze geen gevaar veroorzaken bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte.	3	3	3	3
	<i>Risico: naar buiten draaiende delen op de openbare weg, hinder voor verkeer</i>				
3.2.6	Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie				
	Een bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.	3	3	4	4
	<i>Risico: eisen aan brandklassen materiaal bij een stookplaats, schacht of koker. Als ze niet voldoen snellere brand- en rookontwikkeling</i>				
3.2.7	Beperking van het ontwikkelen van brand en rook				
	Als voor een gebruiksfunctie in tabel 3.30 regels zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan het eerste lid voldaan door naleving van die regels	3	3	4	4
	<i>Risico: Als ze niet voldoen een snellere brand- en rookontwikkeling wat invloed heeft op de tijd voor toetreding van een bouwwerk</i>				
3.2.8	Beperking van uitbreiding van brand				
	Een bouwwerk is zodanig dat de uitbreiding van brand: a. naar bouwwerken op andere percelen beperkt blijft; en b. geen gevaar oplevert voor het vluchten en hulpverlening bij brand.	3	3	4	4
	<i>Risico: een snellere brandoverslag en -doorslag tussen brandcompartimenten (Overslag is brand van ene pand naar andere pand)</i>				

3.2.9	Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook				
	Een bouwwerk is zodanig dat uitbreiding van brand en verspreiding van rook in verdergaande mate wordt beperkt dan bepaald in paragraaf 3.2.8 zodat veilig kan worden gevluht.	3	3	4	4
	<i>Risico: dat er niet veilig kan worden gevluht bij brand</i>				
3.2.10	Vluchtroutes: verloop				
	Een bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.	3	3	4	4
	<i>Risico: er kan niet tijdig een veilige plaats worden bereikt</i>				
3.2.11	Vluchtroutes: inrichting				
	Een bouwwerk heeft vluchtroutes met een zodanige inrichting dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.	3	3	4	4
	<i>Risico: inrichting van een vluchtroute voldoet niet (brandklassen, vrije doorgang, WBDBO)</i>				
3.2.12	Wegtunnels: hulpverlening bij brand				
	Een wegtunnel met een tunnellingte van meer dan 250 m is zodanig dat de hulpverlening binnen redelijke tijd personen kan redden en brand kan bestrijden.	-	-	4	4
	<i>Risico: de veiligheid in een wegtunnel is niet voldoende gewaarborgd</i>				
Afdeling 3.3 gezondheid					
3.3.1	Wering van vocht				
	Een bouwwerk heeft scheidingsconstructies waarmee de vorming van allergenen door vocht in verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.	1	1	2	2
	<i>Risico: vochtproblemen in de verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten</i>				
3.3.2	Luchtverversing				
	Een bouwwerk heeft een voorziening voor luchtverversing waarmee het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.	2	2	3	3
	<i>Risico: luchtkwaliteit kan mogelijk een voor de gezondheid nadelige kwaliteit in de binnenlucht hebben</i>				
3.3.3	Spuivoorziening				
	Een bouwwerk heeft een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht.	2	2	3	3
	<i>Risico: er kan niet voldoende snel sterkt verontreinigde lucht worden afgevoerd</i>				
3.3.4	Afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht				
	Een bouwwerk met een verbrandingstoestel heeft voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, waarmee een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.	2	2	3	3

	<i>Risico: de toevoer en afvoer van verbrandingslucht voldoet niet aan de norm</i>				
3.3.5	Bescherming tegen ratten en muizen				
	Een bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.	0	0	2	2
	<i>Risico: de wering van ratten en muizen wordt niet voldoende gewaarborgd</i>				
3.3.6	Daglicht				
	Een bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.	2	2	3	3
	<i>Risico: daglicht in een verblijfsruimte voldoet niet aan de norm</i>				
Afdeling 3.4 duurzaamheid					
3.4	Duurzaamheid				
	Een bouwwerk is voldoende energiezuinig.	2	2	3	3
	<i>Risico: een bouwwerk voldoet niet aan de gestelde duurzaamheidseisen</i>				
Afdeling 3.5 bruikbaarheid					
3.5.1	Verblijfsgebied en verblijfsruimte				
	Een woonfunctie heeft een verblijfsgebied dat bruikbaar is voor de voor de woonfunctie kenmerkende activiteiten.	2	2	3	3
	<i>Risico: verblijfsoppervlaktes voldoen niet aan de norm, minder gebruiksvriendelijk</i>				
3.5.2	Toiletruimte				
	Een woonfunctie heeft voldoende toiletruimte.	2	2	2	2
	<i>Risico: geen of niet voldoende toiletten en afmetingen die niet voldoen</i>				
3.5.3	Opstelplaatsen				
	Een woonfunctie heeft opstelplaatsen voor een aanrecht en voor een kooktoestel.	1	1	1	1
	<i>Risico: geen opstelplaats voor een keuken aanwezig</i>				

Afdeling 3.6 toegankelijkheid, bereikbaarheid vanaf de openbare weg					
3.6	Toegankelijkheid, bereikbaarheid vanaf de openbare weg				
	Een bouwwerk met een toegankelijkheidssector, een woonfunctie als bedoeld in artikel 4.182, tweede lid, en een gebouw zonder toegankelijkheidssector als bedoeld in artikel 4.182, vijfde lid, zijn vanaf de openbare weg voldoende toegankelijk voor personen met een functiebeperking	3	3	4	4
	<i>Risico: niet voldoende toegankelijk bouwwerk voor personen met een functiebeperking</i>				
Afdeling 3.7 bouwwerkinstallaties					
3.7.1	Verlichting				
	Een bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden gebruikt en verlaten.	2	2	3	3
	<i>Risico: (nood)verlichting voldoet niet aan de norm</i>				
3.7.2	Voorzieningen voor het afnemen en gebruiken van energie				
	Bij een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken	2	2	3	3

	ken van energie is die voorziening veilig zodat er geen sprake kan zijn van ongevallen zoals elektrocutie, verstikking, brandwonden of verwonding doorexplosies.				
	<i>Risico: elektriciteit en gas voldoet niet aan de normen</i>				
3.73	Watervoorziening				
	Bij een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater is die voorziening zodanig dat de gezondheid nietnadelig kan worden beïnvloed als gevolg van het vrijkomen, ontstaan of ontwikkelen van gevaarlijke stoffen of biologische agentia in drinkwater of warmwater.	2	2	3	3
	<i>Risico: drinkwater voldoet niet aan de NEN-norm en te grote aansluitafstand</i>				
3.74	Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater				
	Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.	2	2	3	3
	<i>Risico: afvoer van huishoudelijk water voldoet niet aan de gezondheidsnormen</i>				
3.75	Tijdig vaststellen van brand				
	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.	3	3	4	4
	<i>Risico: geen brandmeldinstallatie (of niet voldoen aan de norm), rookmelders niet aanwezig</i>				
3.76	Vluchten bij brand				
	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat de gebruikers het bouwwerk kunnen ontvluchten of op een andere manier in veiligheid kunnen worden gebracht.	3	3	4	4
	<i>Risico: ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan voldoen niet aan de eisen, vluchtroute-aanduiding niet aanwezig of niet voldoen aan de eisen en deuren in vluchtroutes die niet voldoen aan de eisen</i>				
3.77	Bestrijden van brand				
	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de bestrijding van brand dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.	3	3	4	4
	<i>Risico: bluswatervoorzieningen en brandweeringang niet aanwezig of voldoen niet aan de eisen</i>				
3.78	Toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten				
	Een bouwwerk is zodanig toegankelijk voor hulpverleningsdiensten dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.	2	2	3	3
	<i>Risico: hulpdiensten kunnen niet op tijd bij of in een bouwwerk komen</i>				
3.79	Aanvullende regels tunnelveiligheid				
	Een wegtunnel met een tunnallengte van meer dan 250 m heeft zodanige voorzieningen dat de veiligheid voor het wegverkeer is gewaarborgd.	-	-	4	4

	<i>Risico: een tunnel voldoet niet aan de veiligheidseisen</i>			
3.7.10	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit			
	Een woongebouw heeft voorzieningen waarmee veel voorkomende criminaliteit wordt voorkomen.	2	2	2
	<i>Risico: een woongebouw heeft niet de voorzieningen dat veel voorkomende criminaliteit wordt tegengegaan</i>			
3.7.11	Inzicht in de kwaliteit van de binnenlucht			
	Een onderwijsfunctie voor basisonderwijs heeft een voorziening die inzicht geeft in de kwaliteit van de binnenlucht.	-	-	3
	<i>Risico: geen koolstofdioxidemeter op basisonderwijs</i>			
3.7.12	Systeem voor gebouwautomatisering en -controle			
	Een bouwwerk, anders dan een woonfunctie, met een verwarmingssysteem of gecombineerd ruimteverwarmings- en ventilatiesysteem met een nominaal vermogen van meer dan 290 kW of een airconditioningsysteem of gecombineerd airconditioning- en ventilatiesysteem met een nominaal vermogen van meer dan 290 kW heeft een systeem voor gebouwautomatisering en -controle.	2	2	2
	<i>Risico: vanaf 1 januari 2026 verplicht dat bovengenoemde systeem geautomatiseerd is en controleerbaar</i>			

Hoofdstuk 4 - nieuwbouw				
Afdeling 4.2 veiligheid				
4.2.1	Constructieve veiligheid			
	1. Een bouwwerk is bestand tegen krachten die tijdens het beoogde gebruik op het bouwwerk worden uitgeoefend en is zodanig dat bij een calamiteit voortschrijdende instorting van het bouwwerk wordt voorkomen.	3	3	4
	<i>Risico: instortingsgevaar</i>			
4.2.1a	Stabiliteit, drijvend vermogen en sterkte drijvende bouwwerken			
	Een drijvend bouwwerk en een drijvend tijdelijk bouwwerk heeft voldoende stabiliteit, drijfvermogen en sterkte.	3	3	4
	<i>Risico: constructieve eisen van een drijvend bouwwerk voldoen niet</i>			
4.2.2	Constructieve veiligheid bij brand			
	Een bouwwerk is bestand tegen brand zodat geen sprake zal zijn van instorting die gevaar oplevert voor het vluchten of voor hulpverlening bij brand, gedurende een redelijke tijd.	2	2	3
	<i>Risico: bij brand kan een bouwwerk niet tijdig kunnen worden verlaten en doorzocht</i>			
4.2.3	Afscheidingen aan de rand van een vloer, trap of hellingbaan			
	Een bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van de rand van een vloer, een trap of een	2	2	3
				4

	hellingbaan door personen zo veel mogelijk wordt voorkomen.				
	<i>Risico: valgevaar omdat er geen of een te lage afscheiding is geplaatst</i>				
4.2.4	Veilig overbruggen van hoogteverschillen				
	Een bouwwerk heeft voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen.	2	2	3	3
	<i>Risico: struikelgevaar omdat het hoogteverschil te groot is en afmetingen trap voldoen niet</i>				
4.2.5	Beweegbare constructieonderdelen				
	Een bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructieonderdelen dat deze geen gevaar veroorzaken bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte.	3	3	3	3
	<i>Risico: naar buiten draaiende delen op de openbare weg, hinder voor verkeer</i>				
4.2.6	Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie				
	Een bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.	3	3	4	4
	<i>Risico: eisen aan brandklassen materiaal bij een stookplaats, schacht of koker. Als ze niet voldoen snellere brand- en rookontwikkeling</i>				
4.2.7	Beperking van het ontwikkelen van brand en rook				
	Een bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.	3	3	4	4
	<i>Risico: Als ze niet voldoen een snellere brand- en rookontwikkeling wat invloed heeft op det tijd voor toetreding van een bouwwerk</i>				
4.2.8	Beperking van uitbreiding van brand				
	Een bouwwerk is zodanig dat de uitbreiding van brand: a. naar bouwwerken op andere percelen beperkt blijft; en b. geen gevaar oplevert voor het vluchten of hulpverlening bij brand.	3	3	4	4
	<i>Risico: een snellere brandoverslag en -doorslag tussen brandcompartimenten (Overslag is brand van ene pand naar andere pand)</i>				
4.2.9	Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook				
	Een bouwwerk is zodanig dat uitbreiding van brand en verspreiding van rook in verdergaande mate wordt beperkt dan is beoogd met paragraaf 4.2.8 zodat veilig kan worden gevluht.	3	3	4	4
	<i>Risico: Als ze niet voldoen een snellere brand- en rookontwikkeling wat invloed heeft op det tijd voor toetreding van een bouwwerk</i>				
4.2.10	Vluchtroutes: verloop				
	Een bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.	3	3	4	4
	<i>Risico: er kan niet tijdig een veilige plaats worden bereikt</i>				
4.2.11	Vluchtroutes: inrichting en capaciteit				
	Een bouwwerk heeft vluchtroutes met een zodanige inrichting en capaciteit dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.	3	3	4	4
	<i>Risico: inrichting van een vluchtroute voldoet niet (brandklassen, vrije doorgang, WBDBo)</i>				
4.2.12	Hulpverlening bij brand				

Een bouwwerk is zodanig dat hulpverlening binnen redelijke tijd personen kan redden en brand kan bestrijden.	-	-	4	4
<i>Risico: niet voldaan aan de eisen voor ontvluchting van een wegtunnel en algemeen bij brandweerlift en loopafstand tot trappenhuis</i>				

4.2.13 Hoge en ondergrondse gebouwen				
Een bouwwerk waarin een vloer van een gebruiksgebied hoger dan 70 m boven of lager dan 8 m onder het meetniveau ligt, is zodanig ingericht dat het bouwwerk brandveilig is.	-	-	4	4
<i>Risico: een niet voldoende veilig bouwwerk</i>				
4.2.14 Brand- en explosievoorschriftengebieden				
Een bouwwerk in een brandvoorschriftengebied of in een explosievoorschriftengebied is zodanig dat de gevolgen voor personen van het aan het voorschriftengebied verbonden risico op brand of explosie worden beperkt.	3	3	3	3
<i>Risico:</i>				
4.2.15 Aanvullende regels tunnelveiligheid				
Een wegtunnel met een tunnellengete van meer dan 250 m is zodanig dat de veiligheid voor het wegverkeer is gewaarborgd.	-	-	4	4
<i>Risico:</i>				
4.2.16 Inbraakwerendheid				
Een woonfunctie, anders dan een woonfunctie van een woonwagen, biedt weerstand tegen inbraak.	1	1	2	2
<i>Risico: bewegende delen in een bouwwerk voldoen niet aan de norm, hogere kans dat er ingebroken wordt</i>				
Afdeling 4.3 gezondheid				
4.3.1 Bescherming tegen geluid van buiten				
Een bouwwerk biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten.	2	2	3	3
<i>Risico: een te hoge geluidswaarde in de andere woonfunctie, de kinderopvang, de gezondheidszorgfunctie en de onderwijsfunctie</i>				
4.3.2 Bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties				
Een bouwwerk biedt bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties.	2	2	3	3
<i>Risico: geluidsoverlast van installaties (voldoet niet aan de norm)</i>				
4.3.3 Beperking van galm				
Een woongebouw heeft in een gemeenschappelijke verkeersruimte een geluidsabsorptie, waarmee geluidhinder door galm wordt beperkt.	2	2	2	2
<i>Risico: de galm in een gemeenschappelijke verkeersruimte is te hoog</i>				
4.3.4 Geluidswering tussen ruimten				
Een bouwwerk biedt bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een	2	2	2	2

	woonfunctie voor zover in het bouw- werk een woonfunctie ligt.				
	<i>Risico: maximale geluidswaarde tussen twee functies wordt overschreden, geluidsoverlast</i>				
4.3.5	Wering van vocht				
	Een bouwwerk heeft scheidingscon- structies waarmee de vorming van allergenen door vocht in verblijfsge- bieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.	1	1	2	2
	<i>Risico: vochtproblemen in de verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten</i>				
4.3.6	Luchtverversing				
	Een bouwwerk heeft een voorziening voor luchtverversing waarmee het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.	2	2	3	3
	<i>Risico: luchtkwaliteit kan mogelijk een voor de gezondheid nadelige kwaliteit in de binnenlucht hebben</i>				
4.3.7	Spuivoorziening				
	Een bouwwerk heeft een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoe- ren van sterk verontreinigde binnen- lucht.	2	2	3	3
	<i>Risico: er kan niet voldoende snel sterkt verontreinigde lucht worden afgevoerd</i>				
4.3.8	Afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht				
	Een bouwwerk met een verbrandings- toestel heeft voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, waarmee een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.	3	3	3	3
	<i>Risico: de toevoer en afvoer van verbrandingslucht voldoet niet aan de norm</i>				
4.3.9	Bescherming tegen ratten en muizen				
	Een bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.	0	0	2	2
	<i>Risico: de wering van ratten en muizen wordt niet voldoende gewaarborgd</i>				
4.3.10	Daglicht				
	Een bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.	2	2	3	3
	<i>Risico: daglicht in een verblijfsruimte voldoet niet aan de norm</i>				

Afdeling 4.4 duurzaamheid					
4.4.1	Duurzaamheid				
	Een bouwwerk is bijna energieneu- traal.	3	3	3	3
	<i>Risico: nieuwbouw voldoet niet aan eisen voor energiezuinigheid (BENG)</i>				
4.4.2	Milieuprestatie				
	Een bouwwerk is zodanig dat de belas- ting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt.	3	3	3	3
	<i>Risico: materialen voldoen mogelijk niet aan de milieuprestatie eis</i>				
4.4.3	Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen				

	Een bouwwerk heeft voldoende laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.	2	2	2	2
	<i>Risico: geen of niet voldoende oplaadpunten voor elektrische voertuigen</i>				
4.4.4	Systeem voor gebouwautomatisering en controle				
	Een bouwwerk, anders dan een woonfunctie, met een verwarmingssysteem of gecombineerd ruimteverwarmings- en ventilatiesysteem met een nominaal vermogen van meer dan 290 kW of een airconditioningsysteem of gecombineerd airconditioning- en ventilatiesysteem met een nominaal vermogen van meer dan 290 kW heeft een systeem voor gebouwautomatisering en - controle.	2	2	2	2
	<i>Risico: vanaf 1 januari 2026 verplicht dat bovengenoemde systeem geautomatiseerd is en controleerbaar</i>				
Afdeling 4.5 bruikbaarheid					
4.5.2	Verblijfsgebied en verblijfsruimte				
	Een woonfunctie heeft een verblijfsgebied dat bruikbaar is voor de voor de woonfunctie kenmerkende activiteiten.	2	2	3	3
	<i>Risico: verblijfsoppervlaktes voldoen niet aan de norm, minder gebruiksvriendelijk</i>				
4.5.3	Toiletruimte				
	Een woonfunctie heeft voldoende toiletruimte.	2	2	2	2
	<i>Risico: geen of niet voldoende toiletten en afmetingen die niet voldoen</i>				
4.5.4	Badruimte				
	Een woonfunctie heeft voldoende badruimte.	2	2	2	2
	<i>Risico: geen of niet voldoende badruimte en afmetingen die niet voldoen</i>				
4.5.5	Buitenberging				
	Een woonfunctie, anders dan een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden, heeft een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.	2	2	3	3
	<i>Risico: geen of een te kleine bergruimte bij een woonfunctie</i>				
4.5.6	Buitenruimte				
	Een woonfunctie, anders dan een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden, heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.	2	2	3	3
	<i>Risico: geen of een te kleine buitenruimte bij een woonfunctie</i>				
4.5.7	Opstelplaatsen				
	Een woonfunctie heeft opstelplaatsen voor een aanrecht, een kooktoestel, een verwarmingstoestel en een warmwatertoestel.	1	1	1	1
	<i>Risico: geen opstelplaats voor een keuken aanwezig</i>				

Afdeling 4.6 toegankelijkheid				
4.6.1 Bereikbaarheid, algemeen				
Een bouwwerk heeft ruimten die voldoende bereikbaar zijn.	2	2	3	3
<i>Risico: geen gebruiksvriendelijke doorgang (vrije breedte)</i>				
4.6.2 Toegankelijkheidssector				
Een bouwwerk heeft ruimten die voldoende toegankelijk zijn voor personen met een functiebeperking.	3	3	4	4
<i>Risico: geen gebruik gebouw voor personen met een functiebeperking</i>				
4.6.3 Bereikbaarheid van een bouwwerk				
Een bouwwerk met een toegankelijkheidssector, een woonfunctie als bedoeld in artikel 4.182, tweede lid, en een gebouw zonder toegankelijkheidssector als bedoeld in artikel 4.182, vijfde lid, zijn vanaf de openbare weg voldoende toegankelijk voor personen met een functiebeperking.	3	3	3	3
<i>Risico: een bouwwerk is niet toegankelijk vanaf de openbare weg voor personen met een functiebeperking</i>				
Afdeling 4.7 bouwinstallaties				
4.7.1 Verlichting				
Een bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden gebruikt en verlaten.	2	2	3	3
<i>Risico: (nood)verlichting voldoet niet aan de norm</i>				
4.7.2 Voorzieningen voor het afnemen en gebruiken van energie				
Bij een bouwwerk meteen voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie is die voorziening veilig zodat er geen sprake kan zijn van ongevallen zoals elektrocutie, verstikking, brandwonden of verwonding door explosies.	2	2	3	3
<i>Risico: elektriciteit en gas voldoet niet aan de normen</i>				
4.7.3 Watervoorziening				
Bij een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater is die voorziening zodanig dat de gezondheid niet nadelig kan worden beïnvloed als gevolg van het vrijkomen, ontstaan of ontwikkelen van gevaarlijke stoffen of biologische agentia in drinkwater of warmwater.	2	2	3	3
<i>Risico: drinkwater voldoet niet aan de NEN-norm</i>				
4.7.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater				
Een bouwwerk heeft een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater waarmee het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.	2	2	3	3
<i>Risico: afvoer van huishoudelijk water voldoet niet aan de gezondheidsnormen</i>				
4.7.5 Tijdig vaststellen van brand				
Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden	3	3	4	4

	ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.				
	<i>Risico: geen brandmeldinstallatie (of niet voldoen aan de norm), rookmelders niet aanwezig</i>				
4.7.6	Vluchten bij brand				
	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat de gebruikers bij brand tijdig het bouwwerk kunnen ontvluchten of op een andere manier in veiligheid kunnen worden gebracht.	3	3	3	3
	<i>Risico: ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan voldoen niet aan de eisen, vluchtroute-aanduiding niet aanwezig of niet voldoen aan de eisen en deuren in vluchtroutes die niet voldoen aan de eisen</i>				
4.7.7	Bestrijden van brand				
	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de bestrijding van brand, dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.	3	3	3	3
	<i>Risico: bluswatervoorzieningen niet aanwezig of voldoen niet aan de eisen</i>				

4.7.8	Toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten				
	Een bouwwerk is zodanig toegankelijk voor hulpverleningsdiensten dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.	2	2	3	3
	<i>Risico: hulpdiensten kunnen niet op tijd bij of in een bouwwerk komen</i>				
4.7.9	Aanvullende regels tunnelveiligheid				
	Een wegtunnel met een tunnel-lengte van meer dan 250 m heeft zodanige voorzieningen dat de veiligheid voor het wegverkeer is gewaarborgd.	-	-	4	4
	<i>Risico: een tunnel voldoet niet aan de veiligheidseisen</i>				
4.7.10	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit				
	Een woongebouw heeft voorzieningen waarmee veel voorkomende criminaliteit wordt voorkomen.	2	2	2	2
	<i>Risico: een woongebouw heeft niet de voorzieningen dat veel voorkomende criminaliteit wordt tegengegaan</i>				
4.7.11	Veilig onderhoud gebouwen				
	Een gebouw is zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd.	2	2	3	3
	<i>Risico: onderhoud kan niet veilig worden uitgevoerd</i>				
4.7.12	Inzicht in de kwaliteit van de binnenlucht				
	Een onderwijsfunctie voor basisonderwijs heeft een voorziening die inzicht geeft in de kwaliteit van de binnenlucht.	-	-	3	3
	<i>Risico: geen koolstofdioxidemeter op basisonderwijs</i>				
4.7.13	Elektronische communicatie				
	Een gebouw met een aansluiting op het distributienet voor elektriciteit heeft een voorzie-	1	1	1	1

	ning voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband.				
	<i>Risico: elektronische communicatie voldoet niet aan de eisen van de richtlijn breedband</i>				
4.7.14	Technische bouwsystemen				
	Een gebouw heeft technische bouwsystemen die voldoen aan eisen voor optimaal energiegebruik.	2	2	3	3
	<i>Risico: energieprestatie eis voldoet niet aan de norm</i>				
Hoofdstuk 5 - verbouw en verplaatsing van een bouwwerk en wijzigingen van een gebruiksfunctie					
Afdeling 5.1 algemeen					
5.1	Dit hoofdstuk is van toepassing op bouwactiviteiten die het verbouwen en het verplaatsen van een bestaand bouwwerk betreffen en op de wijziging van een gebruiksfunctie van een bestaand bouwwerk.				
	Maatwerkvoorschriften op een vergunning	4	4	4	4
	<i>De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op: a. het waarborgen van de veiligheid; b. het beschermen van de gezondheid; en c. duurzaamheid en bruikbaarheid.</i>				
Afdeling 5.2 algemene regels bij het verbouwen of verplaatsen van een bouwwerk en bij gebruiksfunctiewijzigingen					
5.2	Algemene regels bij het verbouwen of verplaatsen van een bouwwerk en bij gebruiksfunctiewijzigingen				
	Dit hoofdstuk is van toepassing op bouwactiviteiten die het verbouwen en het verplaatsen van een bestaand bouwwerk betreffen en op de wijziging van een gebruiksfunctie van een bestaand bouwwerk.	-	-	-	-
	<i>Beoordeling op basis van bestaande bouw, rechtens verkregen niveau of nieuwbouweisen, afhankelijk van het artikel</i>				
Afdeling 5.3 verbouw					
5.3	Verbouw				
		-	-	-	-
	<i>Beoordeling op basis van bestaande bouw, rechtens verkregen niveau of nieuwbouweisen, afhankelijk van het artikel</i>				
Afdeling 5.4 wijziging van een gebruiksfunctie					
5.4	Wijziging van een gebruiksfunctie				
		-	-	-	-
	<i>Beoordeling op basis van bestaande bouw of nieuwbouweisen, afhankelijk van het artikel</i>				

Hoofdstuk 6 - gebruik van een bouwwerk					
Afdeling 6.1 algemeen					
6.1.1	Algemeen				
	Specifieke zorgplicht: brandveilig gebruik van bouwwerken	-	-	-	-
6.1.2	Gebruiksmelding				
	Het is verboden een bouwwerk te gebruiken zonder dit ten minste vier	-	-	4	4

	weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk te melden.				
	<i>Risico: er is voor een pand geen gebruiksmelding ingediend of de ingediende melding voldoet niet aan de eisen (en het pand dus ook niet)</i>				
Afdeling 6.2 brandveiligheid					
6.2.1	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand				
	Roken en open vuur verboden in bepaalde ruimtes en aankleding gebouw	3	3	4	4
	<i>Risico: brandgevaarlijke inrichting</i>				
6.2.2	Veilig vluchten bij brand				
	betreft ontruiming, deuren in vluchtroutes en zitplaatsen gebouwen	3	3	4	4
	<i>Risico: bij calamiteiten voldoet bouwwerk niet aan de gestelde norm</i>				
Afdeling 6.3 asbestvezels en formaldehyde					
6.3	Asbestvezels en formaldehyde				
	De concentratie van asbestvezels in de binnenlucht van een voor personen toegankelijke ruimte van een bouwwerk is niet groter dan 2.000 vezels/m ³ , bepaald volgens NEN 2991.	4	4	4	4
	<i>Risico: gezondheidsproblemen door asbest</i>				
Afdeling 6.4 energielabel					
6.4	Energielabel				
	Bij oplevering van een gebouw of gedeelte daarvan stelt de verkoper van dat gebouw of gedeelte daarvan een geldig energielabel beschikbaar aan de koper.	2	2	3	3
	<i>Risico: geen aanwezig energielabel</i>				
Afdeling 6.5 bouwwerkinstallaties					
6.5.1	Brandveiligheidsinstallaties				
	Brandveiligheidsvoorzieningen jaarlijkse controle en certificaties aanwezig	3	3	4	4
	<i>Risico: geen controle en/of inspectiecertificaat aanwezig</i>				
6.5.2	Airconditioningsystemen				
	De toegankelijke delen van een airconditioningsysteem of gecombineerd airconditionings- en ventilatiesysteem met een nominaal vermogen van meer dan 70 kW worden ten minste eenmaal per vijf jaar gekeurd.	1	1	2	2
	<i>Risico: airco is niet gekeurd</i>				
6.5.3	Stookinstallaties				
	Eisen aan het keuren van een stookinstallatie	-	3	4	4
	<i>Risico: de stookinstallaties zijn niet tijdig of correct gekeurd</i>				
6.5.4	Verwarmingssystemen				
	De toegankelijke delen van een verwarmingssysteem of gecombineerd ruimteverwarmings- en ventilatiesysteem met een nominaal vermogen van meer dan 70 kW worden ten	2	2	3	3

minste eenmaal per vier jaar gekeurd.				
<i>Risico: de verwarmingssystemen zijn niet tijdig of correct gekeurd</i>				

Hoofdstuk 7 - bouw- en sloopwerkzaamheden

Afdeling 7.1 bouw en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken

7.1.1 Algemeen

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.	4	4	4	4
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---

7.1.2 Procedure bouwwerkzaamheden

Start en gereedmelding bouwwerkzaamheden	3	3	3	3
------------------------------------------	---	---	---	---

Risico: er is niet bij ons bekend dat er gestart wordt met de werkzaamheden of wanneer de werkzaamheden gereed zijn.

7.1.3 Procedure sloopwerkzaamheden

De normadressaat beschikt over een asbestinventarisatierapport voor het gedeelte van het bouwwerk waar wordt gesloopt, als hij weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zich in het bouwwerk asbest of een asbesthoudend product bevindt.	3	3	3	3
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---

Risico: er is geen onderzoek gedaan naar asbest waardoor niet bekend is of er asbest aanwezig is.

7.1.4 Inhoudelijke regels

Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:	4	4	4	4
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---

Risico:

7.1.5 Scheiden bouw- en sloopafval

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig verricht dat tijdens de uitvoering vrijkomend gevaarlijk en overig bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.	2	2	2	2
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---

Risico: het bouw en sloopafval wordt niet (goed) gescheiden

Afdeling 7.2 mobiel breken van bouw- en sloopafval

7.2.1 Algemeen

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het in werking hebben van een mobiele puinbreker nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 7.28, is verplicht:	3	3	3	3
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

	<p>b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zo veel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en</p> <p>c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor <u>zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd</u>.</p>				
	<i>Risico:</i>				
7.2.2	Procedurele regels				
	Het is verboden een mobiele puinbreker in werking te hebben of te laten hebben zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.	3	3	3	3
	<i>Risico: niet bekend als er gewerkt wordt met een mobiele puinbreker</i>				
7.2.3	Inhoudelijke regels				
	Een mobiele puinbreker is alleen op werkdagen tussen 07.00 uur en 19.00 uur in werking.	3	3	3	3
	<i>Risico:</i>				

Bijlage 3.1 Toetsing vergunningverlening

Toetsing Niveau	Naam	Omschrijving	Voorbeelden toetsing aanvraag	Voorbeelden toezicht
4	Integraal	Beoordeling van alle onderdelen op detailniveau. Op het oog en met de benodigde hulpmiddelen worden controles tot op detailniveau uitgevoerd. Alle projectspecifieke tekeningen en detailtekeningen worden geraadpleegd.	<p>Vaste Trap: wanneer een verplichte trap onderdeel is van een vluchtroute ook de bijbehorende brandklassen controleren</p> <p>Daglicht: per verblijfsgebied wordt de oppervlakte conform de daarvoor geldende NEN norm bepaald. De daglichttoetreding wordt getoetst conform de daarvoor geldende NEN norm, waarbij belemmeringsfactoren, reductiefactoren e.d. in de formule worden verwerkt</p>	<p>Vaste Trap: wanneer een verplichte trap onderdeel is van een vluchtroute ook de bijbehorende brandklassen controleren (toegepaste materialen controleren)</p> <p>Daglicht: per verblijfsgebied wordt de oppervlakte conform de daarvoor geldende NEN norm bepaald. De daglichttoetreding wordt getoetst conform de daarvoor geldende NEN norm, waarbij belemmeringsfactoren, reductiefactoren e.d. in de formule worden verwerkt</p>
3	Representatief	Beoordeling op hoofdlijnen en kenmerkende details, op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Daarnaast worden enkele kritische detailleringen in detail beoordeeld. Er worden algemene projectspecifieke tekeningen geraadpleegd en detailtekeningen van kritische detailleringen.	<p>Vaste Trap: Maatvoering van de verplichte vaste trap worden gecontroleerd en nagemeten</p> <p>Daglicht: kritische onderdelen van de daglichtberekening worden rekenkundig gecontroleerd</p>	<p>Vaste Trap: Maatvoering van de verplichte vaste trap worden gecontroleerd en nagemeten</p> <p>Daglicht: Het glas wordt nagemeten overeenkomstig de berekeningen</p>
2	Beperkt	Beoordeling op hoofdlijnen, op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Er worden alleen algemene projectspecifieke teke-	Vaste trap: Voldoen de afmetingen van de verplichte trap op basis van een eerste inschatting aan de minimale afmetingen	Vaste trap: Voldoen de afmetingen van de verplichte geplaatste trap op basis van een eerste inschatting aan de minimale afmetingen

		ningen geraadpleegd. Bij twijfel vindt raadpleging van detailtekeningen plaats.	Daglicht: Voldoen de afmetingen van het daglicht op basis van een eerste inschatting van de minimale afmetingen	Daglicht: Voldoen de afmetingen van het daglicht op basis van een eerste inschatting van de minimale afmetingen
1	Marginaal	Visuele controle, een vluchtige beoordeling op het oog op basis van kennis en ervaring zonder projectspecifieke tekeningen of details te raadplegen en of hulpmiddelen (bijvoorbeeld meetlat) te gebruiken.	Vaste trap: staat er een verplichte trap op tekening Daglicht: zijn er ramen getekend	Vaste trap: er is een trap geplaatst Daglicht: zijn er kozijnen geplaatst
0	Geen	Er vindt geen inspectieplaats	Er vindt geen beoordeling plaats	Er vindt geen controle plaats

Bijlage 3.2 Toezicht en Handhaving per gevolgklasse (gvk)

Gvk	Handeling na melding met overtreding	Omschrijving	Voorbeelden overtredingen	Voorbeelden
4	Er wordt een fysieke controle uitgevoerd en het werk wordt stilgelegd. De stillegging wordt bekrachtigd met een schrijven van Juridische zaken. Mogelijk wordt er een last onder dwangsom opgelegd of wordt er bestuursdwang toegepast (wanneer er een direct gevaarlijke situatie is ontstaan).	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.	Een aannemer heeft een constructieve fout gemaakt in een vloer op de 1e verdieping. Er ontbreekt wapening in de vloer en de tijdelijk onder stempeling van de verdiepingsvloer is te zwak en onstabiel uitgevoerd. De situatie die ontstaan is brengt een direct gevaarlijke situatie met zich mee, voor werknemers en omliggende belendingen (met bewoners). De kwaliteitsborger heeft een geschil met de aannemer en maakt dit kenbaar bij het bevoegd gezag.	Bevoegd gezag (toezichthouder) voert een locatiebezoek uit en legt de werkzaamheden mondeling stil. De toezichthouder stelt de overtredingen vast en verwerkt dit in een rapportage. Wanneer de aannemer/vergunninghouder de gevaarlijke situatie niet direct gaat beëindigen, zal er overwogen worden een last onder dwangsom op te leggen met een zeer korte termijn, of in uitzonderlijke gevallen zal er bestuursdwang opgelegd worden.
3	Er wordt een fysieke controle uitgevoerd en het werk wordt stilgelegd. De stillegging wordt bekrachtigd met een schrijven vanuit Juridische zaken.	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.	De wapening in de funderingsbalk wijkt af van wapeningstekening en wordt gemeld door de kwaliteitsborger. De staven in de wapeningskorven zijn lichter uitgevoerd dat is aangegeven en de korven zijn niet juist verwerkt i.v.m. een minimale laslengte. De aannemer is niet bereid de overtreding te beëindigen.	Bevoegd gezag (toezichthouder) voert een locatiebezoek uit en legt de werkzaamheden mondeling stil. De toezichthouder stelt de overtredingen vast en verwerkt dit in een rapportage. Stillegging wordt door juridische zaken bekrachtigd met een officieel schrijven.
2	De initiatiefnemer ontvangt een waarschuwingsbrief. Overtreding beoordelen op basis van proportionaliteit.	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.	De wapening in de funderingsbalk komt op hoofdlijnen overeen met de wapeningstekening. Echter ontbreken er "enkele" staven bijlegwapening. Er wordt door de kwaliteitsborger melding gedaan dat de	Bevoegd gezag stuurt de vergunninghouder en/of de normadressaat (diegene die verantwoordelijk is voor de naleving van vergunningvoorschriften en de regelgeving uit de Omgevingswet en de hierop gebaseerde AMvB's) een waarschu-

			aannemer de overtreding niet wil beëindigen.	wingsbrief en stelt daarin een redelijke termijn waarin de overtreding beëindigd moet zijn.
1	Overtreding beoordeelen op basis van proportionaliteit.	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.	De wapening in de funderingsbalk komt overeen met de wapeningstekening. Eén staaf bijlegwapening is onvoldoende afgebonden.	Gereedmelding komt binnen bij het bevoegd gezag waarin een kleine overtreding gemeld is. Bevoegd gezag beoordeelt de overtreding op proportionaliteit en er wordt geen beperking opgelegd voor ingebruikname. Uitzonderingen uitgezonderd.
0	Geen	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.	Aannemer/vergunninghouder heeft geen overtreding begaan, werkzaamheden uitgevoerd volgens vergunning en/of gestelde norm.	Toezicht/handhaving geen actie/handeling

Gvk 2 Niveau	Handeling na constatering overtreding	Omschrijving	Voorbeelden overtredingen	Voorbeelden
4	Tijdens de controle wordt het werk mondeling stilgelegd. De stillegging wordt bekrachtigd met een schrijven van Juridische zaken. Mogelijk wordt er een last onder dwangsom opgelegd of wordt er bestuursdwang toegepast (wanneer er een direct gevaarlijke situatie is ontstaan).	<p>Bouwwerken die in een gvk 2 vallen zijn;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monumenten • Bibliotheken • Gemeentehuisen • Onderwijsgebouwen • Woongebouwen tot 70 meter hoog <p>De aannemer/vergunninghouder heeft een omgevingsvergunning verleend gekregen om een woongebouw te realiseren van 30 meter hoog.</p>	Tijdens de controle constateert de toezichthouder dat de brandcompartimentering niet in orde is. Dit zorgt ervoor dat vluchtwegen veel te lang zijn. Veilig vluchten is hierdoor ondoenlijk. De aannemer is niet bereid om de brandcompartimentering op een juiste manier uit te voeren en is voornemens het gebouw in gebruik te laten nemen.	De toezichthouder voert een locatiebezoek uit en legt de werkzaamheden mondeling stil. De toezichthouder stelt de overtredingen vast en verwerkt dit in een rapportage. Wanneer de aannemer/vergunninghouder de gevaarlijke situatie niet direct gaat beëindigen, zal er overwogen worden een last onder dwangsom op te leggen met een zeer korte termijn, of in uitzonderlijke gevallen zal er bestuursdwang opgelegd worden.
3	Tijdens de controle wordt het werk mondeling stilgelegd. De stillegging wordt bekrachtigd met een schrijven vanuit juridische zaken.	De aannemer/vergunninghouder heeft een omgevingsvergunning verleend gekregen om een woongebouw te realiseren van 30 meter hoog.	Tijdens de bouw worden er diverse overtredingen geconstateerd na het aanbrengen van wapening. De overtredingen zijn van dien aard dat de veiligheid direct in het geding komt. Het storten van de vloer kan niet doorgaan.	De toezichthouder legt de werkzaamheden direct mondeling stil, hij/zij stelt de overtredingen vast en verwerkt dit in een rapportage. Stillegging wordt door juridische zaken bekrachtigd met een officieel schrijven. Door middel van een hercontrole wordt vastgesteld dat de overtreding beëindigd is. Bouwstop wordt opgeheven.
2	De initiatiefnemer/vergunninghouder ontvangt een	De aannemer/vergunninghouder heeft een omgevingsvergunning verleend gekre-	Er is een lekkage geconstateerd door de toezichthouder in een verblijfsruimte. Hierdoor ont-	Bevoegd gezag stuurt de vergunninghouder en/of de normadressaat een waarschuwingsbrief en stelt

	waarschuwingsbrief	gen om een woongebouw te realiseren van 30 meter hoog.	staat er een ongezond leefklimaat of kan er mogelijk gevaar ontstaan wanneer dit in aanraking komt met elektrische installatie.	daarin een redelijke termijn.
1	De initiatiefnemer/vergunninghouder ontvangt een waarschuwingsbrief	De aannemer/vergunninghouder heeft een omgevingsvergunning verleend gekregen om een woongebouw te realiseren van 30 meter hoog.	Er is geen opstelplaats voor een aanrechtblad en een kooktoestel binnen de woonfunctie.	Bevoegd gezag stuurt de vergunninghouder en/of de normadressaat een waarschuwingsbrief en stelt daarin een redelijke termijn.
-	-	-	-	-

Gvk 3 Niveau	Handeling na constatering overtreding	Omschrijving	Voorbeelden overtredingen	Voorbeelden
4	Tijdens de controle wordt het werk mondeling stilgelegd. De stillegging wordt bekrachtigd met een schrijven van Juridische zaken. Mogelijk wordt er een last onder dwangsom opgelegd of wordt er bestuursdwang toegepast (wanneer er een direct gevaarlijke situatie is ontstaan).	Bouwwerken die in gvk 3 vallen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Metrostations • Voetbalstadions • Ziekenhuizen • Gebouwen hoger dan 70 meter De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een kantoorgebouw van 75 m hoog en heeft diverse functie in de plint van het bouwwerk.	Tijdens de controle constateert de toezichthouder dat de brandcompartimentering niet in orde is. Dit zorgt ervoor dat vluchtwegen veel te lang zijn. Veilig vluchten is hierdoor ondoenlijk. De aannemer is niet bereid om de brandcompartimentering op een juiste manier uit te voeren en is voornemens het gebouw in gebruik te laten nemen.	De toezichthouder voert een locatiebezoek uit en legt de werkzaamheden mondeling stil. De toezichthouder stelt de overtredingen vast en verwerkt dit in een rapportage. Wanneer de aannemer/vergunninghouder de gevaarlijke situatie niet direct gaat beëindigen, zal er overwogen worden een last onder dwangsom op te leggen met een zeer korte termijn, of in uitzonderlijke gevallen zal er bestuursdwang opgelegd worden.
3	Tijdens de controle wordt het werk mondeling stilgelegd. De stillegging wordt bekrachtigd met een schrijven vanuit juridische zaken.	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een kantoorgebouw van 75 m hoog en heeft diverse functie in de plint van het bouwwerk.	Tijdens de bouw worden er diverse overtredingen geconstateerd na het aanbrengen van wapening. De overtredingen zijn van dien aard dat de veiligheid direct in het geding komt. Het storten van de vloer kan niet doorgaan.	De toezichthouder legt de werkzaamheden direct mondeling stil, hij/zij stelt de overtredingen vast en verwerkt dit in een rapportage. Stillegging wordt door juridische zaken bekrachtigd met een officieel schrijven. Door middel van een hercontrole wordt vastgesteld dat de overtreding beëindigd is. Bouwstop wordt opgeheven.
2	De initiatiefnemer/vergunninghouder ontvangt een waarschuwingsbrief	De aannemer/vergunninghouder heeft omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een kantoorgebouw van 75 m hoog en heeft diverse functie in de plint van het bouwwerk.	Er is een lekkage geconstateerd door de toezichthouder in een verblijfsruimte. Hierdoor ontstaat er een ongezond leefklimaat of kan er mogelijk gevaar ontstaan wanneer dit in aanraking komt met elektrische installatie.	Bevoegd gezag stuurt de vergunninghouder en/of de normadressaat een waarschuwingsbrief en stelt daarin een redelijke termijn.
1	De initiatiefnemer/vergunning-	De aannemer/vergunninghouder heeft omge-	Er is geen opstelplaats voor een aanrechtblad	Bevoegd gezag stuurt de vergunninghouder en/of

	houder ontvangt een waarschuwingsbrief	vingsvergunning verleend gekregen voor het bouwen van een kantoorgebouw van 75 m hoog en heeft diverse functie in de plint van het bouwwerk.	en een kooktoestel binnen de woonfunctie (mocht er een woonfunctie opgenomen zijn in het gebouw (anders is er geen overtreding op niveau 1 binnen gvk 3).	de normadessaat een waarschuwingsbrief en stelt daarin een redelijke termijn.
-	-	-	-	-

Bijlage 4: Handreiking toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw- VNG versie okt. 2023

Leeswijzer

Product

De VNG heeft een handreiking Toezicht en Handhaving Wkb ontwikkeld waarin aan de hand van mogelijke praktijksituaties voor gemeenten een handelingsperspectief wordt geschetst. Dit handelingsperspectief wordt bepaald door de toezichts- en handhavinginstrumenten die de Omgevingswet (Ow) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de gemeenten biedt en reeds beschikbaar zijn.

Een handreiking is richtinggevend en daarmee een instrument om de dialoog aan te gaan met de verantwoordelijke afdelingen en/of andere betrokken partijen. De VNG wil nadrukkelijk benoemen dat het hier niet gaat om een handhavingkader, met een sturend karakter en vaak verplicht van aard. Het is verder aan gemeenten hoe naar eigen inzicht invulling te geven aan geboden richtingen.

Informatie

De handreiking bestaat uit 6 hoofdstukken. In een aantal hoofdstukken zijn onderdelen in kleurvakken aangegeven om extra aandacht te vestigen op het soort informatie.

- Voorbeeldsituaties zijn weergegeven in een geel vlak
- Richtinggevende informatie is weergegeven in een oranjevlak
- Schema's zijn weergegeven in een grijs vlak
- Bronvermeldingen zijn weergegeven als voetnoten onderaan de betreffende pagina

Indeling

In de 'Inleiding' wordt het doel en de toepassing van de handreiking nader toegelicht.

In het hoofdstuk 'Nieuwe rol bevoegd gezag' wordt de invloed van de veranderende rol van gemeenten op handhaving kort toegelicht.

Het daaropvolgende 'Schema meldingenproces' geeft het meldingenproces onder de Wkb weer en maakt het handelingsperspectief van het bevoegd gezag inzichtelijk.

In het hoofdstuk 'Handhaving bij overtredingen – algemeen' worden enkele algemene punten over handhaving toegelicht, zoals de bevoegdheid van het college van B&W om te handhaven en de relevante handhavinginstrumenten.

In het hoofdstuk 'Uitvoeringsdilemma's' wordt ingegaan op een handelingsperspectief bij kleine, niet herstelbare afwijkingen, de gereedmelding bij gefaseerde ingebruikname en bij bouwwerken die casco worden opgeleverd.

Daarna worden in het hoofdstuk 'Fasen meldingenproces' diverse handhavingssituaties besproken, waarbij het gaat om de aspecten die nieuw zijn door de Wkb.

Bijlage 1 bevat de genoemde artikelen uit het 'Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)', 'Omgevingswet (Ow)' en 'Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)'.

Bijlage 2 toont het schema 'Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging' waarin de stappen zijn weergegeven die de verschillende partijen moeten doorlopen bij het bouwen.

1 Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) veranderen het bouwproces en de rol en taken van het bevoegd gezag. Het doel van de Wkb wordt omschreven als 'verbe-

tering van de bouwkwaliteit door verbetering van de privaatrechtelijke positie van de particuliere en de zakelijke bouwconsument'.¹

In deze handreiking wordt gekeken naar de nieuwe rol en taken van het bevoegd gezag qua toezicht en handhaving. De handreiking gaat in op de mogelijke overtredingen en/of tekortkomingen die het bevoegd gezag constateert en wat een handelingsperspectief kan zijn bij voor de Wkb specifieke situaties. Deze handreiking is bedoeld om bevoegde gezagen inzicht te geven welke wettelijke of specifieke verantwoordelijkheden moeten of kunnen worden ingevuld. En welke keuzes en/of acties moeten of kunnen worden gemaakt.

In de uitvoeringspraktijk lopen gemeenten aan tegen diverse vraagstukken, bijvoorbeeld het ontbreken van een verklaring van de kwaliteitsborger in het dossier bevoegd gezag wanneer het gaat om kleine, niet herstelbare afwijkingen. De minister heeft in het debat met de Eerste Kamer op 24 oktober 2023 de toezegging gedaan een wetstechnische oplossing voor te bereiden om het bevoegd gezag hierin te ondersteunen. In deze handreiking wordt uitgegaan van de huidige wet- en regelgeving.

Deze handreiking is een levend document. Jurisprudentie en mogelijk niet in deze versie (1) van de handreiking voorziene of nieuwe praktijksituaties zullen de eerste jaren van het nieuwe stelsel vervolgens de handreiking verder doen verfijnen door meer handelingsperspectief te verschaffen

2 Nieuwe rol bevoegd gezag

Het bevoegd gezag heeft ten gevolge van de Wkb een informatieachterstand. Gegevens komen onder het nieuwe stelsel niet vooraf maar achteraf beschikbaar. Dit betekent dat voortijdig bijsturen niet mogelijk is voor het bevoegd gezag. Als achteraf moet worden hersteld, kost dat extra tijd, inzet en geld. Na inwerkingtreding van de Wkb vervalt voor bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen, de preventieve toetsing aan de bouwtechnische voorschriften door het bevoegd gezag. Voor die bouwwerken vervallen de leges en verandert de rol van het bevoegd gezag. Er kunnen verschillen ontstaan in de wijze waarop gemeenten omgaan met de Wkb.

In de memorie van toelichting is in paragraaf 1.4² het volgende vermeld:

'In het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen vervalt de preventieve toetsing door het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit wordt hiermee eenduidiger belegd bij de bouwende partijen. Het gaat er niet langer primair om dat de bouwplannen op papier aan de regelgeving voldoen, maar dat het vervaardigde bouwwerk bij oplevering voldoet aan regels en gemaakte afspraken.'

Deze rol beperkt zich voortaan tot het toetsen van de bouwmelding en de gereedmelding. Het bevoegd gezag doet de volledigheidstoets van de bouwmelding aan de hand van de indieningsvereisten. Daarnaast gaat het bevoegd gezag na of de risico's voldoende zijn geborgd. Eventueel kan het bevoegd gezag overwegen, om zelf te kunnen waarnemen, beoordelen en interveniëren, om informatie- en controlemomenten op te leggen. Daarbij wordt o.a. gekeken of gebruik wordt gemaakt van een toegelaten instrument dat geschikt is voor het type bouwwerk en of deze met toestemming van de instrumentaanbieder door een kwaliteitsborger wordt toegepast.

Bij de gereedmelding kijkt het bevoegd gezag of voldaan is aan de regels die aan de gereedmelding en de daarbij te verstrekken gegevens en bescheiden zijn gesteld. De markt is primair verantwoordelijk voor de bouwkwaliteit. Het uitgangspunt daarbij is dat afwijkingen door marktpartijen moeten worden opgelost. Het bevoegd gezag heeft slechts een vangnetfunctie om excessen van het private stelsel af te vangen.

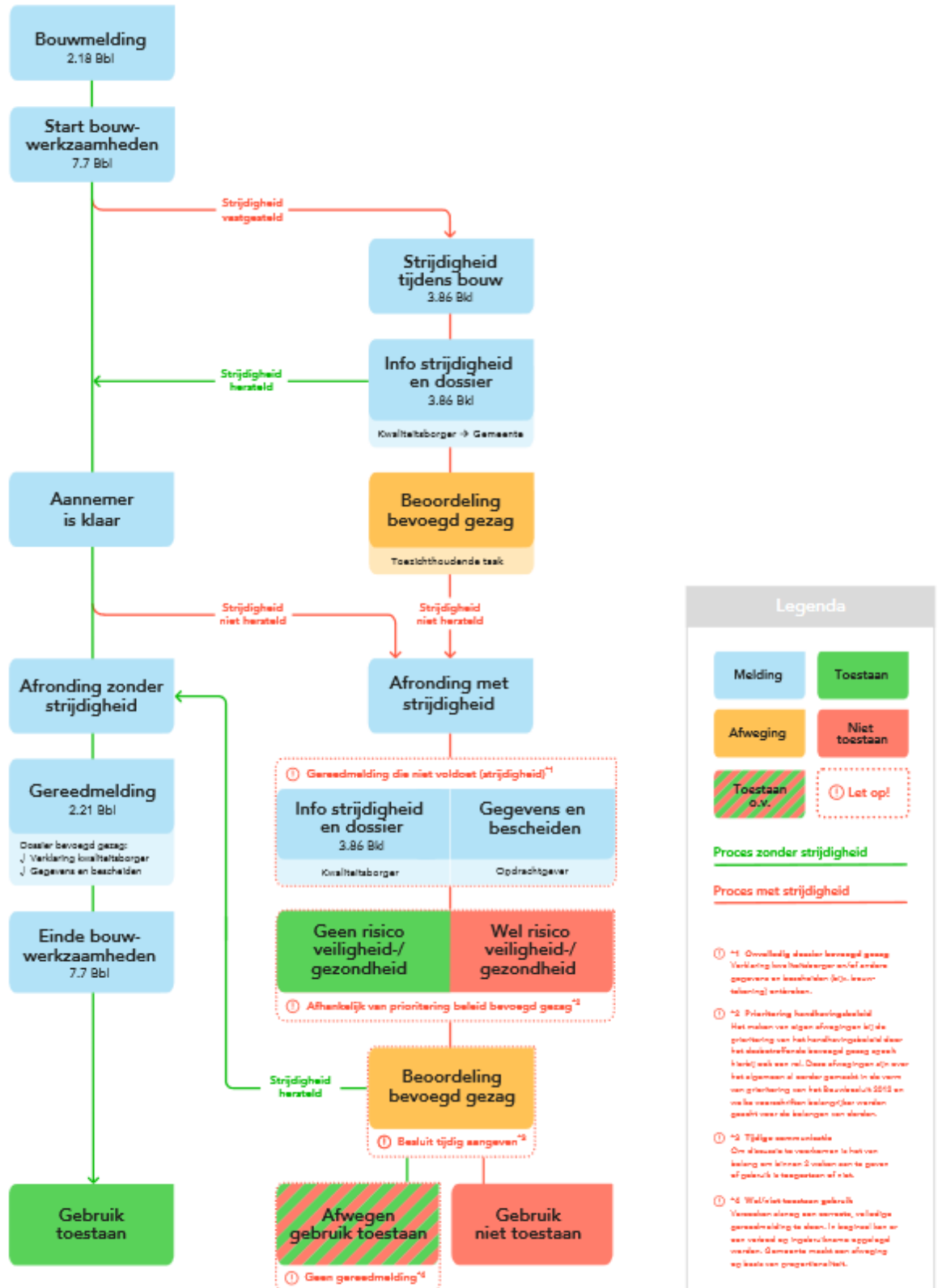
Toezicht en handhaving blijft een gemeentelijke taak. Dat vertaalt zich in een aantal nieuwe (contact) momenten met het bevoegd gezag, en ook een andere manier van toezicht houden en het inrichten van handhavingbeleid.

3 Schema meldingenproces

In het stroomschema is het meldingenproces onder de Wkb weergegeven. Het schema maakt inzichtelijk welk handelingsperspectief het bevoegd gezag heeft.

1) Kamerdossier 34453, 21 april 2016, [Officiële bekendmakingen.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/publicaties/kamerstukken/2016/04/21/34453)

2) Memorie van toelichting, 21 april 2016, [Officiële bekendmakingen.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/publicaties/kamerstukken/2016/04/21/34453)



4 Handhaving bij overtredingen – algemeen

Het college van B&W is het bevoegd gezag voor de handhaving. Dit is bepaald in artikel 18.2 van de Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 4.3, lid 1, sub a van de Omgevingswet en artikel 4.9 van de Omgevingswet. Als er gekozen wordt om handhavend op te treden, zal in het algemeen gebruik worden gemaakt van een last onder dwangsom (artikel 5:31d e.v. Awb) of een last onder bestuursdwang (artikel 5:21 e.v. Awb).

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) was een speciale bepaling opgenomen over een bouwstop/stilleggen van de bouw. Dit stond in artikel 5.17 van de Wabo. Een dergelijke bepaling komt niet terug onder de Omgevingswet, omdat de wetgever dat overbodig acht. Een bouwstop/stilleggen van de bouw is gewoon een mogelijke 'last' die kan worden opgelegd met een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Een uitgebreide beschrijving en voorbeelden toezicht en handhaving is te vinden in de VNG-publicatie '*Handhaving door en voor gemeenten, een juridische handleiding voor de gemeentelijke praktijk*'. Deze is te raadplegen via [de website van de VNG](#).

5 Uitvoeringsdilemma's

In het hoofdstuk '*Uitvoeringsdilemma's*' wordt ingegaan op een handelingsperspectief bij kleine, niet herstelbare afwijkingen, de gereedmelding bij gefaseerde ingebruikname en bij bouwwerken die casco worden opgeleverd.

Beginselplicht om handhavend op te treden

Het bevoegd gezag heeft een beginselplicht om te handhaven. Maar in specifieke situaties kan worden afgezien van handhaving en kan het bevoegd gezag het bouwwerk tóch in gebruik laten nemen als een goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt, of bij het ontbreken van andere zaken. Jurisprudentie over de beginselplicht tot handhaven geeft aan dat er kan worden afgezien van handhaving als er sprake is van kleine overtredingen waarbij handhaving niet proportioneel is en in gevallen wanneer er concreet zicht is op legalisatie.

In het algemeen kan worden gesteld dat niet ter discussie staat dat een verbod op ingebruikname aan de orde is als het gaat om tekortkomingen die zien op veiligheids- en/of gezondheidsaspecten. Wanneer het gaat om een kleine, niet herstelbare afwijking die ingebruikname niet in de weg hoeft te staan, kan afhankelijk van de situatie en het lokale handhavingsbeleid een afweging worden gemaakt. In het handhavingsbeleid kan worden vastgelegd welke afwijkingen hoge, gemiddelde of lage prioriteit hebben. Bij kleine afwijkingen die niet of zeer moeilijk te herstellen zijn, kan het verbieden van ingebruikname niet proportioneel zijn. Het niet handhaven bij een geringe overtreding vanwege geringe aard of omvang is een uitzondering op de regel.

Het al dan niet handhaven hangt mede af van het proportionaliteitsbeginsel en van het handhavingsbeleid van het desbetreffende bevoegd gezag. Het hebben van beleid geeft inzicht wanneer wel / niet gehandhaafd wordt. Het beleid moet voorbeelden (aan de hand van jurisprudentie) bevatten om de algemene lijn uit te leggen. Per individuele situatie moet er een afweging van belangen plaatsvinden of er tot handhaving wordt overgegaan.

Bij het afzien van handhaving bij kleine, niet herstelbare afwijkingen ontstaat een categorie bouwwerken waarbij niet wordt opgetreden tegen het gebruik zonder goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger.

Bij de afweging die het bevoegd gezag in een dergelijke situatie moet maken of er een verbod op ingebruikname moet komen, kan vooralsnog de jurisprudentielijn worden aangehouden. In de aangehaalde uitspraken komen veelal meerdere hierna genoemde aspecten aan de orde die een rol spelen bij het antwoord op de vraag of er sprake is van een overtreding van geringe aard en omvang.

Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- *Er is sprake van een klein verschil.* In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 20 december 2017 ging het om een verschil van 1 centimeter.³
- *Het verschil is niet of nauwelijks met het blote oog waarneembaar.* Dat was volgens de Afdeling aan de orde in een casus in de gemeente Noardeast-Fryslân. Daar bepaalde de Afdeling (r.o. 7.3) in haar uitspraak van 17 maart 2021: dat 'over een lengte van ongeveer 4 meter schuttingspanelen zijn geplaatst die ongeveer 4 centimeter hoger zijn dan de 1 meter hoogte die maximaal is toegestaan, wat met het blote oog nauwelijks waarneembaar is'.⁴
- *Derden worden niet in hun belangen geschaad.* In een uitspraak van 24 juli 2013 overweegt de Afdeling (r.o. 4.3) 'Nu de overtreding slechts bestaat uit deze twee afwijkingen van de bouwvergunning, heeft het college zich in de gegeven omstandigheden in redelijkheid op het stand-

3) Uitspraak: ECLI:NL:RVS:2017:3485, 20 december 2017, [Rechtspraak.nl](#)

4) Uitspraak: ECLI:NL:RVS:2021:574, 17 maart 2021, [Rechtspraak.nl](#)

punt kunnen stellen dat het treffen van handhavingsmaatregelen ten aanzien van de afwijkingen van de bouwvergunning in dit geval zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoort te worden afgezien. Hierbij heeft het college in aanmerking mogen nemen dat de afwijkingen van de bouwvergunning met het blote oog in het vrije veld nauwelijks waarneembaar zijn en dat voorts niet is gebleken dat de belangen van [wederpartij] of de belangen van derden door de afwijkingen van de bouwvergunning worden geschaad’.⁵

- *Het ongedaan maken van de overtreding brengt buitenproportioneel hoge kosten met zich mee of zou onevenredig zijn jegens de overtreder. Van handhavend optreden mocht het college afzien omdat dit ertoe zou leiden dat ‘ofwel de gehele woning moet worden afgebroken, ofwel de gehele zijmuur van de woning met gemiddeld 15 centimeter moet worden verplaatst’.⁶*

Naast het proportionaliteitsbeginsel speelt bij de afweging ook het relativiteitsbeginsel een rol zoals dat is vastgelegd in artikel 8:69 a van de Algemene wet bestuursrecht *‘De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.’*

De jurisprudentie wijst uit dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel in mindere mate slaagt.

Gereedmelding bij gefaseerde ingebruikname

Bij grotere woningbouwprojecten worden woningen veelal in delen opgeleverd. Tussen de oplevering en bewoning van de eerste woningen en de oplevering van de laatste woningen kan een geruime tijd zitten. Door Stichting IBK is een factsheet uitgebracht waarin verschillende mogelijkheden worden beschreven hoe gemeenten daar onder de werking van de Wkb mee om kunnen gaan.

De volgende opties worden geschetst:

- 1 Indien er geen signalen van de kwaliteitsborger of derden zijn en geen eigen waarnemingen dat er mogelijk iets niet klopt, de formele gereedmelding afwachten en in de tussentijd niet handhaven op ingebruikname.
- 2 Uitgaan van de onder punt 1 genoemde optie en indien daar reden toe is op basis van artikel 2.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aanvullende informatie opvragen over een specifiek onderdeel bij de oplevering van iedere fase (deelleveringen).
- 3 Richting opdrachtgever van tevoren aangeven dat het uitgangspunt is dat twee weken voor iedere fase een volledige gereedmelding wordt gedaan. In dat geval moet dan eerder ook per fase een bouwmelding zijn gedaan.

Het is van belang om vooraf duidelijk vast te leggen welke optie de gemeente kiest en die keuze duidelijk vooraf te communiceren. Per optie zal de impact anders zijn op de keuzes en afwegingen die gemaakt moeten worden tijdens het implementatieproces van de gemeentelijke bedrijfsvoering. Vanuit implementatieondersteuning wordt optie 3 als meest wenselijk aangegeven.

Verdere informatie en toelichting op de verschillende opties is te vinden via www.stichtingibk.nl.

Casco bouw

In de praktijk worden bouwwerken nogal eens casco opgeleverd, bijvoorbeeld zonder badkamer of keuken. De vraag hoe daar in het kader van de Wkb mee om te gaan is eerder gesteld aan de Helpdesk bouwregelgeving.⁷

We verwijzen naar het daarin geschetste juridische kader en de praktische uitwerking ervan: *‘Juridische kader: Ingebruikname zonder gereedmelding is niet toegestaan. In geval van een casco-levering zullen delen van het bouwwerk niet klaar zijn. Indien dit delen betreft die op grond van de voorschriften van het Bbl verplicht zijn dan zal een kwaliteitsborger geen verklaring kunnen afgeven bij oplevering en is gereedmelding dus niet mogelijk.’*

‘Praktische uitwerking: Dit probleem zal met name spelen daar waar de aannemer de opdrachtgever van de kwaliteitsborger is, zoals bij de waarborginstellingen. Indien de opdracht van de kwaliteitsborger niet verder strekt dan de oplevering, dan zijn er twee mogelijkheden om alsnog te zorgen voor een verklaring zodat gereed gemeld kan worden.’

5) Uitspraak: ECLI:NL:RVS:2013:455, 24 juli 2013, Rechtspraak.nl

6) Uitspraak: ECLI:NL:RVS:2014:3885, 29 oktober 2014, Rechtspraak.nl

7) Helpdesk Bouwregelgeving, 20 juli 2020, Helpdeskbouwregels.nl

De volgende opties worden door Helpdesk Bouwregelgeving aangegeven:

1. De opdrachtgever kan zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden.
2. De kwaliteitsborger kan een verklaring afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de cascopunten voldoet. De opdrachtgever kan dan met een eigen kwaliteitsborger de resterende punten afronden.

Het is aan de opdrachtgever om te bepalen welke van de twee opties wordt toegepast. Vanuit de gemeente is het raadzaam om in een vooroverleg aan te geven welke opties de opdrachtgever heeft bij een casco oplevering.

6 Fasen meldingenproces

In het doen van meldingen in het kader van de Wkb zijn de volgende drie fasen te onderscheiden:

1. Bouwmelding & Start bouwwerkzaamheden
2. Tijdens de bouwwerkzaamheden
3. Gereedmelding & Ingebruikname

Per fase van het meldingenproces zullen mogelijke overtredingen en/of tekortkomingen worden benoemd en voorzien van een handelingsperspectief voor het bevoegd gezag. Het kan daarbij zo- wel gaan om toezicht en handhaving op het bouwproces en de procedures als om de inhoudelijke regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Er zijn situaties die in meerdere fasen kunnen voorkomen. Hierbij valt te denken aan:

Opvragen informatie

Er wordt geen invulling gegeven aan het verzoek van het bevoegd gezag om nadere informatie ingevolge artikel 2.20 Bbl. Dit kan in meerdere fases spelen:

Tegen het niet naleven van een informatieplicht staat het reguliere bestuursrechtelijke handavingsinstrumentarium van hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter beschikking, inclusief de bestuurlijke boete zoals beschreven in paragraaf 18.1.4 van de Omgevingswet (zie bijlage 1). Een eventuele overtreding kan gesanctioneerd worden met een last onder dwangsom of door een bestuurlijke boete op te leggen.

In veel gevallen zal het echter vanuit het oogpunt van de door het bevoegd gezag uit te voeren taak logischer zijn de informatie ter plaatse zelf te verzamelen. Titel 5.2 van de Awb geeft het bevoegd gezag daarbij de bevoegdheid inlichtingen te vragen, gegevens en bescheiden te vorderen en om zelf onderzoek te doen. Artikel 5:20 van de Awb verplicht daarbij eenieder om daaraan medewerking te verlenen. In veel gevallen zal dit betekenen dat de bouw zal moeten stilliggen tot dat het onderzoek van het bevoegd gezag is afgerond.

Kiest het bevoegd gezag om een bestuurlijke boete op te leggen dan is het aan te raden om boetebeleid op te stellen. Zaken die in dergelijk beleid geregeld kunnen worden zijn de inzet (voor welke overtreding) en de hoogte van de bestuurlijke boete. Ook een regeling voor herhaalde overtreeders kan onderdeel zijn van het beleid. Bij de te maken beleidskeuzen kan gebruik gemaakt worden van de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO).⁸ In de LHSO is een stappenplan opgenomen om te komen tot een passende sanctiestrategie, waarin ook de bestuurlijke boete is opgenomen.

Excessen

Hierbij kan gedacht worden aan bouwdelen die niet vergunningvrij zijn en niet zijn meegenomen bij de bouwmelding of een gewijzigde bouwmethodiek die gezien de bijzondere lokale omstandigheden voor schade kan zorgen. Aan de hand van de overtreding en/of tekortkoming en het handavingsbeleid van het bevoegd gezag moet worden bepaald wat de juiste interventie is. Zie hiervoor de verschillende handelingsperspectieven die uiteengezet worden.

Fase 1 Bouwmelding & Start bouwwerkzaamheden

8) Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht, [IPLO.nl](https://www.iplo.nl)



Uitsnede stroomschema pagina 8

Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw (maar niet eerder dan een jaar van tevoren) moet een bouwmelding worden gedaan bij het bevoegd gezag in het Omgevingsloket van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (artikel 2.18 van het Bbl) voor activiteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. De categorieën die onder het stelsel van de kwaliteitsborging vallen staan vermeld in artikel 2.17 van het Bbl. De verplichting tot inschakeling van een kwaliteitsborger voor bouw-werken die vallen onder gevolgklasse 1 van de Wkb blijkt uit de indieningsvereisten in artikel 2.19 van het Bbl en artikel 7ab lid 3 van de Woningwet.⁹

Mogelijke overtredingen / tekortkomingen:

Begonnen met bouwen zonder bouwmelding

Check door gemeente of via een andere weg de melding is binnengekomen.

Vaststellen of het bouwwerk voor de bouwactiviteit vergunningsvrij is of niet valt onder gevolgklasse 1 als bedoeld in artikel 2.17 van het Bbl. Indien vallend onder gevolgklasse 1, is er sprake van een overtreding van artikel 2.18 van het Bbl en kan het bevoegd gezag handhavend optreden. Ook indien er sprake is van een vergunningplicht kan het bevoegd gezag handhavend optreden. Bij een meldplicht is onder de Omgevingswet sprake van een verbod om de activiteit uit te voeren als de melding niet of niet tijdig is gedaan. In dat geval kan het bevoegd gezag een bouwstop opleggen totdat er een (volledige) bouwmelding is ingediend. Zie over de bouwstop meer onder het hoofdstuk 'Handhaving bij overtredingen – algemeen'.

Mogelijk handelingsperspectief:

Indien er sprake is van een onvolledige melding is het eveneens raadzaam om allereerst vast te stellen of er sprake is van een meldingsplichtige bouwactiviteit. Bij een onvolledige melding is er juridisch gezien geen sprake van een melding. Dit betekent dat de bouw niet mag beginnen totdat er een melding is gedaan die wel volledig is.

De gemeente moet aan de melder binnen de termijn van 4 weken aangeven welke gegevens ontbreken. De Omgevingswet gaat er namelijk vanuit dat de bouw of het gebruik zonder tijdig tegenbericht gewoon mag beginnen. Als uit de melding blijkt dat er strijdigheden zijn, kan dat reden zijn om ter plaatse te gaan kijken. De gemeente kan de ingebruikname tegenhouden als niet aan de regels wordt voldaan. Dit hoeft niet te worden vastgesteld in beleid, maar is het reguliere werkproces in het kader van toezicht en handhaving. Een voorbeeld is dat bepaalde risico's niet worden benoemd in de risico-beoordeling, dan wel niet of onvoldoende worden geborgd in het borgingsplan.

Mogelijke overtredingen / tekortkomingen:

Begonnen met bouwen met bouwmelding

De opdrachtgever dient het bevoegd gezag te informeren wanneer er wijzigingen optreden ten opzichte van de ingediende melding. Als de melding wél is ingediend, maar gedurende de activiteiten blijkt dat er niet conform de ingediende melding wordt gehandeld, kan handhavend worden opgetreden op basis van het artikel dat dan overtreden wordt.

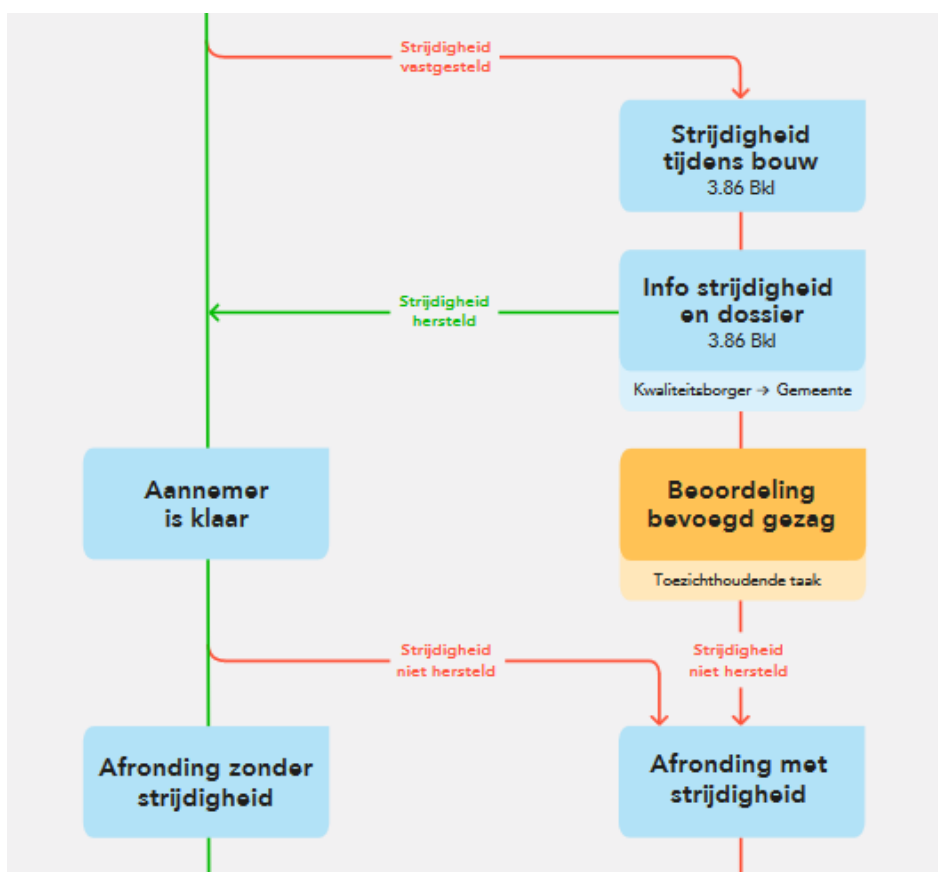
Voorbeelden van afwijkingen ten opzichte van de ingediende melding:

- Er is geen of een andere kwaliteitsborger bij het project betrokken dan bij de melding aangegeven.
- De kwaliteitsborging wordt uitgevoerd volgens een ander instrument van kwaliteitsborging dan bij de melding aangegeven.
- Het bouwwerk dat wordt gebouwd wijkt (op onderdelen) af van het bouwwerk zoals beschreven bij de bouwmelding, bijvoorbeeld met betrekking tot het aantal bouwlagen.

9) Wet tot wijziging Woningwet, artikel 7ab. lid 3, 15 mei 2019, [Officielebekendmakingen.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningwet/publicaties/wet-20190515-wet-tot-wijziging-woningwet)

<p>Mogelijk handelingsperspectief:</p> <p>De volgende situaties kunnen zich daarbij voordoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Begonnen met bouwen mét melding maar zonder kwaliteitsborger</i> Indien er nog geen sprake is van een bouwactiviteit, zoals bijvoorbeeld het bouwrijp maken, is er nog geen sprake van een meldingsplicht. Als er wél sprake is van een bouwactiviteit kunnen de activiteiten worden stilgelegd totdat door middel van een melding de gegevens die betrekking hebben op de kwaliteitsborger zijn ingediend. Zie over de bouw stilleggen het hoofdstuk 'Handhaving bij overtredingen – algemeen'. - <i>Begonnen met bouwen mét melding, maar kwaliteitsborger is niet bevoegd om de werkzaamheden uit te voeren</i> Daardoor is de melding onvolledig. Er dient een nieuwe melding te worden gedaan met vermelding van een bevoegde kwaliteitsborger. - <i>Begonnen met bouwen binnen de termijn van 4 weken vanaf de bouwmelding</i> Stilleggen indien nodig. Bij niet stilleggen duidelijk aangeven dat verder bouwen op eigen risico is. - <i>Begonnen met bouwen na het vervallen van de bouwmelding na 12 maanden</i> Er dient een nieuwe melding te worden ingediend waarbij de opdrachtgever rekening dient te houden met eventuele gewijzigde (bijzondere lokale) omstandigheden of wijzigingen Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Fase 2 Tijdens de bouwwerkzaamheden



Uitsnede stroomschema pagina 8

Tijdens de bouw voert de kwaliteitsborger het borgingsplan uit. Bij strijdigheden informeert de kwaliteitsborger de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan er problemen die niet worden opgelost, dan moet de kwaliteitsborger ook de gemeente informeren (artikel 3.86, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Toezicht blijft een taak van het bevoegd gezag. Een kwaliteitsborger controleert of de

bouwactiviteit aan de regels van het Bbl voldoet. Artikel 2.20 van het Bbl biedt aan het bevoegd gezag de mogelijkheid om extra informatie op te vragen.⁹

<p>Mogelijke overtredingen een/of tekortkomingen:</p> <p><i>Signaal van de kwaliteitsborger aan het bevoegd gezag m.b.t. bouwtechnische zaken</i> Via het omgevingsloket informeert de kwaliteitsborger dat sprake is van een strijdigheid die aan het verstrekken van een verklaring in de weg staat.</p> <p>Het bevoegd gezag handhaaft in beginsel in ieder geval op bouwtechnische overtredingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiligheid (constructieve veiligheid en brandveiligheid) • Gezondheid (o.a. ventilatie) • Duurzaamheid (isolatiewaarden, zonnepanelen etc.)

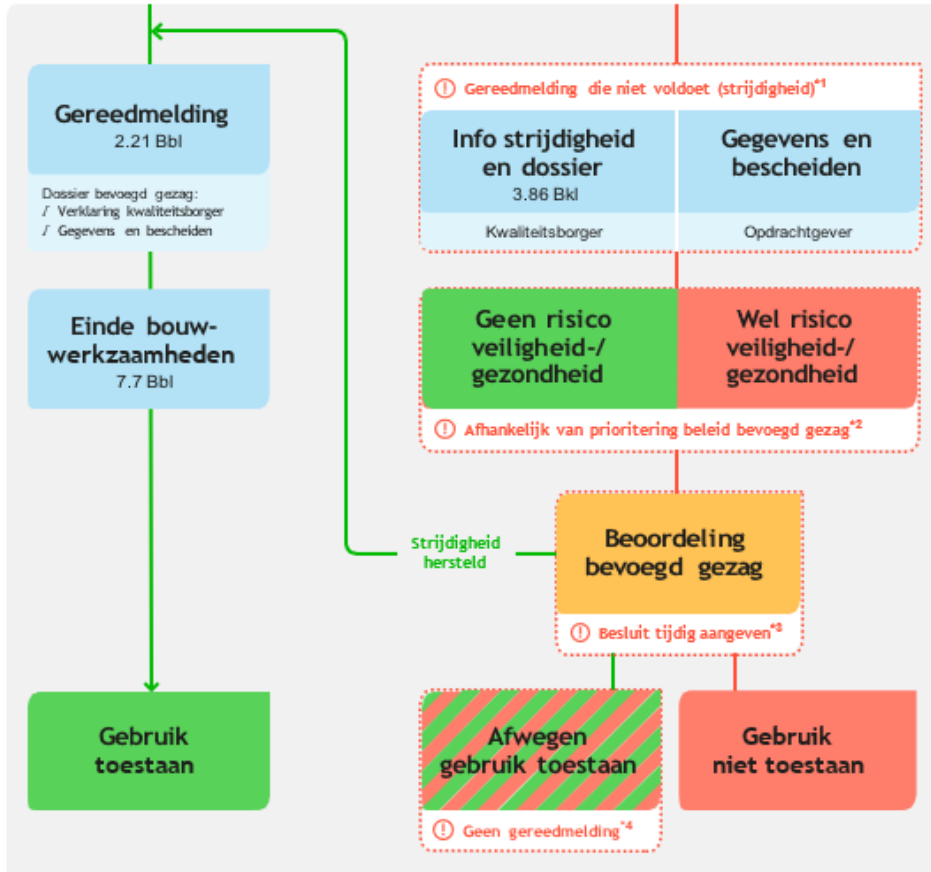
<p>Mogelijk handelingsperspectief:</p> <p>Hierbij speelt het maken van een eigen afweging in de prioritering van het handhavingsbeleid door het desbetreffende bevoegd gezag ook een rol. Deze keuzes zijn over het algemeen al eerder gemaakt in de vorm van een prioritering van het Bouwbesluit 2012 en welke voorschriften belangrijker worden geacht voor de belangen van derden.</p> <p><i>Signaal van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk niet (meer) binnen gevolgklasse 1 past</i> Opdrachtgever ervan op de hoogte brengen dat het bouwwerk vergunningplichtig is (technische bouwactiviteit). De kwaliteitsborger moet hierover het bevoegd gezag informeren.</p> <p>De bouwactiviteit mag niet verder worden uitgevoerd. De opdrachtgever zal een omgevingsvergunning voor een bouwtechnische activiteit moeten aanvragen of de werkzaamheden in overeenstemming moeten brengen met gevolgklasse 1. Het is verder aan de gemeente om een in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te toetsen aan de bouwtechnische regels en toe te zien op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.</p> <p>Pas nadat de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en eventuele andere benodigde vergunningen die nodig zijn alvorens men mag bouwen, zijn verleend of als de activiteit - eventueel na een benodigde nieuwe bouwmelding - is aangepast, mag de bouw worden hervat.</p> <p><i>Signaal/verzoek om handhaving van de omgeving m.b.t. bouwtechnische zaken</i> Dit betreft de bevoegdheid van het bevoegd gezag.</p> <p>De gemeente kan in dat geval allereerst informatie opvragen bij de opdrachtgever m.b.t. het ontvangen signaal. Afhankelijk van de verkregen informatie volgt nader onderzoek. Het bevoegd gezag verricht nader onderzoek indien de melding daarvoor voldoende aanknopingspunten biedt.¹⁰</p> <p>Het onderzoek moet voldoende zorgvuldig zijn, maar dit reikt niet zover dat aannemelijk moet worden gemaakt dat overtredingen onder alle omstandigheden zijn uitgesloten.¹¹ Afhankelijk van de ernst van de overtreding bouwstop opleggen of opdrachtgever erop wijzen het op te lossen vóór gereedmelding van het bouwwerk. Wanneer er geen overtredingen worden geconstateerd, het verzoek om handhaving afwijzen.</p> <p>In de periode tussen de bouwmelding en de gereedmelding kan een kwaliteitsborger mogelijk een afwijking melden. Deze mededeling kan het afgeven van een verklaring, dat er naar zijn/haar oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het resultaat van de bouwactiviteit voldoet aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in de weg staan. Hierop kan het bevoegd gezag reageren door alvast een vooraankondiging te doen dat het niet oplossen van het probleem vóór de gereedmelding ertoe kan leiden dat het bouwwerk niet in gebruik genomen kan worden.</p>

Fase 3 Gereedmelding & Ingebruikname

9) [Wet tot wijziging Woningwet, artikel 7ab. lid 3, 15 mei 2019, Officiële bekendmakingen.nl](#)

10) Uitspraak: ECLI:NL:CBB:2017:65, 14 februari 2017, [Rechtspraak.nl](#)

11) Uitspraak: ECLI:NL:RVS:2017:2900, 25 oktober 2017, [Rechtspraak.nl](#)



Uitsnede stroomschema pagina 8

Er moet een gereedmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit moet ten minste 2 weken voor het feitelijk in gebruik nemen van het bouwwerk (artikel 2.21 van het Bbl). Zonder gereedmelding is het verboden het bouwwerk in gebruik te nemen. Een verklaring van de kwaliteitsborger is onderdeel van de gereedmelding. Het bevoegd gezag doet een volledigheidstoets van de gereedmelding (bestaande uit een verklaring van de kwaliteitsborger én de overige gegevens en bescheiden van de opdrachtgever).

Mogelijke overtredingen en/of tekortkomingen:

Onvolledige gereedmelding: verklaring kwaliteitsborger ontbreekt

Indien de verklaring ontbreekt vanwege het feit dat de kwaliteitsborger geen gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan wet- en regelgeving: nagaan of de kwaliteitsborger tijdens het bouwproces heeft voldaan aan de informatieverstrekking ingevolge artikel 3:86 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Indien dat niet het geval is, kan die constatering worden gedeeld met de toezichthoudende instanties, zoals instrumentaanbieder en Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB).

Het bevoegd gezag verzoekt om aanvullende informatie omtrent het ontbreken van de verklaring en maakt op grond van evenredigheid de afweging of het bouwwerk in gebruik mag worden genomen. Zie hiervoor hoofdstuk 'Uitvoeringsdilemma's'.

Mogelijk handelingsperspectief:

Zolang er geen verklaring is, is het aan de opdrachtgever om aan te tonen dat de bouwactiviteit aan de regels voldoet. Bij noodzaak om te handhaven kan gedacht worden aan de volgende situaties:

- *Onzekerheid over de constructieve veiligheid*
Verbod op ingebruikname. De opdrachtgever verplichten aan te tonen dat het veilig is. Hoe de opdrachtgever dat doet is in beginsel aan hem/haar zelf. Daarnaast is het afhankelijk van het exacte probleem wat er nodig is.
In algemene zin kan aan de volgende mogelijkheden worden gedacht:

- Bij een gerealiseerde betonconstructie kan de meeste twijfel ontstaan, omdat veel van de sterkte afhangt van nagenoeg onzichtbare factoren van een constructie. Om duidelijkheid te krijgen valt te denken aan een wapening scan / röntgen foto onderzoek / dekkingsmeting / kwaliteitscontrole van de betonconstructie met een Schmidthamer. Met een ultrasoonmeting kunnen scheuren en holle ruimtes in beton onderzocht worden (niet-destructief onderzoek)
- Een belastbaarheidsonderzoek om draagkracht aan te tonen, bij twijfel over de toegepaste wapening in een betonconstructie
- Zandzak slingerproef om sterkte balustrades aan te tonen
- Voorstel om extra draagconstructie te plaatsen, waardoor risico's worden weggenomen
- Destructief onderzoek (bijv. een proefboring om dikte, dan wel de kwaliteit van het gebruikte materiaal aan te tonen)

• **Onzekerheid over de brandveiligheid**

Verbod op ingebruikname. De opdrachtgever verplichten aan te tonen dat het veilig is. Hoe de opdrachtgever dat doet is in beginsel aan hem / haar zelf. Daarnaast is het afhankelijk van het exacte probleem wat er nodig is.

In algemene zin kan aan de volgende mogelijkheden worden gedacht:

- Rookproef
- Camerainspectie
- Aanleveren van gegevens over gebruikte materialen (in beginsel zou dit al gedaan moeten zijn door de kwaliteitsborger)
- Destructief onderzoek (o.a. proefboring: dikte en type materiaal)
- Geluidsprøef van alarmeringssysteem
- Beperken gebruik om risico weg te nemen
- Extra brandvoorziening om risico weg te nemen (bijv. brandwachten)

• **Onvolledige gereedmelding: verklaring kwaliteitsborger is aanwezig, maar andere gegevens of bescheiden ontbreken**

Verzoeken alsnog een correcte, volledige gereedmelding te doen. In beginsel kan er een verbod op ingebruikname opgelegd worden. Afweging maken op basis van proportionaliteit.

• **Gebouwd in afwijking van de bouwmelding, waardoor er geen sprake meer is van gevolgklasse 1**
Blijkend uit het opleverdossier (er moet een tekening bijzitten met functie aanduiding per ruimte). Toezichttraject opstarten en beoordelen of er sprake is van vergunningplicht. Legaliseren is eventueel mogelijk door de opdrachtgever alsnog een vergunning aan te laten vragen.

Bijlage 1

Artikelen Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

(Geconsolideerde Staatsbladversie 18-09-2023)

Artikel 2.16 (normadressaat)

Aan de regels in deze afdeling wordt voldaan door degene die het bouwwerk bouwt. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 2.17 (bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)

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 industrie functie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;
 - e. een industrie functie 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 infra- structurele 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 voorziening bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwactiviteiten die verbouwen betreffen.

Artikel 2.18 (bouwmelding)

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.

Artikel 2.19 (gegevens en bescheiden bij bouwmelding)

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.

Artikel 2.20 (gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag)

1. Op verzoek van het bevoegd gezag, bedoeld in artikel 2.2, worden gegevens en bescheiden verstrekt over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd als dit bijzonder is aangewezen met het oog op het voorkomen en 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.
2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

Artikel 2.21 (gereedmelding bouwactiviteit)

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.
 - 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.

Paragraaf 18.12 Omgevingswet

(geconsolideerde versie 21-04-2023)

Artikel 18.12 (bestuurlijke boete bij overtreding regels over bouwen, slopen, gebruik en in stand houden van bouwwerken)

1. Het bevoegd gezag kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van:
 - a. op grond van artikel 4.1, eerste lid, in een omgevingsplan gestelde regels over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder,
 - b. op grond van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, gestelde verboden voor en regels of voorschriften over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en in stand houden van bouwwerken.
2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de tweede categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
3. Als de overtreding een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid veroorzaakt, kan het bevoegd gezag de boete verhogen tot ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over de hoogte van de bestuurlijke boete die wegens een overtreding kan worden opgelegd.

Artikel 3.86 Besluit kwaliteit leefomgeving

(geconsolideerde Staatsbladversie 10-10-2023)

Artikel 3.86 (informatieverstrekking kwaliteitsborger aan de bouwpartijen en bevoegd gezag)

1. 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.

2. Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat de kwaliteitsborger na de afronding van de bouwwerkzaamheden aan zijn opdrachtgever een verklaring afgeeft, waarin hij, voor zover van toepassing, verklaart dat:
 - a. hij toestemming heeft van de instrumentaanbieder het instrument toe te passen;
 - b. hij de kwaliteitsborging heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen;
 - c. er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het resultaat van de bouwactiviteit voldoet aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat een kopie van de verklaring, bedoeld in het tweede lid, wordt verstrekt aan de andere bij de bouwwerkzaamheden betrokken partijen.
4. Voor de verklaring, bedoeld in het tweede lid, wordt bij ministeriële regeling een formulier vastgesteld.

Bijlage 2

Schema Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging

Dit schema geeft de stappen weer die de verschillende partijen bij bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging moeten doorlopen. Het schema gaat uit van een regulier bouwproject, waarbij de opdrachtgever een ontwerp laat maken door zijn adviseurs en dit vervolgens aanbesteedt. Zie ook: www.rijksoverheid.nl



Bijlage 2 Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO)

Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO)