

## **Handelingskader**

**Wet kwaliteitsborging voor het  
bouwen**

CONCEPT

## Handelingskader

### Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

3 mei 2022

De werkgroep Wkb

Anja Allweins  
Leonie Konijn  
Rob van der Lee  
Wim Mulder  
Annemieke Smit (voorzitter)  
Sanja Totic (secretaris)  
Rutger Veldhuijsen  
Harry van Wijk

Ebbehout 31  
1507 EA Zaandam

06 38003963  
Wim.Mulder@odnzkg.nl

[www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl)

Zaaknummer

## Samenvatting

<bij definitieve versie>

CONCEPT

# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>1    Uitgangspunten</b>	<b>9</b>
1.1   De bouwmelding in kort bestek	9
1.2   Reikwijdte stelsel van kwaliteitsborging bouw	9
1.3   Reikwijdte van het handelingskader	10
1.4   Informatieplichten	12
1.5   Beschrijving procesfasen	13
1.6   Onderdelen per procesfase	14
<b>2    Het 20 stappenplan</b>	<b>15</b>
2.1   In behandeling nemen bouwmelding	15
2.1.1   Rollen	15
2.1.2   Klantverwachting	15
2.1.3   Input	16
2.1.4   Activiteiten	16
2.1.5   Output	20
2.1.6   Informatievoorziening	20
2.2   Uitvoeren controle tijdens de bouw	20
2.2.1   Rollen	20
2.2.2   Klantverwachting	20
2.2.3   Input	20
2.2.4   Activiteiten	21
2.2.5   Output	21
2.2.6   Informatievoorziening	22
2.3   Controleren gereedmelding bouw/ dossier bevoegd gezag	22
2.3.1   Rollen	22
2.3.2   Klantverwachting	22
2.3.3   Input	22

Zaaknummer

2.3.4	Activiteiten	22
2.3.5	Output	23
2.3.6	Informatievoorziening	23

CONCEPT

## Inleiding

### *De Wkb*

De *Wet kwaliteitsborging voor het bouwen* (Wkb) verplaatst de bouwtechnische toetsing van bouwplannen en het toezicht op de uitvoering van het bevoegd gezag naar een private kwaliteitsborger.

Onder de Wkb ligt de nadruk minder op de toets vooraf van bouwplannen. In plaats daarvan ligt de nadruk op een uitgebreide toets van het bouwwerk door een private kwaliteitsborger, tijdens de bouw en bij oplevering.

Het bevoegd gezag blijft wel belast met het bestuurlijk toezicht op de naleving van de technische bouwregelgeving. Het draagt ook zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving bij overtreding van die regelgeving.

### *Gefaseerde invoering*

De Wkb gaat naar verwachting vanaf 1 januari 2023 in. Dit geldt niet direct voor alle bouwwerken, maar gaat in fases. De Wkb geldt naar verwachting tot en met 2024 alleen voor bouwwerken in de laagste risicoklasse (gevolgklasse 1). Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie volgen vanaf 2025 (al dan niet gelijktijdig) de bouwwerken in hogere risicoklassen. Dit zijn bijvoorbeeld bibliotheken en onderwijsgebouwen (gevolgklasse 2) en voetbalstadions en ziekenhuizen (gevolgklasse 3).

### *Nieuw vergunningstelsel*

In het nieuwe stelsel ontstaan er drie categorieën van bouwactiviteiten:

- Vergunningplichtig
- Meldingsplichtig (de bouwwerken die onder de Wkb vallen)
- Vergunning- en meldingsvrij

In alle gevallen moet aan de (technische) regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldaan worden.

### *Inhoud Handelingskader*

Dit Handelingskader beschrijft de werkwijze van de OD NZKG bij de meldingsplichtige technische bouwactiviteit.

Het bestaat uit twee delen.

- Deel 1 beschrijft de uitgangspunten gebaseerd op de kaders van de Wkb en de uitvoeringsregelgeving.
- Deel 2 bevat een 20 stappenplan, verdeeld over drie fasen van de meldingsprocedure. Dit deel vormt de kern van het Handelingskader. Bij dit deel hoort een doorklikbaar html-bestand.

Zaaknummer

CONCEPT



# 1 Uitgangspunten

## 1.1 De bouwmelding in kort bestek

### *In behandeling nemen bouwmelding*

Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw moet een bouwmelding worden gedaan via het Omgevingsloket. In de bouwmelding staat wie de kwaliteitsborger is en welk instrument wordt toegepast. Ook moet een borgingsplan en risicobeoordeling worden aangeleverd. De ODNZKG beoordeelt namens het bevoegd gezag of de melding compleet is en de omgevingsrisico's en specifieke lokale risico's bevat. En of een erkende kwaliteitsborger en goedgekeurd instrument worden ingezet.

### *Tijdens de bouw*

Naar aanleiding van het ingediend borgingsplan en de risicobeoordeling bepaalt de OD NZKG of, en zo ja op welke wijze actief bestuurlijk toezicht nodig is.

### *Gereedmelding*

Na oplevering van de bouw (en voor ingebruikname van het bouwwerk) moet een gereedmelding worden ingediend. Dit is om te kunnen controleren dat de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels. De gereedmelding bevat ook een verklaring dat naar het oordeel van de kwaliteitsborger het uitgevoerde bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regels van het Bbl. De OD NZKG beoordeelt of de informatie compleet is en of er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het werk aan de technische regelgeving voldoet of dat bestuurlijke handhaving nodig is.

## 1.2 Reikwijdte stelsel van kwaliteitsborging bouw

### *Regels die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen*

In hoofdstuk 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid en bouwwerkinstallaties van nieuwe bouwwerken of bij verbouw, verplaatsing of wijziging van een gebruiksfunctie. Dat zijn de regels waaraan een nieuw bouwwerk of bouwwerk na een verbouwing bij oplevering moet voldoen. De kwaliteitsborger toetst de bouwplannen en ziet erop toe dat een bouwwerk bij gereedmelding aan deze regels voldoet.

Het bevoegd gezag draagt wel zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van deze regels.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn bij het bouwen onder kwaliteitsborging als volgt verdeeld:

- de instrumentaanbieder controleert of de kwaliteitsborger voldoet aan de in het instrument voor kwaliteitsborging gestelde eisen;
- de kwaliteitsborger controleert of de bouwactiviteit voldoet aan de bouwtechnische regels voor en tijdens de bouw en voor de gereedmelding;
- de toelatingsorganisatie houdt toezicht op de toepassing van de instrumenten voor kwaliteitsborging en aanbieders daarvan en de werking van het stelsel;
- de OD NZKG is namens het bevoegd gezag belast met het toezicht op de naleving van de bouwregelgeving en draagt zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving bij overtreding van die regelgeving.

Zaaknummer

*Regels die niet onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen*

Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk (hoofdstuk 3 en 6). En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (hoofdstuk 7). Ook de zogenaamde Bruidsschat bevat regels over het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden (art. 22.2.2 van de Bruidsschat) en over het bouwen en in stand houden van bouwwerken (art. 22.2.3 van de Bruidsschat). Verder zijn er de overige ruimtelijke regels uit het omgevingsplan. Op al deze regels is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen niet van toepassing. Het huidige regime van de toetsing en het toezicht door het bevoegd gezag (OD NZKG) is daarop onverminderd van toepassing.

## Toelichting:

- Onder de Omgevingswet is een aantal regels van het Rijk naar gemeenten verhuisd. Dit heet ook wel de 'Bruidsschat'. Het Rijk heeft ervoor gezorgd dat deze regels in het omgevingsplan zijn opgenomen. Gemeenten mogen deze regels veranderen door een wijziging van het omgevingsplan.
- Een onherroepelijk bestemmingsplan wordt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het omgevingsplan.

**1.3 Reikwijdte van het handelingskader***Gevolgklasse 1*

Dit handelingskader geeft een invulling van de rol van het bouw- en woningtoezicht van de OD NZKG bij bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging bouw vallen. Dat zijn de bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen.

*Tabel 1 Gevolgklasse 1 als bedoeld in artikel 2.17 Bbl (bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)*

<ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, schuur of kantoor aan huis)</li> <li>- woonboten, inclusief nevenfuncties</li> <li>- vakantiewoningen</li> <li>- bedrijfspanden van maximaal 2 bouwlagen, inclusief nevenfuncties zoals een kantoor of een kantine</li> <li>- nevenfuncties voor overige bouwwerken van maximaal 2 bouwlagen. De nevengebruiksfunctie zelfstandig gezien, is daarbij een gebruiksfunctie die valt onder gevolgklasse 1. Denk aan uitbreidingen van een magazijn of opslag bij een winkel. Of een kantoor bij een bedrijfspand met meer dan 2 bouwlagen.</li> <li>- kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen)</li> <li>- overige bovengrondse bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, et cetera)</li> </ul> <p>Verbouwingen van de hiervoor genoemde bouwwerken vallen ook onder gevolgklasse 1.</p> <p>Hiervoor is een bouwmelding verplicht. Via deze melding is geregeld wanneer en hoe het bevoegd gezag betrokken is.</p>
--

*Samenloop met andere regels*

Dit handelingskader ziet ook toe op de samenloop met het toezicht op de regels die niet onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen.

*Uitzonderingen*

Zaaknummer

**1 (Nog) niet onder het stelsel**

De in tabel 2 genoemde bouwwerken vallen buiten dit handelingskader omdat deze (nog) niet onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen.

*Tabel 2 Uitzonderingen als bedoeld in artikel 2.17 Bbl (bouwwerken die niet onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)*

- beschermde monumenten
- bouwwerken waarbij voor het gebruik een milieuvergunning nodig is
- bouwwerken waarbij voor het gebruik een melding brandveilig gebruik nodig is
- bouwwerken waarbij er sprake is van een gelijkwaardige oplossing voor brand- of constructieve veiligheid inclusief de toepassing van NEN 6060 en NEN 6079 bij grote brandcompartimenten

**2 Meldings- en vergunningvrije bouwwerken**

Ook is het stelsel van kwaliteitsborging niet van toepassing op bouwactiviteiten die niet onder de technische meldings- of vergunningplicht vallen. Door 'de knip' zijn er minder activiteiten vergunningplichtig (dan wel meldingsplichtig) voor de technische bouwactiviteit. Randvoorwaarden vanuit ruimtelijke motieven of uit oogpunt van monumentenzorg zijn niet van belang voor een technische toets. Bouwwerken kunnen alleen onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen als zij niet voldoen aan de criteria in tabel 3.

*Tabel 3 Minder vergunningplicht of meldingsplicht technische bouwactiviteit*

Een bouwactiviteit is in ieder geval technisch vergunningvrij als het bouwwerk niet tot een van de onderstaande categorieën behoort:

1. Een bouwwerk zonder een dak

Hieronder vallen:

- bouwwerken hoger dan 5 m
- ondergrondse bouwwerken
- sport- of speeltoestellen hoger dan 4 m of die niet alleen functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens
- constructies voor het overbruggen van een terrein hoogteverschil hoger dan 1 m of hoger dan het aansluitende afgewerkte terrein
- erf- of perceelafscheidingsmuren hoger dan 2 m
- schotelantennes hoger dan 3 m (antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet) of met een doorsnede van meer dan 2 m

2. Een gebouw of ander bouwwerk met een dak

Hieronder vallen bouwwerken met een dak:

- die niet op de grond staan of
- die hoger zijn dan 5 m of
- met meer dan een bouwlaag, voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger of
- met een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte of
- die door de bouwactiviteit een hoofdgebouw worden

Zaaknummer

*Toelichting*

Met de Omgevingswet wordt bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Dit noemen we 'de knip'.

Let op: De knip heeft ook gevolgen voor het vergunningvrij bouwen. De in tabel 3 genoemde vergunningvrije bouwwerken zijn alleen voor de technische vergunningplicht vergunningvrij. Het kan zijn dat wel een "ruimtelijke" vergunning op grond van het omgevingsplan of een monumentenvergunning nodig is!

*Aandachtspunt bij technisch vergunningvrij bouwen bij monumenten*

Beschermde monumenten en archeologische monumenten vallen nog buiten het stelsel van kwaliteitsborging. Het gaat hierbij niet alleen om de rijksmonumenten maar ook om de krachtens of overeenkomstig een gemeentelijke of provinciale verordening aangewezen beschermde monumenten en archeologische monumenten en de monumenten en archeologische monumenten waarvoor de aanwijzingsprocedure nog niet is afgerond (voorbeschermde monumenten).

Deze uitzondering geldt niet voor het technisch vergunningvrij bouwen ingevolge artikel 2.25 tot en met 2.27 van het Bbl. De technische bouwactiviteit is ook in dat geval vergunningvrij. In de meeste gevallen is er wel een monumentenvergunning nodig.

**1.4 Informatieplichten**

De regels kunnen een verplichting tot het verstrekken van bepaalde informatie, gegevens of bescheiden inhouden. De invulling van die plichten is deels afhankelijk van het bevoegd gezag.

*Informatieplichten vanwege bevoegd gezag op grond Besluit kwaliteitsborging*

- In de risicobeoordeling die bij de melding samen met het borgingsplan wordt ingediend moet rekening worden gehouden met bijzondere lokale omstandigheden, zoals die zijn vastgesteld in lokaal beleid, anderszins kenbaar zijn gemaakt of redelijkerwijs bekend zijn. Als dat niet is gebeurd is de melding niet ontvankelijk (art. 2.19, Bbl).
- Op verzoek van het bevoegd gezag moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden 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 in verband met het voldoen aan de hoofdstukken 4 en 5 (art. 2.20 Bbl). Dit geldt alleen voor "zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen".

*Andere informatieplichten door het bevoegd gezag op te leggen*

- Het bevoegd gezag draagt ook bij bouwwerken die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van de regels. Op grond van artikel 5:20 van de *Algemene wet bestuursrecht* kan daarom in alle fasen van het bouwproces aanvullende informatie worden ingevorderd. Ook die bevoegdheid is niet onbeperkt: het moet gaan om informatie die de toezichthouder "redelijkerwijs kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden".
- Deze algemene bevoegdheid heeft ook betrekking op het samenlopend toezicht op de naleving van andere bouwregelgeving, voor zover de gegevens niet al bij de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Opa) of bij een sloopmelding zijn overgelegd.

Zaaknummer

*Toelichting omgevingsplanactiviteit (Opa)*

Een binnenplanse omgevingsactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels in het omgevingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt. Zoals de ruimtelijke bouwvergunning. Er zijn ook buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dat is het geval als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan.

**1.5 Beschrijving procesfasen**

We onderscheiden 3 procesfasen:

- In behandeling nemen bouwmelding
- Uitvoeren controle tijdens de bouw
- Gereedmelding bouw ("dossier bevoegd gezag")

Dit handelingskader heeft uitsluitend betrekking op de stappen die worden gezet bij de afhandeling van een bouwmelding inclusief het toezicht op de uitvoering. Voor de uitgewerkte stappen die in het kader van een handhavingprocedure (bestuursdwang of dwangsom) moeten worden gezet wordt verwezen naar het aparte bedrijfsproces dat op de bestuurlijke handhaving van bouwregels van toepassing is.

*1 In behandeling nemen bouwmelding*

Het bevoegd gezag (namens dit gezag de OD NZKG) beoordeelt of de melding compleet is en de omgevingsrisico's en specifieke lokale risico's bevat. En of een erkende kwaliteitsborger en goedgekeurd instrument worden ingezet.

Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw moet een bouwmelding worden gedaan bij het bevoegd gezag via het Omgevingsloket. In de bouwmelding staat wie de kwaliteitsborger is en welk instrument wordt toegepast. Ook moet een borgingsplan en risicobeoordeling worden aangeleverd.

*2 Uitvoeren controle tijdens de bouw*

Tijdens de bouw voert de kwaliteitsborger het borgingsplan uit en ziet hij toe op de uitvoering van het bouwplan. Bij strijdigheden informeert de kwaliteitsborger de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan er problemen die niet meer onderling kunnen worden opgelost? Dan moet de kwaliteitsborger ook de OD NZKG als uitvoerder van het bevoegd gezag informeren (zie artikel 3.86 Besluit kwaliteit leefomgeving, informatieverstrekking kwaliteitsborger aan de bouwpartijen en bevoegd gezag). De OD NZKG kan dan als er in strijd met het Bbl wordt gebouwd besluiten om de bouw stil te leggen totdat het probleem alsnog is opgelost. De OD NZKG kan het werk ook stilleggen als de al gevraagde informatie over specifieke bouwwerkzaamheden niet is verstrekt op het moment waarop deze worden uitgevoerd.

*3 Gereedmelding*

Na oplevering van de bouw (en vóór ingebruikname van het bouwwerk) moet een gereedmelding en het "dossier bevoegd gezag" worden ingediend. Dit is om te kunnen controleren dat de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels. En dat het bouwwerk naar het oordeel van de kwaliteitsborger voldoet aan hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl.

*Tabel 4 Inhoud verklaring kwaliteitsborger, artikel 3.86, tweede lid, van het Bkl*

De verklaring van de kwaliteitsborger bestaat uit de volgende onderdelen:

- opgave welk instrument is toegepast en de verklaring dat de kwaliteitsborger dat instrument ook mag gebruiken
- verklaring dat de kwaliteitsborging zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen

Zaaknummer

- verklaring dat de kwaliteitsborger vindt dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften zoals bedoeld in hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl (in juridische termen: dat er "een gerechtvaardigd vertrouwen" bestaat dat het bouwwerk voldoet)
- In de verklaring wordt ook ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om de risico's die in het borgingsplan staan te beheersen (inclusief de specifiek lokale risico's).

*Tabel 5 Inhoud van het dossier bevoegd gezag, artikel 2.21 Bbl (gereedmelding bouwwerk)*

In het dossier bevoegd gezag moet informatie staan over:

- de aanduiding van de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie
- de constructieve delen van het bouwwerk
- de brandveiligheid (dezelfde informatie als die nodig is bij een melding brandveilig gebruik)
- het ventilatiesysteem
- de energiezuinigheid van het bouwwerk
- de milieuprestatie van het bouwwerk
- de toegepaste gelijkwaardige maatregelen

De OD NZKG beoordeelt de verklaring van de kwaliteitsborger en het dossier bevoegd gezag. Bij een onvolledige gereedmelding informeert de OD NZKG de indiener hierover. Het bouwwerk kan dan nog niet in gebruik worden genomen. Dat kan pas twee weken nadat alle informatie die hoort bij de gereedmelding bij de OD NZKG is.

De OD NZKG kan in deze periode ook nog zelf onderzoek doen. Zijn er strijdigheden tijdens of na afronding van de bouw? Dan kan de OD NZKG namens het bevoegd gezag overgaan tot herstelsancties (bijvoorbeeld de ingebruikname van het bouwwerk verbieden tot het moment dat de problemen zijn opgelost).

## **1.6 Onderdelen per procesfase**

Per procesfase worden de volgende onderdelen beschreven:

- Rollen
- Klantverwachting
- Input
- Activiteiten
- Output
- Informatievoorziening.

## 2 Het 20 stappenplan

Bij dit deel hoort een doorklikbaar html-bestand.

We onderscheiden drie procesfasen:

- In behandeling nemen bouwmelding
- Uitvoeren controle tijdens de bouw
- Gereedmelding bouw ("dossier bevoegd gezag")

Per procesfase worden de volgende onderdelen beschreven:

1. Rollen
2. Klantverwachting
3. Input
4. Activiteiten
5. Output
6. Informatievoorziening

Dit handelingskader is gebaseerd op het model bedrijfsproces "Behandelen melding bouwactiviteit" van de VNG.  
[https://vng.nl/sites/default/files/2021-03/2f\\_behandelen-melding-bouwactiviteit\\_versie-1.0.pptx](https://vng.nl/sites/default/files/2021-03/2f_behandelen-melding-bouwactiviteit_versie-1.0.pptx)

### 2.1 In behandeling nemen bouwmelding

#### 2.1.1 Rollen

**Zaakeigenaar:**

- T&H Bouw

**Procesondersteuning**

- Regiebureau

**Adviseurs eerste lijn:**

- Juridische Expertise
- Constructieve Veiligheid
- Regulering Bouw
- Expertise Milieu & Duurzaamheid

**Adviseurs tweede lijn**

- Brandweer (veiligheidsregio)

#### 2.1.2 Klantverwachting

- Als initiatiefnemer zijn de toetsingskaders helder voor mij
- Als initiatiefnemer is de te volgen procedure helder voor mij
- Als initiatiefnemer mag ik binnen 4 weken na de melding starten met bouwen

### 2.1.3 Input

- Melding bouwactiviteit, (meldingsplicht) inclusief:
- Risicobeoordeling
- Vastgesteld borgingsplan
- Gekozen instrument, met bijbehorende kwaliteitsborger

### 2.1.4 Activiteiten

---

*1. Controleren of het bouwwerk valt onder gevolgklasse 1 (indien nee: melder informeren en naar de juiste ingang doorgeleiden (vooroverleg, vergunningaanvraag bouw- en/ of omgevingsplanactiviteit)*

*2. Controleren of het juiste instrument is gekozen en de kwaliteitsborger gerechtigd is dit instrument toe te passen (binnen 4 weken na de melding).*

---

*Tabel 6 Sanctie bij bouwen zonder melding of zonder tijdige melding*

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indien de bouwwerkzaamheden starten zonder of binnen vier weken na de melding wordt het werk stilgelegd (bestuurlijke sanctie).</li> <li>- Van toepassing is de bekende hardheidsclausule: van bovenstaande beleidslijn wordt alleen afgeweken "als strikte handhaving zou leiden tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen is gerechtvaardigd".</li> </ul> |
|---|

---

*3. Raadplegen eventueel verleende omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) en of sloopmelding.*

*4. Controleren of de vooraf (in een vooroverleg of op andere wijze) eventueel aangegeven locatie-specifieke omstandigheden voldoende zijn opgenomen in de risicobeoordeling*

---

*Tabel 7 Bijzondere lokale omstandigheden*

<p>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 (art 2.19, lid 2 Bbl, gegevens en bescheiden bij bouwmelding).</p> <p>Als bijzondere lokale omstandigheden gelden in ieder geval (voor zover van toepassing):</p> <p>1) Maatwerkregels in het omgevingsplan over:</p> <p>a) de eisen voor de energieprestatie voor gebouwen, Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG), in bepaalde gebieden of voor categorieën gebruiksfuncties (artikel 4.150, Bbl);</p> <p>b) de milieuprestatie voor een woonfunctie of kantoorgebouw (artikel 4.160, Bbl) in bepaalde gebieden;</p>
--



- c) de maatwerkregels voor bruikbaarheid in bepaalde gebieden of voor categorieën woonfuncties (afdeling 4.5, Bbl);
- 2) Een specifiek besluit op een aanvraag maatwerkvoorschriften herbouw (art 4.6 Bbl).
- 3) Samenloop verbouw en uitvoering van noodzakelijk te treffen voorzieningen in verband met de lokale toepassing van de maatwerkvoorschriften op grond van artikel 3.7 van het Bbl. Op grond van dit artikel kan de eigenaar van een gebouw (of een ander bevoegd persoon) verplicht worden een bestaand bouwwerk aan te passen tot een hoger niveau, waarbij het nieuwbouwniveau uit hoofdstuk 4 de bovengrens vormt. De initiatiefnemer zal de te treffen voorzieningen in moeten passen in de verbouwplannen.
- a) Lokaal beleid Amsterdam, Beleidsregels woningkwaliteit, Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen, Regionale beleidsregels brandveiligheid cacao-opslag.
- b) Lokaal beleid Haarlemmermeer.
- c) Lokaal beleid Provincie Noord Holland, Utrecht en Flevoland.
- 4) In verband met constructieve veiligheid:
- a) Ter plaatse uitgevoerde sonderingen, funderingsonderzoeken, voor zover degene die de bouwactiviteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.
- b) Negatieve kleeft (waarbij inklinkende grondlagen als het ware aan houten heipalen gaan hangen) ter plaatse van in het verleden aangebrachte) ophooggebieden in Amsterdam.
- c) Lagere grondwaterstanden in polders die zich ook tussen de ophooggebieden bevinden.
- d) Aanwezigheid van de zogenaamde oergeul, ter plaatse waarvan de tweede zandlang nagenoeg ontbreekt (zie <https://maps.amsterdam.nl/oergeul/?LANG=nl> )
- e) De afstanden tussen aan te brengen funderingspalen/damwanden en bestaande palen onder belendingen.
- f) De afstanden van funderingspalen/damwanden tot de kavelgrens in nieuwbouwgebieden (dit gaat wel eens mis op IJburg waar het voorkomt dat burens vlak naast elkaar palen zetten.)
- In verband hiermee bijzondere aandacht voor:
- Verbouw van bouwwerken op staal (ondiepe funderingen, deze komen in Amsterdam met name voor in de oude binnenstad, de tuindorpen in stadsdeel Noord, bij dijkwoningen op IJburg en soms bij aanbouwen).
  - Verbouw van bouwwerken op palen van hout (in verband met aantasting draagkracht door droogstand, negatieve kleeft, overbelasting, bouwfouten, bodemdaling, beschadiging door plantenwortels, bodemdaling, trillingen etc. Deze komen vooral voor in bouwwerken van vóór 1945. Bij het bouwen op de tweede zandlaag zijn geen houten palen toegepast).

### **Meer informatie over funderingsgegevens Amsterdam.**

#### De Oergeul

<https://maps.amsterdam.nl/oergeul/?LANG=nl>

#### Funderingsgegevens

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/funderingsloket/funderingsgegevens> )

*5. Checken of het borgingsplan vastgesteld is door de kwaliteitsborger*

*6. Bij ontbrekende stukken: "melding is niet gedaan" bevestigen en vragen om nieuwe melding te doen*

*7. Wanneer de melding compleet is, informeren aanvrager hierover (let op: 4 weken termijn begint direct en niet na dit moment!)*

Zaaknummer

*8. Voorbereiden op toezicht. Onderdelen die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. Bepalen of aanvullende gegevens nodig zijn en op welk moment ("stop moment")*

*Tabel 8 Gegevens en bescheiden verstrekt over specifieke bouwwerkzaamheden en daaraan verbonden stopmomenten (Wkb)*

Op verzoek van het bevoegd gezag worden afhankelijk van de concrete situatie de volgende 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 van het te bouwen bouwwerk aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 Bbl (artikel 2.20 Bbl, gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag):

- Over de bijzondere belastingen waarmee rekening wordt gehouden bij een te bouwen hekwerk in de openbare ruimte in verband met art. 4.2.1 Bbl (constructieve veiligheid).
- Over eventuele verandering van de belastingen op een bestaande constructie (artikel 5.9 Bbl)
- Bij het bouwen van een dove gevel: over het voldoen aan art. 4.3.6 Bbl (luchtverversing), art. 4.3.7 Bbl (spuivoorziening) en art. 4.3.8 Bbl (afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht).
- Over de duurzaamheid van lijmverbindingen in relatie tot het voldoen aan de hoofdstukken 4 en 5 Bbl.
- Over het voldoen aan de eisen met betrekking tot de rolstoeltoegankelijkheid (artikel 4.189 Bbl, toegankelijkheidssector: hoogteverschillen).
- Over de wijze waarop een voorafgaand aan de verbouwing in het bestaande bouwwerk aanwezige gelijkwaardigheid aan een voorschrift in hoofdstukken 4 en 5 Bbl in stand wordt gehouden.
- Over het restrisico brandgevaar, ontwikkeling van brand of vluchten bij brand dat overblijft na het voldoen aan hoofdstukken 4 en 5 Bbl, bijvoorbeeld als het bouwwerk is bestemd voor het opslaan van brandgevaarlijke stoffen of goederen met een grote vuurbelasting of een brandgedrag dat bestrijding van brand bemoeilijkt, zoals ruwe cacao.
- Over het voldoen aan artikel 5.5 (rechtens verkregen niveau) in verband met de eisen in art. 4.3.6 Bbl (luchtverversing), art. 4.3.7 Bbl (spuivoorziening) en art. 4.3.8 Bbl (afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht) bij verbouw van de schil van een bestaand bouwwerk of bij het dichtzetten van openingen en kieren in wanden van voor mensen toegankelijke ruimten.
- Andere gegevens en bescheiden over het voldoen aan hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl voor zover die met het oog op de toezichttaak nodig zijn en zover die "redelijkerwijs" kunnen worden gevorderd.

*9. Voorbereiden op toezicht. Onderdelen die niet onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen. Bepalen of aanvullende gegevens nodig zijn en op welk moment ("stop moment")*

*Tabel 9 Gegevens en bescheiden verstrekt over specifieke bouwwerkzaamheden en daaraan verbonden stopmomenten (zaken die niet onder de Wkb vallen, Awb, omgevingsvergunning of sloopmelding)*

- Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 5:20 van de Algemene wet inzage vorderen in gegevens die betrekking hebben op de naleving van de voorschriften, voor zover deze "redelijkerwijs" kunnen worden gevorderd.

Zaaknummer

- De gegevens worden niet opgevraagd voor zover de OD NZKG er al over beschikt (bijvoorbeeld in het kader van een verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning, een gebruiksmelding of een sloopmelding).
- Op verzoek 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 overige hoofdstukken van het Bbl en het omgevingsplan.

Het gaat om gegevens en bescheiden over het voldoen aan:

**Bbl-HOOFDSTUK 6 GEBRUIK VAN BOUWWERKEN** (bij verbouw, invloed op en samenhang met bestaande installaties)

- Bbl-artikel 6.5.1 Brandveiligheidsinstallaties
- Bbl-artikel 6.5.2 Airconditioningsystemen
- Bbl-artikel 6.5.3 Stookinstallaties
- Bbl-artikel 6.5.4 Verwarmingssystemen
- Bbl-artikel 6.5.5 Gasverbrandingsinstallaties

**Bbl-AFDELING 7.1 BOUW- EN SLOOPWERKZAAMHEDEN AAN BOUWWERKEN**

- Bbl-artikel 7.15 (veiligheid in de directe omgeving inclusief schadegevoelige belendingen, gegevens bouwput, 7.5.a (risico matrix), veiligheidsplan), 7.5b veiligheidscoördinator)
- Bbl-artikel 7.16 (grondwaterstand)
- Bbl-artikel 7.17 (geluidhinder)
- Bbl-artikel 7.18 (trillinghinder)
- Bbl-artikel 7.19 (stofhinder)
- Bbl-artikel 7.19a (stikstofemissie) **-? gaat ook naar de kwaliteitsborger?**

**Bbl-AFDELING 7.2 MOBIEL BREKEN VAN BOUW- EN SLOOPAFVAL**

**Op-AFDELING 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN**

- Op-artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil
- Op-artikel 22.6 Beschermen omgeving bouw- en sloopwerkzaamheden
- Op-artikel 22.17 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk
- Op-artikel 22.19 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

**Hemelwaterverordening Amsterdam**

Gegevens en bescheiden die (nog) niet in het kader van de omgevingsplan-activiteit-vergunning zijn ingediend:

- Bestemmingsplan
- Toets aan afwegingskader Grondwaterneutrale kelders
- Afstemming op eisen waterbeheerder bij beïnvloeden van grondwaterstromen en bij de (ver-) bouw waterstaatswerk.

-Eisen afkomstig uit de vroegere bouwverordening:/ Bouwbesluit

- Op-artikel 22.8 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit
- Op-artikel 22.9 Aansluiting op distributienet voor gas
- Op-artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte
- Op-artikel 22.11 Aansluiting op distributienet voor drinkwater
- Op-artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater
- Op-artikel 22.13 Bluswatervoorziening
- Op-artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten
- Op-artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

---

*10. Eventueel verzoek opstellen, waarin wordt aangegeven dat er extra informatie aangeleverd moet worden over een specifiek onderdeel en dat moet worden aangegeven wanneer de bouw van dat onderdeel gaat starten*

*11. Eventueel parallel verzoek in dezelfde brief opstellen met vraag om extra informatie ex art 5.20 Awb (met betrekking tot zaken die buiten stelsel Wkb vallen)*

---

### 2.1.5 Output

- Bevestiging dat de melding gedaan is
- Bevestiging dat de melding niet gedaan is
- (Eventueel) verzoek met vraag om extra informatie ex art. 2.20 Bbl
- Eventueel combineren met vraag om extra informatie ex art. 5.20 Awb (met betrekking tot zaken die buiten stelsel Wkb vallen)

### 2.1.6 Informatievoorziening

- DSO (voor indienen melding)
- MOZARD

## 2.2 Uitvoeren controle tijdens de bouw

### 2.2.1 Rollen

#### Zaakeigenaar:

- T&H Bouw

#### Procesondersteuning

- Regiebureau

#### Adviseurs eerste lijn:

- Juridische Expertise
- Constructieve Veiligheid
- Regulering Bouw
- Expertise Milieu & Duurzaamheid

#### Adviseurs tweede lijn

- Brandweer (veiligheidsregio)

### 2.2.2 Klantverwachting

- Als initiatiefnemer is het voor mij duidelijk wanneer en waarop er gecontroleerd gaat worden
- Als initiatiefnemer krijg ik duidelijk uitgelegd wat de potentiële overtreding inhoudt en wat de processtappen zijn

### 2.2.3 Input

- Kennisgeving start bouw (informatieplicht)

Zaaknummer

- Informatie van de kwaliteitsborger (bijvoorbeeld dat er een onherstelbaar feit is).
- Eigen constatering (bijvoorbeeld er is gestart, maar dit is niet gemeld of er is gestart, maar niet conform de voorschriften)
- Overtredingen andere regels
- Extra informatie die je ontvangen hebt (in vervolg op besluit n.a.v. melding bouwactiviteit waarin is aangegeven dat extra informatie aangeleverd moet worden)
- Extra informatie die je ontvangen hebt (in vervolg op besluit n.a.v. melding bouwactiviteit waarin is aangegeven dat extra informatie nodig is over regels die niet onder kwaliteitsborging vallen)

## 2.2.4 Activiteiten

*12. Beoordelen extra informatie (stukken van de aanvrager en/of van de aannemer en/of van de kwaliteitsborger)*

*13. Uitvoeren controle ter plekke, indien nodig*

*14. Eventueel stukken opvragen tijdens de bouw, waarin aangegeven wanneer te leveren (stopmomenten) zie tabel 8 en 9)*

*15. Uitvoeren handhavende acties tijdens de bouw, indien noodzakelijk (T&H proces verandert niet)*

*Tabel 10 Stillegging op aangeven van de kwaliteitsborger*

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bouw wordt op aangeven van de kwaliteitsborger stilgelegd als uit informatie van de kwaliteitsborger aannemelijk is dat onherstelbaar in afwijking van het Bbl wordt gebouwd.</li> <li>- Een bouw wordt niet op aangeven van de kwaliteitsborger stilgelegd om redenen dat de aannemer niet meewerkt aan de uitoefening van het toezicht door de kwaliteitsborger. In dat handhaaft de OD NZKG het "verbod op ingebruikname" bij de oplevering (zie aldaar)</li> </ul> |
|---|

NOOT: Deze tekst staat nog ter discussie in de werkgroep: Aan de ene kant willen wij als toezichthouder niet voor het karretje worden gespannen van de kwaliteitsborger, indien hij er niet in slaagt gegevens bij de aannemer te verkrijgen. De bestuurlijke handhaving moet zich vooral richten op de inhoud en niet op de relatie tussen kwaliteitsborger en aannemer. Aan de andere kant is de voorgestelde behandelingswijze niet wenselijk omdat dan pas bij oplevering de kwestie naar voren komt. We hebben hier dus nog niet een eenduidige beleidslijn.

## 2.2.5 Output

- Eventuele verzoeken om informatie ("stopmomenten")
- (Eventueel) handhavingsbesluit (stillegging)

Zaaknummer

## 2.2.6 Informatievoorziening

- DSO voor melden/kennisgeving start bouw
- MOZARD

## 2.3 Controleren gereedmelding bouw/ dossier bevoegd gezag

### 2.3.1 Rollen

#### Zaakeigenaar:

- T&H Bouw

#### Procesondersteuning

- Regiebureau

#### Adviseurs eerste lijn:

- Juridische Expertise
- T&H Constructieve Veiligheid
- Regulering Bouw
- Expertise Milieu & Duurzaamheid

### 2.3.2 Klantverwachting

- Als initiatiefnemer krijg ik duidelijkheid over de ingebruikname van mijn bouwwerk
- Als initiatiefnemer is het voor mij duidelijk wanneer en waarop er gecontroleerd gaat worden en wat de eventuele vervolgstappen zijn

### 2.3.3 Input

- Gereedmelding bouw (meldingsplicht):
- Verklaring kwaliteitsborging
- Dossier bevoegd gezag
- Verantwoording beheersmaatregelen
- Informeren: einde bouwwerkzaamheden (informatieplicht)

### 2.3.4 Activiteiten

---

*16. Beoordelen van het dossier bevoegd gezag op volledigheid; igv melding volledig, dan mag het bouwwerk 2 weken na de melding in gebruik genomen worden*

*17. Bevestigen dat de gereedmelding gedaan is*

*18. Indien gereedmelding niet volledig: dan opstellen besluit "verbod op ingebruikname" (of eerst vragen om aanvullende gegevens, die in een nieuwe melding moeten worden aangeleverd, met opmerking over nog niet in gebruik nemen)*

19. Indien geen verklaring kan worden afgegeven of bij sterke verdenking dat in afwijking van de regels is gebouwd: dan opstellen besluit "verbod op ingebruikname"

20. Bij fouten in dossier of ingebruikname gereedmelding, en bij sterke aanwijzingen dat niet gebouwd is in overeenstemming met H 4/5 Bbl overgaan naar handhaven: controleren ter plekke en uitvoeren handhavende acties indien noodzakelijk (zie T&H proces)

Tabel 11 Gedragslijn bij controle dossier bevoegd gezag en gereedmelding

- Stukken actief controleren op onderwerpen genoemd in tabel 7 en 8.
- Samen laten lopen met eindcontrole verleende vergunningen omgevingsplan en de onderwerpen in tabel 9
- Als door de kwaliteitsborger geen of onjuiste verklaring is afgegeven zal de eigenaar moeten meewerken aan alle opmetingen, ontgravingen, openbrekingen en onderzoeken die moeten worden uitgevoerd om aannemelijk te maken dat in overeenstemming met het H 4/5 Bbl is gebouwd.
- Pas nadat dat aannemelijk is gemaakt kan een genomen handhavingsbesluit "verbod op ingebruikname" worden ingetrokken. Van toepassing is de bekende hardheidsclausule: hiervan wordt alleen afgeweken als strikte handhaving zou leiden tot "een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen is gerechtvaardigd."

### 2.3.5 Output

- Bevestiging dat de gereedmelding gedaan is
- Bevestiging dat de gereedmelding niet gedaan is
- Handhavingsbesluit "verbod op ingebruikname"
- Inhoudelijk handhavingsbesluit wegens bouwen in afwijking H 4/5 Bbl
- Inhoudelijk handhavingsbesluit wegens bouwen in afwijking van andere bouwregelgeving

### 2.3.6 Informatievoorziening

- Aanleveren dossier bevoegd gezag in DSO, als (gereed) melding, inclusief bijlagen
- Informeren "beëindigen bouwwerkzaamheden" in het DSO
- Registreren melding en opnemen dossier bevoegd gezag in MOZARD (is bepalend voor het rechtens verkregen niveau bij handhaving).