

Beleid uitvoering Wet kwaliteitsborging gemeente Staphorst

1. Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging (hierna: Wkb) in werking getreden gelijktijdig met de Omgevingswet, de wet beoogt:

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

Door het inschakelen van kwaliteitsborgers zou deze doelstelling behaald moeten worden. De toets vooraf op bouwplannen wordt vervangen door de toets in de praktijk. Dit gebeurt op de bouwplaats tijdens het bouwproces.

1.1 Gefaseerde inwerkingtreding

De inwerkingtreding van de Wkb gebeurt gefaseerd. Op 1 januari 2024 is enkel gevolgklasse 1 in werking getreden. Dit is de laagste risicoklasse, enkele voorbeelden hiervan zijn eengezinswoningen en kleine bedrijfspanden. Uiterlijk drie jaar na inwerkingtreding van de wet volgt er een evaluatie. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie volgen gevolgklasse 2 en 3. Hierdoor kan er eerst ervaring worden opgedaan in de laagste risicoklasse.

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

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

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

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

1) Factsheet: De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen: gevolgklassen (pdf)

- er in het bouwwerk milieubelastende activiteiten plaatsvinden waar een vergunning voor nodig is. Of een vergunning nodig is, is geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- er een gelijkwaardige oplossing is toegepast voor de constructieve veiligheid of de brandveiligheid. Dit wil zeggen dat er een oplossing is gekozen die niet standaard in de bouwregelgeving wordt genoemd.

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

1.2 Rol- en taakverdeling

De onafhankelijke kwaliteitsborger toetst of het bouwwerk gebouwd is conform de regelgeving. Deze toets betreft in ieder geval de bouwtechnische voorschriften van het Bouwbesluit, maar het kan ook betrekking hebben op alle andere kwaliteitsaspecten die in het contract zijn overeengekomen. Dat laatste heeft betrekking op de versterking van de positie van de bouwconsument, een doelstelling van de wet waar de gemeente verder buiten staat.

De gemeente beoordeelt de stukken op volledigheid en indieningsvereisten. Er vindt geen preventieve inhoudelijke toets plaats, maar op basis van de beleidskeuzes kan er op risico's worden getoetst.

1.3 Bouw- en gereedmelding

Bouwmelding

In de bouwmelding moet de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag melden welk instrument wordt toegepast en welke kwaliteitsborger toeziet op de bouw. Ook moet de melder een risicobeoordeling en een borgingsplan overleggen bij de melding. Deze melding moet uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw worden ingediend. Als uit de melding blijkt dat er niet wordt voldaan aan de vereisten uit de Wkb dan mag niet worden gestart met de bouw.

Aan de hand van de ingediende bouwmelding controleert de gemeente of het juiste borgingsinstrument is toegepast en of de kwaliteitsborger geregistreerd is in het landelijke register. Als er geen erkende kwaliteitsborger is aangewezen of als een borgingsplan en/of risicobeoordeling ontbreekt dan is er sprake van een onvolledige bouwmelding. Juridisch gezien is er dan geen sprake van een melding. Er mag niet gestart worden met het bouwen. Dit geldt ook als de lokale bijzondere omstandigheden niet in de risicobeoordeling en het borgingsplan zijn meegenomen.

Pas wanneer er een complete melding is ingediend gaat de wettelijke termijn van vier weken voor de gemeente lopen om de melding te beoordelen.

Gereedmelding

Aan het einde van het bouwproces moet een gereedmelding komen. Een onderdeel hiervan is het 'dossier bevoegd gezag' met een daarbij horende verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen van de kwaliteitsborger. Ook hiervoor geldt dat deze wordt beoordeeld en als deze niet voldoet aan de wettelijke vereisten, deze als niet gedaan wordt beschouwd. Na de gereedmelding geldt een termijn van 2 weken waarbinnen het bevoegd gezag de initiatiefnemer moet informeren dat de melding niet compleet is. Het bouwwerk mag in dat geval niet in gebruik worden genomen.

1.4 Impactanalyse Wkb

Uit de impactanalyse die voor de gemeente is uitgevoerd blijkt dat de impact voor de toezichturen redelijk groot is, echter kunnen de toezichthouders meer werkzaamheden uitvoeren aan het einde van het proces door handhaving. Wij zullen komende jaren monitoren of dit invloed heeft op de capaciteit.

Er blijft een belangrijk rol voor het bevoegd gezag die meer repressief dan preventief is binnen dit stelsel. De gemeente toetst niet meer inhoudelijk aan bouwtechnische voorschriften, maar controleert of de initiatiefnemer werkt met een toegelaten, bij de bouwactiviteit passend instrument en een onafhankelijke kwaliteitsborger. Ook gaat de gemeente na of alle specifieke risico's voor dat bouwwerk in de risicobeoordeling in kaart zijn gebracht en in het borgingsplan zijn vastgesteld.

Wanneer toezicht en handhaving noodzakelijk zijn, dan biedt de Wkb in aanvulling op de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) verschillende handvatten om te kunnen beschikken over noodzakelijk informatie.

In dit programma is de nieuwe rol voor het bevoegd gezag binnen het stelsel van kwaliteitsborging voor de bouw beschreven in afzonderlijke onderwerpen namelijk:

- De risicobeoordeling als uitgangspunt voor het invullen van de handhavende taak van de gemeente met aandacht voor specifieke lokale omstandigheden

- De wijze waarop de gemeente omgaat met situaties waarbij er sprake is van een strijdigheid die een verklaring van de kwaliteitsborger in de weg staat (verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen dat de bouwactiviteit voldoet aan de bouwregels van het Bbl)
- De diepgang en wijze waarop de gemeente het dossier bevoegd gezag beoordeelt en toets op volledigheid en inhoud.
- De wijze waarop na gereedmelding wordt omgegaan met ingebruikname.

1.5 Bijzondere lokale omstandigheden

Vooreerst zijn er binnen de gemeente Staphorst geen bijzondere lokale omstandigheden aangeduid (locatie specifieke risico's) waarmee in een risicoanalyse rekening dient te worden gehouden, en die specifiek door de kwaliteitsborger geborgd moeten worden. In gevallen dat het zich voordoet dan dient de kwaliteitsborger dit mee te nemen in het borgingsplan. De bijzonder lokale omstandigheden maken we kenbaar op onze website².

Wel hebben we een aantal lokale aandachtspunten (een let op-je) waarmee de initiatiefnemer, een bouw professional of een kwaliteitsborger mogelijk rekening mee moet houden bij de ontwikkeling of uitvoering van een bouwplan.

2. Toezicht en handhaving

De Wkb biedt gemeenten de ruimte om in het beleid specifieke keuzes te maken. Zoals de VNG in een factsheet stelt kan een gemeente voor de volgende onderwerpen keuzes maken:

1. De risicobeoordeling en het borgingsplan zijn bedoeld om de gemeente inzicht te geven in de risico's in een bouwwerk en de borging daarvan door de kwaliteitsborger en de bouw zelf. Wordt dit onvoldoende geborgd, dan kan de gemeente tijdens de uitvoering van een bepaald onderdeel van de bouw zelf toezien als zij dat nodig acht. Artikel 2.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) biedt de mogelijkheid om dan vooraf extra informatie over dat betreffende onderdeel op te vragen. Een gemeente kan dus nog steeds toezicht houden op bouwwerken onder de Wkb, maar dient hiervoor wel vooraf keuzes te maken in beleid: wanneer wel of niet, bij welk type bouwwerk of onderwerp wil de gemeente betrokken worden;
2. Is sprake van een strijdigheid die aan de verklaring in de weg staat (3.86 lid 1, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)), dan is de kwaliteitsborger verplicht de gemeente hierover te informeren. Een gemeente moet zelf bepalen hoe zij vanuit haar handhavende rol met de verstrekte informatie omgaat. Dat kan bijvoorbeeld administratief (schrijven aan indiener melding 'verbod op gebruik totdat er info wordt overlegd waaruit blijkt dat het probleem is opgelost') of inhoudelijk (de bouwplaats op). Ook hiervoor moet een gemeente vooraf keuzes maken en criteria vastleggen in beleid;
3. Bij de gereedmelding wordt een zogenoemd dossier bevoegd gezag verstrekt. Doel van het dossier is dat de gemeente – bijvoorbeeld in geval van een calamiteit of toekomstige verbouwingen – over informatie beschikt die nodig is voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk. De gemeente heeft als taak om te toetsen of dat dossier volledig is en dus of alle stukken aanwezig zijn. Een gemeente kan vervolgens - net als bij de bouwmelding - kiezen om het dossier inhoudelijk te beoordelen met als doel eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Het is ook mogelijk om deze stukken – zonder verdere inhoudelijke beoordeling – te archiveren voor toekomstig gebruik.

Hieronder wordt toegelicht hoe wij invulling geven aan de risicogestuurde en/of steekproefsgewijze toetsing, toezicht en handhaving onder de Wkb.

2.1 Beleidsuitgangspunt toezicht Wkb bouwwerken

Zoals hierboven gesteld kan er worden bepaald dat een gemeente nog steeds toezicht kan houden op bouwwerken onder de Wkb, wel dient hiervoor vooraf keuzes te worden gemaakt in het beleid.

Gelet op het feit dat de Rijksoverheid heeft bepaald dat de bouwwerken onder de Wkb naar de private sector gaan zal het toezicht op bouwwerken die onder de Wkb vallen minimaal zijn.

De eerste twee jaar na inwerkingtreding van de Wkb zal er steekproefsgewijs toezicht worden uitgevoerd, dit is met name om de voortgang te monitoren met dien verstande dat wij ons niet gaan richten op vrijstaande bijgebouwen omdat dit geen prioriteit heeft. Er zal steekproefsgewijs worden gecontroleerd op de volgende manieren:

- Bijzondere lokale omstandigheden;
- Signalen over instrumenten/kwaliteitsborgers;
- Meldingen, klachten en een verzoek tot handhaving;
- Eigen constatering

2) [Website gemeente: Bijzondere lokale omstandigheden Wkb](#)

De capaciteit bij toezicht is teruggebracht omdat het toezicht deels wordt uitgevoerd door de private sector, derhalve zal er minimaal steekproefsgewijs worden gecontroleerd.

2.2 Strijdigheid die een verklaring in de wegstaat

Gedurende het proces kan de kwaliteitsborger tot de constatering komen dat er gebouwd wordt in strijd met de bouwtechnische voorschriften. Met als gevolg dat een mogelijke verklaring uiteindelijk niet kan worden afgegeven. Het is aan de kwaliteitsborger om dit schriftelijk te melden bij de indiener van de melding en daarnaast hiervan ook de gemeente op de hoogte te stellen. De gemeente zal vervolgens een beoordeling maken van de ernst van de situatie, van de risico's en van de geboden actie (zoals bouwstop, nieuw voorstel om de kwaliteit te kunnen beoordelen, opvragen volledig dossier en de beoordeling daarvan, uitvoeren inspectie, extra controle- en stopmomenten opleggen).

2.3 Uitgangspunten gereedmelding

Twee weken voor de geplande ingebruikname moet er een melding worden gedaan aan het bevoegd gezag. De melder verklaart hiermee dat de bouwactiviteit aan de regels van hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl voldoet. De gemeente controleert de melding op volledigheid. Volgens artikel 2.21 Bbl bevat een gereedmelding:

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

Daarnaast mag de gemeente als bevoegd gezag ook nog andere constructieve, verantwoordings-informatie opvragen. Dit vanwege haar onveranderde handhavende bevoegdheden op grond van de Awb.

- **Correcte melding**
Voldoet de gereedmelding aan de vereisten gesteld in artikel 2.21 Bbl dan hoeft het bevoegd gezag niet te reageren en kan de bouwer het gebouwde in gebruik nemen.
- **Geen of onvolledige gereedmelding**
Bij het ontbreken van een gereedmelding of bij een onvolledige gereedmelding kan de gemeente handhaven. Zonder gereedmelding onder kwaliteitsborging is van rechtswege ingebruikname verboden. Blijkt dat er gegevens ontbreken, dus dat er een onvolledige gereedmelding is gedaan, dan is er juridisch gezien geen gereedmelding gedaan en mag het gebouwde ook niet in gebruik worden genomen. Het bevoegd gezag moet dit binnen twee weken aan de bouwer melden. Bij een onvolledige gereedmelding blijft het gebruik van het bouwwerk verboden totdat het dossier bevoegd gezag compleet is. De sanctie op eventuele ingebruikname is, net als bij overige redenen tot handhaving, afhankelijk van de geconstateerde strijdigheid. Bij het ontbreken van een verklaring van de kwaliteitsborger is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om met de kwaliteitsborger in overleg te gaan wat ervoor nodig is om alsnog een verklaring te krijgen. Indien dit overleg er niet toe leidt dat na aanpassingen alsnog de kwaliteitsborger een verklaring afgeeft, kan de gemeente besluiten een handhavingstraject te starten om illegale ingebruikname tegen te houden. Een reden om te besluiten niet te handhaven tegen een onvolledige gereedmelding kan zijn, dat de gemeente handhaven disproportioneel vindt gezien de grootte van het onherstelbare feit. De gemeente laat de eigenaar weten dat het bouwwerk niet voldoet aan alle eisen vanuit de wet, maar dat de gemeente het zijn/haar verantwoordelijkheid laat hoe hier mee om te gaan. In ieder geval zal de gemeente in beginsel handhaven als zij constateert dat het bouwwerk constructief of brandonveilig is.
- **Dossier bevoegd gezag**
Het dossier bevoegd gezag wordt gecontroleerd op volledigheid. Bijzondere aandacht gaat uit naar de verklaring van de kwaliteitsborger. Het dossier wordt in principe niet inhoudelijk beoordeeld, tenzij gedurende de bouw gereede twijfels zijn ontstaan over de kwaliteit van het bouwwerk of de aangeleverde bescheiden. De initiatiefnemer verstrekt bij de gereedmelding een zogenoemd "dossier bevoegd gezag". Doel van het dossier is dat de gemeente, bijvoorbeeld in geval van een calamiteit of toekomstige verbouwingen, over informatie beschikt die nodig is voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk. Dit betreffen tekeningen en berekeningen van het gerealiseerde bouwwerk (as-built situatie) en geen ontwerptekeningen (als die afwijken van het gerealiseerde bouwwerk). Het dossier wordt op compleetheid getoetst. Een belangrijk onderdeel van het dossier bevoegd gezag is de verklaring van de kwaliteitsborger dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het voltooide bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet, waarbij wordt ingegaan op het resultaat van de borging van de risico's (uit de risicobeoordeling). De gemeente controleert in ieder geval of deze verklaring aanwezig is. Als de verklaring ontbreekt, zal de gemeente navraag doen en zo nodig handhaven. Zoals hiervoor al aangegeven, zal de gemeente in ieder geval handhaven tegen ingebruikname als de gemeente constateert dat de kwaliteitsborger terecht geweigerd heeft de verklaring af te geven vanwege constructieve- of brandonveiligheid.

2.4 Casco oplevering

Het komt vaker voor dat er wordt gekozen voor een casco oplevering waarbij de gebruiker zelf bijvoorbeeld het toilet, badkamer etc. realiseert. In de meeste gevallen wordt dan niet voldaan aan het Bbl, de verantwoordelijkheid wordt hiervoor dan ook bij de eigenaar neergelegd en dit wordt in de gereedmelding aangegeven.

2.5 Gefaseerde oplevering

In de praktijk zal er bij seriebouw worden gekozen om gefaseerd op te leveren zodat al een deel van de woningen in gebruik kan worden genomen. Een bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen nadat de complete gereedmelding is ingediend bij het bevoegd gezag. Ingeval de initiatiefnemer gebruik wil maken van een gefaseerde oplevering zullen er verschillende bouwmeldingen moeten worden ingediend.

2.6 Strijdigheden bij gereedmelding

Het bevoegd gezag is op basis van eigen observatie of de door de kwaliteitsborger verstrekte informatie op de hoogte van wat er aan hand is en kan bepalen of en zo ja op welke wijze handhaven aan de orde is. Is bijvoorbeeld sprake van een strijdigheid die betrekking heeft op de veiligheid – er ontbreekt bijvoorbeeld een brandscheiding – dan zal de gemeente logischerwijs door het opleggen van een last de initiatiefnemer en zijn aannemer sommeren alsnog de vereiste scheiding aan te brengen. In geval er sprake is van de plafondhoogte die 5 centimeter te laag is dan zal herstel hiervan zodanig disproportioneel zijn dat het bevoegd gezag van handhaving mag afzien.

Het bevoegd gezag heeft als uitgangspunt bij de keuze om te handhaven of om af te zien van handhaving, de prioritering aan te houden zoals in het uitvoeringsprogramma is vastgesteld. Dit houdt in dat in ieder geval zal worden gehandhaafd op overtredingen met een hoge prioriteit. Vanzelfsprekend blijft het maatwerk dus kan er ook handhavend worden opgetreden bij een overtreding met een gemiddelde of lage prioriteit.

3. Vergunningverlening

3.1 Beleidsuitgangspunten bouwmelding

Voorop staat dat de initiatiefnemer enkel een bouwmelding onder kwaliteitsborging moet indienen voor bouwwerken uit gevolgklasse 1.

- **Geen melding**
Als de gemeente constateert dat er bouwactiviteiten plaatsvinden (voor een bouwwerk uit gevolgklasse 1) zonder dat een bouwmelding is gedaan, wordt het werk in beginsel stil gelegd en kan de gemeente in beginsel handhaven.
Tenzij in een brief een andere termijn wordt genoemd, moet na die nieuwe bouwmelding vier weken met de start van de bouwwerkzaamheden worden gewacht.
 - Geen melding, maar vergunningplicht

Als de gemeente een bouwmelding onder kwaliteitsborging ontvangt, ziet zij het als haar eerste taak om te beoordelen of het bouwplan inderdaad behoort tot gevolgklasse 1. Het kan zijn dat in plaats van een bouwmelding:

1. een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit is vereist of dat;
2. er geen bouwmelding én geen technische omgevingsvergunning is vereist.

Situatie 1 kan zich voordoen voorafgaand aan óf tijdens de bouw. Ook nog tijdens de bouw kunnen partijen erachter komen dat een bouwwerk geen gevolgklasse 1 is, bijvoorbeeld door de noodzaak van een gelijkwaardige maatregel toe te moeten passen voor brandveiligheid of constructies. Wanneer blijkt dat een omgevingsvergunning nodig is, moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aanvragen. Mocht al gestart zijn met bouwen, wordt een handhavingstraject gestart. Er volgt dan een formele bouwstop in combinatie met een last onder dwangsom als wordt doorgebouwd zonder benodigde omgevingsvergunning. De kwaliteitsborger heeft in deze situatie geen rol meer en moet zich terugtrekken uit het project.

- **Een onvolledig melding**
De gemeente controleert de bouwmelding op volledigheid en controleert of de ingediende gegevens voldoen aan artikel 2.19 lid 1 Bbl.
Als een of meer van de in artikel 2.19 lid 1 Bbl genoemde bescheiden ontbreken, wordt de bouwmelding als onvolledig beschouwd en is de melding juridisch gezien niet gedaan. Dit is ook het geval als de bijzondere lokale omstandigheden niet zijn meegenomen.
De gemeente stuurt dan een brief. Hierin geeft de gemeente aan wat er precies ontbreekt met het verzoek om een complete nieuwe melding te doen (enkel de missende stukken nasturen volstaat niet). Consequentie is dat er niet gestart mag worden met bouwen. Als geen nieuwe, volledige

bouwmelding wordt gedaan en toch overgegaan is tot bouwen, zal de gemeente in beginsel handhaven.

- Een verlate melding
Bij niet voldoen aan wettelijke termijnen zal de gemeente in beginsel handhaven.

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

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