

Wkb-beleidsplan Harderwijk

Samenvatting

De kern van de verdeling van bevoegdheden is als volgt:

1. De scope van dit beleid omvat enkel de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2.17 Bbl dus gevolgs-klasse 1.
2. De kwaliteitsborger controleert de bouwtechnische eisen van bouwwerken tijdens de bouw en voor de gereedmelding van het bouwwerk.
3. De gemeente controleert of de kwaliteitsborger een bouwactiviteit mag borgen (gecertificeerd).
4. De onafhankelijke toelatingsorganisatie laat instrumenten toe en houdt toezicht op de instrumenten voor kwaliteitsborging en instrumentaanbieders, onder andere door steekproefsgewijze inspecties van bouwprojecten en houdt een openbaar register bij
5. Toepassing van een door de toelatingsorganisatie toegelaten instrument voor kwaliteitsborging door een kwaliteitsborger geeft een gerechtvaardigd vertrouwen, dat het bouwwerk zal voldoen aan de bouwtechnische eisen van de bouwregelgeving.
6. De gemeente toetst een vergunningaanvraag, voor bouwwerken die onder het stelsel vallen, niet langer preventief inhoudelijk op bouwkundige aspecten.
7. De gemeente is belast met de handhaving. De kwaliteitsborger is belast met de toezicht en met de toetsing van het technisch ontwerp.
8. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de controle op het nalevingsgedrag m.b.t. de omgevingsveiligheid (inrichting van de bouwplaats en de veiligheid van belendende percelen).
9. Daarnaast verleent de gemeente de vergunning voor de Omgevingsplanactiviteit (OPA) waarbij wordt gekeken naar ruimtelijke aspecten en het gebruik en eventuele welstandseisen zoals vormgeving/kleur/materiaalgebruik/soort materiaal.
10. De gemeente houdt toezicht op de Omgevingsplanactiviteit (OPA). Als een bouwwerk niet wordt uitgevoerd conform de OPA vergunning zijn de vervolgstappen zoals opgenomen in het handhavingsbeleid onverkort van toepassing.

1 Inleiding

Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: de Wkb) is onderdeel van de Omgevingswet (OW) en is op 1 januari 2024 in werking getreden.

De Wkb heeft drie doelen:

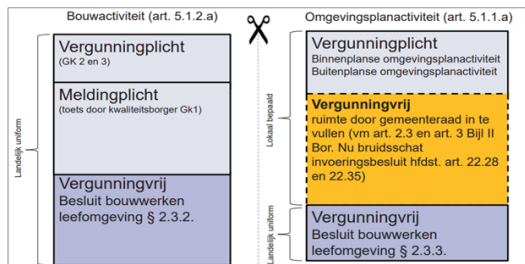
1. het verbeteren van de bouwkwaliteit;
2. verbeteren positie van de consument;
3. stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering

De Wkb regelt dat de gemeente niet meer vooraf de bouwtechnische kwaliteit toetst van een bouwwerk, maar dat dit door een private kwaliteitsborger gebeurt. Ook is de kwaliteitsborger verantwoordelijk voor het toezicht tijdens de bouw en dient het bouwwerk op te leveren met een verklaring 'gerechtvaardigd vertrouwen dat voldaan is aan de technische eisen'. De gemeente toetst de aanvraag nog wel aan het omgevingsplan en aan de welstandseisen. Daarnaast toetst de gemeente of de informatieplicht omgevingsveiligheid van toepassing is.

De verschuiving van de toezichthoudende rol betekent niet dat er geen gemeentelijk toezicht meer is. Dit is er alleen niet standaard meer tijdens de bouwfase. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het toezicht op de bestaande bouw en de bouw- en sloopveiligheid. De gemeente is en blijft het bevoegd gezag voor de handhaving. De kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheid. De rol van de gemeente verandert dus meer in een procesrol, maar dan wel één met verantwoordelijkheden.

Om aan deze veranderende rol op een verantwoorde manier invulling te geven is het gewenst om in beleid specifieke keuzes te maken over hoe de rol van bevoegd gezag wordt ingevuld.

Met de komst van de Omgevingswet wordt de activiteit bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Deze scheiding noemen we 'de knip', zie figuur 1.



Afbeelding figuur 1

Om te mogen starten met bouwen zal in veel gevallen zowel de vergunning omgevingsplanactiviteit én de melding bouwactiviteit akkoord moet zijn. De vergunning omgevingsplanactiviteit geeft niet langer bouwstatus. Initiatiefnemers zijn met deze wet verplicht een initiatief in te dienen met een kwaliteitsborger. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de indiening van zowel het technische als het ruimtelijke deel van het bouwplan. De kwaliteitsborger toetst en ziet toe dat een initiatief aan de geldende technische regelgeving voldoet (Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)).

Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid (zgn. 'private prikkel'). Deze wettelijke regeling geeft de consument meer rechtszekerheid dat het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de technische eisen. De focus komt te liggen op het eindresultaat ('as built').

2. Gefaseerde invoering van de wet

2.1 Gevolgklasse 1

De nieuwe wet wordt niet meteen voor alle bouwwerken ingevoerd maar gaat als eerste gelden voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1. Er gelden ook uitzonderingen op deze regel. Als er sprake is van bouwwerkzaamheden aan een monument, een melding brandveilig gebruik nodig is of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing m.b.t. constructieve- of brandveiligheid dan valt het initiatief niet in gevolgklasse 1 en is de Wkb niet van toepassing. Voor een volledig overzicht van bouwwerken welke vallen onder gevolgklasse 1 verwijzen wij naar bijlage 1.

2.2 Gevolgklasse 2 en 3

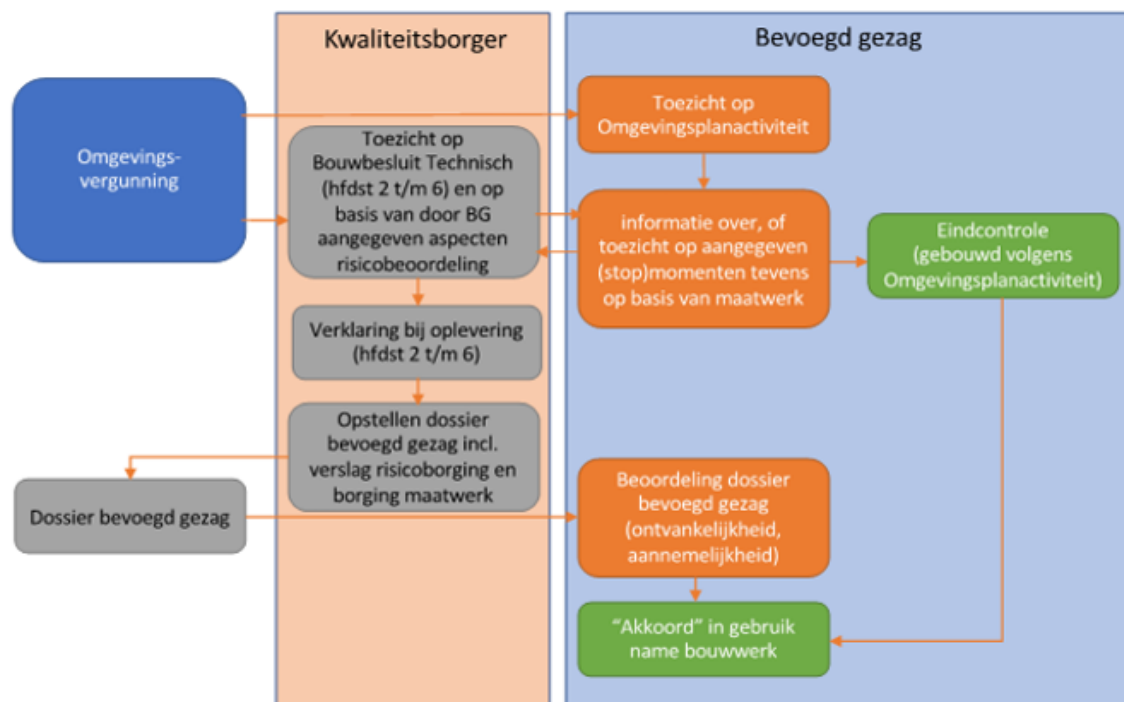
Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie van de Wkb op gevolgklasse 1, volgen op een later moment de bouwwerken in hogere risicoklassen. Dit zijn bijvoorbeeld bibliotheken en onderwijsgebouwen (gevolgklasse 2) en voetbalstadions en ziekenhuizen (gevolgklasse 3). Hierdoor kunnen bouwbedrijven en gemeenten stap voor stap ervaring opdoen met het nieuwe stelsel van toetsen en toezicht in de bouw. De periode tot en met de evaluatie is erg belangrijk om een goed beeld te krijgen welke problemen we in de praktijk tegen komen en of het beoogde doel van de nieuwe wet: de kwaliteit van bouwen verhogen wordt bereikt.

Voor vergunningplichtige bouwwerken die onder gevolgklasse 2 en 3 vallen, geldt de komende jaren nog dat net als nu dat de vergunningen zowel ruimtelijk als technisch door de gemeente worden getoetst en erop wordt toegezien. Soms is er ook sprake van vergunningvrije of meldingsplichtige bouwactiviteiten. In dit document gaan we alleen in op de meldingsplichtige activiteiten die onder de Wkb vallen.

3. Een andere rol

De inhoudelijke rol van het bevoegd gezag gaat deels over in een procesrol. De gemeente beoordeelt de ingediende gegevens op volledigheid conform de indieningsvereisten. De gemeente toetst of de kwaliteitsborger bevoegd is en of het juiste instrument (toetsingsprotocol) is gebruikt. De gemeente voert geen bouwtechnische toets uit, maar afhankelijk van de beleidskeuzes wordt er op risico's getoetst.

De gemeente blijft bevoegd om handhavend op te treden, bijvoorbeeld door de bouwwerkzaamheden stil te leggen of door een bouwwerk niet in gebruik te laten nemen. Als de kwaliteitsborger tegen een strijdigheid aanloopt, zal hij het bevoegd gezag op de hoogte moeten stellen (informatieplicht) zodat de gemeente handhavend kan optreden.



Afbeelding: figuur 2

3.1 Bouwmelding

Een belangrijke plek in het bouwproces wordt ingenomen door de Bouwmelding en de Gereedmelding. De initiatiefnemer dient beide meldingen in en heeft hiervoor documenten van de kwaliteitsborger nodig. De gemeente controleert op de volledigheid van de aanleverde stukken maar niet meer de inhoud. Wel controleert de gemeente of de bijzondere lokale omstandigheden in de risicobeoordeling en het borgingsplan zijn opgenomen. De gemeente kan extra gegevens opvragen 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. De gemeente zal als er sprake is van bijzondere lokale omstandigheden van deze bevoegdheid gebruik maken. De gemeente blijft het bevoegd gezag, beoordeelt de bouwmelding zoals hierboven beschreven en geven een inhoudelijke reactie richting de aanvrager (zie figuur 3).

Locatie specifieke omstandigheden Harderwijk

Onder de Wet kwaliteitsborging voor de bouw (Wkb) moet de kwaliteitsborger actief kunnen nagaan of er bijzondere lokale omstandigheden zijn om rekening mee te houden. Dit zijn lokale risico's of lokale situaties die ervoor kunnen zorgen dat het bouwresultaat niet aan de bouwtechnische regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet.

Als je een bouwproject start waarvoor je een kwaliteitsborger moet inhuren, dan moet de kwaliteitsborger die voor jou toeziet op de naleving van de bouwregels, ook rekening houden met de bijzondere lokale omstandigheden.

De bijzondere lokale omstandigheden waarmee je in de gemeente Harderwijk rekening moet houden, vind je op de website. Deze lijst wordt regelmatig geüpdatet.

3.2 Gereedmelding

Als het bouwwerk technisch klaar is, dient de initiatiefnemer een Gereedmelding in (uiterlijk 2 weken voor ingebruikname). In deze melding zit naast de 'as built' tekeningen ook de verklaring van de kwaliteitsborger met de mededeling dat de kwaliteitsborger het gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat en de berekeningen constructief en de bouwvisies gegeven en het bouwwerk voldoet aan het Bbl. De gemeente controleert deze melding op volledigheid en toetst steekproefsgewijs de kwaliteit van de stukken (zie figuur 3):

3.3 Dossier bevoegd gezag

Het dossier bevoegd gezag wordt gecontroleerd op volledigheid en de bouwtechnische beoordeling en vindt plaats op basis van de vastgestelde risico's en opgelegde informatie- en stopmomenten.

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. Het dossier wordt op compleetheid getoetst en er wordt beoordeeld of het aannemelijk gemaakt is dat aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan.

De gemeente heeft als taak om te toetsen of dat dossier volledig is en dus of alle stukken aanwezig zijn zoals omschreven in artikel 2.21 van het Bbl. De gemeente kan vervolgens er voor kiezen om het dossier inhoudelijk te beoordelen en eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Dit zal echter alleen aan de orde zijn als er gedurende de aanvraag en bouwphase gereede twijfels zijn ontstaan over de kwaliteit van het bouwwerk of de aangeleverde bescheiden.

Gelijktijdig met de gereedmelding verstrekt de kwaliteitsborger een dossier bevoegd gezag. De gemeente moet het door de kwaliteitsborger aangeleverde dossier 'as-built' valideren en indien nodig aanvullende informatie opvragen. In het uiterste geval kan de gemeente de ingebruikname van een bouwwerk verhinderen (zie figuur 3).



Afbeelding: figuur 3

4. Beleidskader

De Wkb geeft VTH nieuwe vraagstukken in de uitvoering. Vooraf zijn niet voor alle situaties die VTH in de uitvoering gaat tegenkomen beleidsregels op te stellen. Als VTH dit wel doet, beperkt dit VTH in haar bewegingsvrijheid om het juiste te doen in onvoorziene situaties en wat het beste is op dat moment voor onze fysieke leefomgeving en onze initiatiefnemers. VTH heeft een visie en richting van het college nodig om binnen de Wkb te opereren. Zo kan VTH binnen het vastgestelde kader ervaring opdoen, verwachtingen bijstellen, een evaluatie cyclus inplannen en de uiteindelijke uitvoeringsregels opstellen. Op deze manier passen de uiteindelijke uitvoeringsregels beter bij onze inwoners en de bestuurlijke wensen en zorgen voor een veilige, gezonde en leefbare fysieke leefomgeving. VTH heeft uitspraken van het college nodig over de volgende onderwerpen:

1. Diepgang toetsen en toezichthouden (gevolgklasse 1);
2. Kader voor de Handhavingstrategie van VTH ;
3. De benodigde overgangsperiode

4.1 Diepgang toetsen en toezichthouden

Om VTH een richting te geven hoe zij haar rol onder de Wkb uitvoert, zijn 3 opties aanwezig:

1. Het bevoegd gezag voert geen bouwtechnische toets en toezicht uit (laat volledig los en laat technische toets en toezicht over aan de kwaliteitsborger).
2. Het bevoegd gezag gaat risico gestuurd / steekproefsgewijs bouwtechnisch toetsen en toezicht houden (kijkt mee met de kwaliteitsborger).
3. Het bevoegd gezag blijft bouwtechnisch toetsen en houdt toezicht, net als de kwaliteitsborger.

Hierna is te lezen waarom VTH adviseert de tweede optie uit te voeren.

4.2 Beleidskeuze risico gestuurd / steekproefsgewijs toetsen en toezicht houden VTH voert risico-gestuurd haar toetsende en toezichthoudende rol onder de Wkb uit (combinatie van de opties 1 en 2).

Motivatie

De Wkb is voor alle partijen nieuw. De reguliere processen veranderen en iedere partij moet wennen aan zijn nieuwe rol. Wij willen de wet met vertrouwen uitvoeren. Om ervoor te zorgen dat zo snel mogelijk deze nieuwe rollen begrepen worden, wil de gemeente risicogericht met de kwaliteitsborger meekijken. De initiatiefnemers, ondernemers, marktpartijen en de gemeente willen ervaring opdoen met de Wkb. De verwachting is dat veel afstemming gezocht wordt met de gemeente en dat veel vragen



over de Wkb door alle stakeholders aan de gemeente gesteld worden. Door optie 2 te kiezen wordt bovenstaande het snelst bereikt. De gemeente wil bij keuze 2 steekproefsgewijs meekijken met de kwaliteitsborger. Leren hoe de beschikbare instrumenten werken en hoe de borgingsplannen opgesteld/gelezen moeten worden. Daarnaast wordt ervaring opgedaan hoe toezicht het beste vorm gegeven kan worden. Wat doet de kwaliteitsborger zelf en wat moet de aannemer doen. De gemeente wil ervaren hoe communicatielijnen lopen tijdens het bouwproces en kunnen ingrijpen waar nodig. De gemeente voert steekproefsgewijs toezicht uit t.a.v. specifieke onderwerpen op basis van een risico inschatting. De steekproef kan op verschillende manieren worden bepaald: bijvoorbeeld aan de hand van signalen over instrumenten (toetsingsprotocollen) van kwaliteitsborgers, op basis van ontvangen klachten/verzoeken om handhaving of op basis van eigen constatering door de gemeente.

Op dit moment is de verwachting dat als VTH meekijkt of conform de Wkb gewerkt wordt bij zelfbouwers en bouwbedrijven die veel samenwerken met extern personeel dit handhaving achteraf zal voorkomen. Of er aanleiding bestaat voor toezicht en handhaving kan worden bepaald op basis van eigen waarnemingen bijv. tijdens controle bouw/sloopveiligheid, bij controle van de omgevingsplanactiviteit of op basis van informatie van de kwaliteitsborger of derden. Met deze informatie- en toezichtmomenten kan de gemeente steekproefsgewijs en risicogestuurd de bouwkwaliteit toetsen. De gemeente blijft bevoegd voor het ruimtelijke toezicht. Hierover worden in hoofdstuk 6 keuzes voorgelegd. Toezicht kan gehouden worden aan de hand van eigen constatering of op basis van ontvangen klachten/verzoeken om handhaving. Door deze constatering en ontvangen verzoeken wordt een goed beeld van de kwaliteit van het stelsel verkregen, kan er gericht toezicht op thema's uitgevoerd worden en kan indien nodig, handhavend worden opgetreden of zelfs handhaving worden voorkomen. Als uit deze steekproeven blijkt, dat het stelsel goed functioneert en zorgt voor voldoende kwaliteit, dan kan de frequentie van deze steekproeven worden aangepast.

Als optie 3 gekozen wordt, werken we niet volgens het nieuwe stelsel. Werkzaamheden worden dubbel uitgevoerd en het is de duurste optie. Op deze wijze wordt onvoldoende ervaring opgedaan hoe het stelsel werkt omdat de gemeente alles ook zelf blijft doen.

Hoe gaan we meten?

In de aanvangsfase gaan we steekproefsgewijs meten. De grootste risico's worden in kaart gebracht. Ook het (spontaan) naleefgedrag wordt gemonitord. De metingen vinden plaats om de werking van het systeem te verifiëren. Afhankelijk van de uitkomsten worden na twee jaren de controles afgeschaald. Op deze manier wordt recht gedaan aan de bedoeling van de wet.

4.3 Ruimtelijk toezicht

Voor dit onderdeel brengt Wkb geen veranderingen; de rol van de gemeente blijft ongewijzigd. Door 'de knip' komt er een verschil in de technische en ruimtelijke toetsing en het toezicht houden. Het technisch toezicht wordt geborgd in de Wkb. Ruimtelijk toezicht is een bevoegdheid van de gemeente. Ruimtelijk toezicht is het toezicht houden op feitelijk gebruik, welstandseisen, volume van het bouwwerk, de omgevingsveiligheid en de plaatsbepaling.

5. Taken die VTH steekproefsgewijs uitvoert

5.1 Beoordeling en toezicht houden op lokale omgevingsrisico's

Naast de keuze om risicogestuurd toezicht te houden en te handhaven worden in het beleid ook de gebiedsspecifieke risico's, locatie gebonden risico's en project gerelateerde risico's vastgesteld. De inhoudelijke beoordeling en het toezicht vindt risicogestuurd plaats.

5.2 Informatieplicht begin bouwwerkzaamheden (2 dagen voor start bouwwerkzaamheden)

De gemeente toetst of de bouwmelding niet langer dan 12 maanden geleden voor akkoord is afgegeven. Als de melding niet akkoord is of na meer dan 12 maanden nadat de melding is gedaan gestart wordt met de bouwwerkzaamheden wordt er gehandhaafd. Bij een 'verlopen' melding, maar er is wel een kwaliteitsborger betrokken, dan krijgt de initiatiefnemer nog de mogelijkheid om binnen 2 weken een nieuwe bouwmelding in te dienen (dit kan dezelfde melding zijn). Was er eerder nog geen bouwmelding akkoord afgegeven, dan worden de bouwwerkzaamheden stilgelegd totdat er een bouwmelding akkoord is afgegeven.

5.3 Bouwen zonder bouwmelding/kwaliteitsborger

Als bouwactiviteiten plaatsvinden zonder bouwmelding of als er geen kwaliteitsborger is aangesteld, legt VTH de bouwwerkzaamheden per direct stil ('bouwstop').

5.4 Gereedmelding is onvolledig: de stukken zijn onvolledig

- a. De initiatiefnemer doet een gereedmelding die niet volledig is.



- De toezichthouder controleert of het bouwwerk in gebruik is genomen. Is dit niet het geval volgt een schriftelijke reactie met het verzoek een nieuwe gereedmelding -binnen 10 werkdagen- in te dienen, met daarin besluit verbod op ingebruikname.
- b. Is het bouwwerk in gebruik genomen dan volgt een voornemen last onder dwangsom. De initiatiefnemer krijgt de mogelijkheid om binnen een vastgestelde termijn alsnog een volledige gereedmelding in te dienen. De opgelegde termijn hangt samen met de risico's bij het in gebruik hebben van het bouwwerk (d.i. maatwerk)
 - c. Als er geen sprake is van gevaarzetting en het volledig maken van het dossier kan alleen plaatsvinden door onevenredige aanpassingen aan het bouwwerk dan zal de gemeente per geval beoordelen om niet actief gebruik te maken van haar handhavingsbevoegdheid. Daarbij is de toetsing aan het evenredigheidsbeginsel essentieel. De gemeente moet in de praktijk ervaring gaan opdoen wanneer afwijkingen ontoelaatbaar zijn en ingebruikname niet kan worden toegestaan.

Elke situatie daartussen is grijs gebied en wordt van geval tot geval beoordeeld. Hierbij wordt vastgelegd hoe de situatie is afgehandeld. Met als doel vergelijkbare situaties ook gelijkwaardig te behandelen (gelijkheidsbeginsel).

5.5 Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Tijdens de bouwwerkzaamheden kan de kwaliteitsborger een melding doen bij het gezag waarbij wordt gemeld dat er sprake is van een strijdigheid. Toezicht beoordeelt de situatie. Afhankelijk van de situatie kan er bemiddelend worden opgetreden tussen aannemer en kwaliteitsborger. Er wordt een brief gestuurd waarin gevraagd wordt hoe de initiatiefnemer van plan is de strijdigheid op te lossen. Maar, als (al direct) blijkt dat er sprake is van een onherstelbaar feit, dan wordt in de brief aangegeven of op de strijdigheid wordt gehandhaafd. Op onherstelbare feiten waarbij constructieve veiligheid of de brandveiligheid in het geding is, zal worden gehandhaafd. Alleen wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden kan van deze lijn afgeweken worden.

Twijfels over de kwaliteit

Bij concrete twijfels over de prestatie van de kwaliteitsborger doen we een melding bij de instrumentaanbieder (dit is de eerstelijns toezichthouder op de kwaliteitsborger). Als daar onvoldoende respons uit volgt, doen we een melding bij de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw. Als er concrete twijfels bestaan over de kwaliteit van de bouw, dan vragen we in eerste instantie per brief extra informatie op bij de initiatiefnemer. Dit mag de gemeente doen op basis van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.20 van het Bbl.

5.6 Bouwwerken in gevolklasse 2 en 3

Voor de bouwwerken die in gevolklassen 2 en 3 vallen verandert er voorlopig niets. De gemeente blijft het bevoegd gezag en verantwoordelijk voor het technisch toetsen en houden van toezicht in het kader van de Omgevingswet Na 5 jaar wordt de Wkb landelijk geëvalueerd en afhankelijk van deze uitkomst worden de gevolklassen 2 en 3 ook onder de Wkb geplaatst.

5.7 Vervallen Wkb meldingen in afstemming met de ruimtelijke vergunning

De Ruimtelijke vergunning trekken we in beginsel in na 3 jaar. Dit is in overeenstemming met het huidige intrekkingsbeleid. Als de ruimtelijke vergunning ingetrokken wordt, vervalt hiermee per direct de bouwstatus. Dit omdat voor bouwstatus zowel een ruimtelijke vergunning ((B)OPA) als een bouwmelding vereist is.

5.8 DOSSIER BEVOEGD GEZAG

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. Het dossier wordt op compleetheid getoetst en er wordt beoordeeld of het aannemelijk gemaakt is dat aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan.

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

Gelijktijdig met de gereedmelding verstrekt de kwaliteitsborger een dossier bevoegd gezag. De gemeente moet het door de kwaliteitsborger aangeleverde dossier 'as-built' valideren en indien nodig aanvullende informatie opvragen. In het uiterste geval kan de gemeente ingebruikname van een bouwwerk verhinderen.



5.9 Gelijkwaardige maatregel

Bij bouwwerken in gevolgklasse 1 is in het stelsel van de Wkb de kwaliteitsborger degene die moet beoordelen of een maatregel terecht wordt opgevat als gelijkwaardig en of deze vervolgens correct wordt toegepast. Bij een bouwmelding, die tenminste vier weken voor de start van de uitvoering moet worden ingediend moet worden aangegeven welke eventuele gelijkwaardige maatregelen in de bouwactiviteit zijn voorzien.

Uitgangspunt is dat door de Adviescommissie Toepassing Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (ATGB) en Bureau Controle Registratie Gelijkwaardigheid (BCRG) afgegeven gelijkwaardigheidsverklaringen geaccepteerd gelijkwaardige maatregelen zijn.

Bij gelijkwaardigheid uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid valt een bouwwerk niet in gevolgklasse 1 en is vooraf toestemming nodig van het bevoegd gezag. Ook hiervoor geldt bovengenoemd uitgangspunt.

5.10 GEFASEERDE OPLEVERING

Gefaseerde oplevering bij grotere projecten is in beginsel toegestaan

Een ander punt van aandacht betreft het gefaseerd opleveren en ingebruikname dat met name bij de grotere bouwprojecten van woningen zal plaatsvinden. Vergunningen kunnen worden aangevraagd voor meerdere bouwwerken in één vergunning. Een bouwwerk mag pas gebruikt worden na gereedmelding en het aanleveren van het dossier aan het bevoegd gezag. En dat wordt - ook bij meerdere woningen in een project - pas gedaan nadat alle woningen klaar zijn. Vanuit praktische overwegingen is het gewenst gefaseerde opleveringen mogelijk te maken met name voor de proefprojecten en gedurende de beginperiode na invoering van de Wkb totdat de Wkb op dit punt is aangepast.

5.11 Juridisch kader

Op grond van artikel 2.21 (ingebruikname bouwwerk) van het Bbl mag een bouwwerk pas in gebruik genomen worden twee weken na gereedmelding. Bij een project met bijvoorbeeld meerdere woningen zou ingebruikname volgens de letter van de wet dus pas zijn toegestaan nadat ook de laatste woning/deel van het project gereed is. Eerdere ingebruikname is formeel gesproken een overtreding van de voorschriften. Gereedmelding per woning of deeloplevering bestaat niet onder de Ow en Wkb.

5.12 Praktische uitwerking

De gemeente stemt in met een gefaseerde oplevering wanneer het gebouw gereed is en volgens alle publiekrechtelijke regels is uitgevoerd. Het bouwwerk voldoet dan aan alle technische eisen van het Bbl.

Voor alle duidelijkheid: in het geval van het casco opleveren van een gebouw wordt hier niet aan voldaan en wordt geen medewerking verleend.

In de regel moet handhavend worden optreden tegen ingebruikname zonder voorafgaande melding. In de jurisprudentie wordt een tweetal uitzonderingen op dit principebeginsel gehanteerd (ABRvS 7 juli 2004, nr. 200306199/1): er is zicht op legalisatie en / of handhavend optreden is onevenredig in relatie tot het te beschermen belang. Met betrekking tot de Wkb zijn hierbij twee aspecten van belang:

- Het stelsel van kwaliteitsborging levert het bevoegd gezag het bewijsvermoeden dat aan de voorschriften wordt voldaan bij gereedkomen van het bouwwerk;
- De Wkb schrijft voor dat strijdigheden die aan het verlenen van de verklaring van de kwaliteitsborger in de weg staan direct worden gemeld.

Met de kwaliteitsborger en het bevoegd gezag worden afspraken gemaakt over het per fase verstrekken van een "verklaring van geen bezwaar". Indien er signalen worden ontvangen dat informatie noodzakelijk is, dan bieden artikel 2.20 van het Bbl en de Algemene wet bestuursrecht handvatten om de gewenste informatie alsnog bij de bouwer op te vragen. Hiermee kunnen eventuele problemen worden ondervangen.

6. Overgangperiode: monitoren en evalueren

De komende jaren hebben we nog 2 wetgevingen naast elkaar lopen. De uitvoering van omgevingsvergunningen onder de Wabo en de vergunningen/meldingen onder de Wkb. Bij de uitvoering van de omgevingsvergunningen Wabo is gemeente de partij die technisch toetst en daarop toeziet. Om de overgang goed te kunnen begeleiden willen wij een overgangsperiode van 2 jaar hanteren om de nieuwe werkwijzen onder nieuwe wet te implementeren. De wet is nieuw voor iedereen en is de kans op het maken van fouten aanwezig. VTH wil zichtbaar zijn in de leefomgeving om handhaving te voorkomen en hierbij niet alleen door klachten en meldingen gestuurd te worden. Denk hierbij aan het vergeten van informatieplichten of stappen in het nieuwe Wkb proces. Het is belangrijk om de eerste



twee jaren nadat de Wkb inwerking is getreden, gevoel te krijgen bij wat speelt in de praktijk en wat de impact is op de financiën. Er spelen bijvoorbeeld vraagstukken als: bij welk type projecten/objecten vinden incidenten plaats, welke jurisprudentie ontstaat er en heeft dit gevolgen voor onze werkwijze? Welke omvang krijgt het algemeen toezicht na de periode van twee jaren? Twee jaar na inwerkingtreding van de Wkb en de Omgevingswet wordt geëvalueerd hoe de werkwijze bevalt en hoe de steekproeven zijn verlopen. Indien nodig wordt de werkwijze bijgesteld.



Bijlage 1 Overzicht Bouwwerken in gevolgklasse 1

Bouwwerken in gevolgklasse 1

- Grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, kantoor aan huis)
- Woonboten
- Vakantiewoningen
- Bedrijfspanen (industriefunctie) van maximaal 2 bouwlagen, inclusief een klein kantoor / kantine
- Aanbouwen aan overige gebruiksfuncties van maximaal 2 bouwlagen voor opslag en dergelijke
- Kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen), maximaal 20 meter overspanning
- Overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, etc.)

Vooralsnog vallen de volgende gevallen niet onder kwaliteitsborging

- Monumenten (rijks en gemeentelijk)
- Bouwactiviteiten aan bouwwerken waarbij voor het gebruik een milieuvergunning nodig is
- Bouwactiviteiten aan bouwwerken waarbij voor het gebruik een vergunning of melding brandveilig gebruik nodig is
- Bouwactiviteiten waarbij er sprake is van een gelijkwaardige oplossing voor brand- of constructieve veiligheid, inclusief de toepassing van NEN 6060 en 6079

Voor een volledig overzicht zie artikel 2.17 Bbl .