

Nieuwsbrief 'Aftellen naar de Omgevingswet'

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in het publiekrecht

Datum: 28 september 2023

Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) wil de Rijksoverheid de bouwkwaliteit verhogen. De preventieve toets van gemeenten van bouwplannen aan bouwtechnische voorschriften vervalt en wordt vervangen door een toets in de praktijk door een onafhankelijke kwaliteitsborger. In plaats van een aanvraag voor een bouwvergunning, wordt een bouwmelding bij de gemeente gedaan.

De Wkb is een (ingrijpende) stelselwijziging van het publiekrechtelijke bouwrecht. Daarnaast wijzigt de wet ook het Burgerlijk Wetboek. Voor de bouwwereld is het noodzakelijk om te weten wat er op 1 januari 2024 gaat veranderen zodat hier rekening mee kan worden gehouden. In deze blog geven wij een introductie van de Wkb in het publiekrecht.

Het woord 'bouwvergunning' krijgt een andere lading

Hoewel artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet spreekt van 'bouwactiviteit' (en het van daar een kleine stap is naar het in de praktijk meer gangbare 'bouwvergunning') is het van belang om te weten dat dit een uitgekledede versie is van de bouwactiviteit zoals we die kennen onder de Wabo. De activiteit bouwen uit het huidige recht wordt in de Omgevingswet namelijk gescheiden in een technisch deel (de bouwactiviteit) en een ruimtelijk deel (de omgevingsplanactiviteit). Het technische deel heeft alleen nog betrekking op de bouwtechnische voorschriften, een eventuele welstandstoets hoort bij de omgevingsplanactiviteit. In de wandelgangen wordt dit genoemd: de knip.

Een bouwactiviteit onder de Omgevingswet kent drie vormen:

- Vergunningsvrij
- Meldingsplichtig
- Vergunningplichtig

De Wkb ziet op de meldingsplichtige categorie van bouwactiviteiten. Per 1 januari 2024 geldt de Wkb alleen voor bouwwerken in 'gevolgklasse 1'. In de loop der jaren is het de bedoeling dat het stelsel van kwaliteitsborging op steeds meer categorieën van bouwwerken van toepassing wordt,

Wat zijn 'gevolgklasse 1' bouwwerken?

In artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is omschreven welke bouwwerken onder gevolgklasse 1 vallen. Waar moet u dan aan denken? De meest voorkomende gebouwen zijn:

- Grondgebonden vrijstaande woningen
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Rijtjeswoningen en de nevenfuncties daarbij (garages, kantoor aan huis)
- Woonboten
- Bouwwerken voor een industrie functie van maximaal twee verdiepingen.

Bij monumenten (!) en ook als er een gelijkwaardige maatregel wordt toegepast voor constructieve veiligheid of brandveiligheid is geen sprake van gevolgklasse 1.

Wat is de rol van de onafhankelijke kwaliteitsborger?

De onafhankelijke kwaliteitsborger is de hoofdpersoon in het nieuwe stelsel. Een kwaliteitsborger controleert of het bouwproject voldoet aan de bouwtechnische eisen van de hoofdstukken 4 (nieuwbouwvoorschriften) en 5 (verbouwvoorschriften) van het Bbl. Dat doet hij op basis van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging.

In [het register van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw](#) kan worden opgezocht welke instrumenten voor kwaliteitsborging zijn toegelaten en welke kwaliteitsborgers die instrumenten mogen gebruiken. De kosten voor het inschakelen van de kwaliteitsborger zijn voor het bouwproject.

Bouwmelding: Wat moet u doen en wanneer?

Als een bouwactiviteit onder gevolgklasse 1 valt, dan is er geen bouwtechnische vergunning nodig, maar moet er wel een bouwmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag. Deze melding moet ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden worden gedaan. De melder kan ervoor kiezen om één melding voor meerdere bouwwerken te doen. In artikel 2.19 Bbl staat welke gegevens een bouwmelding moet hebben. Naast een beschrijving van de activiteit en de NAW-gegevens moet ook de kwaliteitsborger van dienst worden doorgegeven, het door de kwaliteitsborger gebruikte instrument voor kwaliteitsborging, een risicobeoordeling van het bouwproject, en het borgingsplan.

In het borgingsplan wordt door de kwaliteitsborger – conform artikel 3.80 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) – vastgesteld welke maatregelen getroffen zijn om de bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken. Hoewel de bouwmelding vier weken voor de start van de bouw kan worden ingediend, heeft de kwaliteitsborger wel tijd nodig om het borgingsplan op te stellen. In de planning moet daar rekening mee worden gehouden.

Wat houdt de gereedmelding bouwactiviteit in?

Slotstuk van de Wkb is de gereedmelding mét verklaring van de kwaliteitsborger. De gereedmelding moet bij de gemeente worden ingediend. Deze gereedmelding moet plaatsvinden ten minste twee weken voordat het bouwwerk feitelijk in gebruik wordt genomen, anders is het verboden om het bouwwerk in gebruik te nemen.

De verklaring van de kwaliteitsborger is het belangrijkste element van de gereedmelding. In deze verklaring verklaart de kwaliteitsborger dat hij rechtmatig het instrument van kwaliteitsborging heeft gebruikt en dat er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het resultaat van de bouwactiviteit aan de hoofdstukken 4 (nieuwbouwvoorschriften) en 5 (verbouwvoorschriften) van het Bbl voldoet.

Wat verwachten wij van deze wijzigingen in het publiekrechtelijk bouwrecht?

Eén ding is zeker, de Wkb zal het speelveld in de bouw veranderen. Niet alleen komt er een nieuw beroep bij – dat van kwaliteitsborger –, er zal ook iets verdwijnen. In veel gevallen verdwijnt namelijk de bouwvergunning. Los van de waarde die een bouwvergunning in de relatie initiatiefnemer – overheid had, was een onherroepelijke bouwvergunning in de praktijk vaak nodig om bijvoorbeeld projectfinanciering rond te krijgen. Binnen het nieuwe stelsel moet dergelijke zekerheid op een andere manier worden gevonden.

Ook voor gemeenten zijn de veranderingen ingrijpend. Het jarenlang bestaande evenwicht tussen toezicht en handhaving voor- en tijdens de bouw gaat op de schop. Hoewel de gemeente bevoegd blijft handhavend op te treden als een gemeentelijk toezichthouder constateert dat er bouwtechnische bepalingen worden overtreden op de bouwplaats van een gevolgklasse 1 bouwwerk, heeft de wetgever tegelijkertijd in de wetsgeschiedenis uitgesproken dat gemeenten vertrouwen moeten hebben in het stelsel van kwaliteitsborging. Dat creëert een spanningsveld en in de overgangsjaren een zekere rechtsonzekerheid.

Het is zeer voorstelbaar dat – mede als gevolg van wisselende keuzes en budgetten voor toezicht en handhaving – de opstelling per gemeente gaat verschillen.

Zoals wij in een [eerder blog](#) beschreven, is het indienen van een summiere aanvraag vlak voor inwerkingtreding van de Omgevingswet mogelijk. Voor projecten die de komende maanden gaan

spelen, kan het daarmee voor initiatiefnemers wellicht nog een optie zijn om weg te blijven bij het stelsel van kwaliteitsborging door voor 1 januari 2024 een aanvraag in te dienen onder het huidige recht.

Zachte landing

Minister Hugo de Jonge heeft op 11 september jl. in een brief aan de Eerste Kamer laten weten dat het publiekrechtelijke deel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) per 1 januari 2024 alleen voor nieuwbouw gaat gelden, en pas zes maanden later voor verbouwingen. Je hoeft als initiatiefnemer bij verbouwingen dus pas vanaf 1 juli 2024 een kwaliteitsborger in te schakelen:

“Alles afwegende ben ik daarom tot de conclusie gekomen dat een zachtere landing de voorkeur verdient, en ik dus de invoering van kwaliteitsborging bij verbouwactiviteiten met 6 maanden zal opschorten. Dit betekent dat de Wkb in werking zal treden per 1 januari 2024 voor de nieuwbouw. Voor verbouwactiviteiten zal de Wkb per 1 juli 2024 in werking treden, mits te zijner tijd op basis van onafhankelijke toetsing duidelijk is dat er voldoende kwaliteitsborgers beschikbaar zijn en er geen andere signalen zijn die belemmerend werken. Tot de datum van 1 juli 2024 zullen gemeenten vergunningplichtige verbouwactiviteiten dus nog in behandeling blijven nemen.”

Deze blog is geschreven door Frederike Linssen en Merel Holtkamp en is onderdeel van het thema 'Wet kwaliteitsborging voor het bouwen' in onze reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'. Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Frederike Linssen
030 – 25 95 549
frederikelinssen@vbk.nl

Merel Holtkamp
030 – 25 95 521
merelholtkamp@vbk.nl