

Beleid uitvoering Wet kwaliteitsborging



1 Samenvatting

1.1 De wet in essentie

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (de Wkb) is gelijktijdig in werking getreden met de Omgevingswet (Ow), te weten op 1 januari 2024. In deze wet is geregeld dat de gemeente niet meer vooraf de bouwtechnische kwaliteit toetsen van een bouwwerk, maar dat dit door een kwaliteitsborger gebeurt. Ook is de kwaliteitsborger verantwoordelijk voor het toezicht tijdens de bouw.

1.2 Toezicht en veranderende rol onder de Wkb

De verschuiving van de toezichthoudende rol betekent niet dat er geen gemeentelijk toezicht meer is. Dit is er alleen niet meer tijdens de bouwfase. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het toezicht op de bestaande bouw en bouw- en sloopveiligheid. De gemeente is en blijft het bevoegd gezag voor de handhaving omdat de kwaliteitsborger zelf geen handhavingsbevoegdheid heeft.

De rol van de gemeente is veranderd in een meer procesmatige rol, maar dan wel één met verantwoordelijkheden. Om aan deze veranderde 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.

1.3 Beleidslijn

In alle gevallen waarbij gebouwd wordt in de gemeente (zowel in de fase van de aanvraag als ten tijde van het toezicht) moet worden voldaan aan de wettelijke eisen t.a.v. constructieve veiligheid, brandveiligheid en gezondheid. De Wkb verschuift het toezicht hierop naar hiervoor erkende kwaliteitsborgers.

Toch blijft de gemeente een verantwoordelijkheid houden. Daarom hanteert de gemeente de volgende beleidslijn:

Om aan deze veranderende rol op een verantwoorde manier invulling te geven, is het gewenst om in beleid keuzes te maken over de rol van het bevoegd gezag. Uitgangspunt van dit Wkb-beleid is dat de gemeente haar toetsende, toezichthoudende en handhavende rol risico gestuurd benadert.

De gemeente toetst en houdt toezicht conform de prioritering van het huidige uniforme uitvoerings- en handavingsstrategie (U&H-strategie) voor de gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren. De U&H-strategie bevat een risicoanalyse met prioriteiten van de wettelijke taken. De prioritering bepaalt de mate van toetsing, toezicht en handhaving.

Inhoud

1	Samenvatting.....	2
1.1	De wet in essentie	2
1.2	Toezicht en veranderende rol onder de Wkb	2
1.3	Beleidslijn	2
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding.....	4
2.2	Doelstelling.....	4
2.3	Leeswijzer	4
3	Wettelijke kader	4
3.1	Inleiding	4
3.2	De relatie met de Omgevingswet.....	4
3.3	Het stelsel van kwaliteitsborging.....	4
3.3.1	Bouwmelding.....	5
3.3.2	Start bouwwerkzaamheden	6
3.3.3	Gereedmelding	6
3.4	Verschillende gevolgklasse onder de Wkb.....	6
3.5	Bevoegdheden kwaliteitsborger versus gemeente.....	7
4	Gemeentelijke invulling toetsing, toezicht en handhaving.....	7
4.1	Toezichtmatrix.....	8
4.2	Processen met verstoring.....	8
4.3.1	Een verlate melding.....	8
4.3.2	Bouw-/gereedmelding onvolledig	8
4.3.3	Bouwen zonder bouwmelding / kwaliteitsborger.....	8
4.3.4	Geen gevolgklasse 1	8
4.3.5	Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	9
4.3.6	Gefaseerde oplevering	9
4.3.7	Casco oplevering.....	9
4.3.8	Niet voorziene of onverwachte situaties	9
5	Evaluatie	10
5.1	Impactanalyse Wkb voor de gemeente.....	10
5.2	Evaluatie beleid	10
	Bijlage 1 Toezichtmatrix	11
	Bijlage 2 Stappen gemeente Wkb	15

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is tegelijkertijd met de Omgevingswet (Ow) de Wkb in werking getreden. De Wkb heeft impact op de het proces van de vergunningverlening en op het toezicht tijdens de bouw. De rol van de gemeente verandert hierdoor. Het is wenselijk om vast te leggen hoe de gemeente omgaat met de invulling van haar nieuwe rol.

2.2 Doelstelling

Het doel van onderhavig beleidsstuk is dat de gemeente aangeeft hoe zij haar rol uitvoert in relatie tot de bouwprojecten die vallen onder de Wkb. In dit beleidsstuk wordt ingegaan op hoe de gemeente om gaat met de bouwmelding en de gereedmelding voor bouwwerken die vallen onder de Wkb . Dit beleidsstuk heeft ook betrekking op wanneer al dan niet wordt gehandhaafd.

2.3 Leeswijzer

In dit beleidsstuk zal eerst worden ingegaan op het wettelijk kader. Daarna zal worden ingegaan op het beleid en welke beleidskeuze er gemaakt zijn. Tot slot zal er worden ingegaan op de evaluatie van dit beleid.

3 Wettelijke kader

3.1 Inleiding

Om beter te begrijpen welke beleidskeuzes er gemaakt worden zal in dit hoofdstuk ingegaan worden op het wettelijk kader van de Wkb.

3.2 De relatie met de Omgevingswet

Sinds de invoering van de Ow is er voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden een onderscheid gemaakt tussen de omgevingsplanactiviteit (toets aan omgevingsaspecten) en de bouwactiviteit (toets aan bouwtechnische voorschriften).

De gemeente toetst bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan de technische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving Bbl, (opvolger Bouwbesluit 2012) en het gemeentelijke maatwerk in het omgevingsplan.

In het Bbl is bepaald dat voor bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen geen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nodig is. De bouwwerken uit gevolgklasse 1 vallen onder de Wkb en moeten wel een bouwmelding indienen.

3.3 Het stelsel van kwaliteitsborging

Als een bouwwerk onder de Wkb valt hoeft er geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden, wel dient er een bouwmelding gedaan te worden. Het stelsel van Wkb houdt in dat een kwaliteitsborger bouwwerken uit gevolgklasse 1 bouwtechnisch beoordeelt. Een kwaliteitsborger is een private persoon die is ingeschreven in het Register Kwaliteitsborgers.

Toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw



De risicobeoordeling en het borgingsplan worden door de kwaliteitsborger opgesteld. De kwaliteitsborger geeft aan welke risico's hij ziet en welke beheersmaatregelen hij neemt om ervoor

te zorgen dat het te realiseren bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Zonder volledige bouwmelding mogen de bouwwerkzaamheden niet starten.

De gemeente controleert: de bouwmelding op volledigheid, checkt of het gaat om een bouwwerk van gevolgklasse 1, of er een kwaliteitsborger is aangesteld, welke toegelaten instrumenten er zijn gebruikt en of er een borgingsplan inclusief risicobeoordeling is opgesteld.

Indien uit de melding van de bouwactiviteit en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden niet blijkt dat wordt voldaan aan de eisen voor een melding, dan mag niet gestart worden met de bouw.

3.3.2 Start bouwwerkzaamheden

Tijdens de bouw toetst de kwaliteitsborger of het bouwwerk daadwerkelijk gebouwd wordt conform de regelgeving, het borgingsplan en het bouwplan. Deze toets betreft in ieder geval de bouwtechnische voorschriften van het Bbl, maar het kan ook betrekking hebben op alle andere kwaliteitsaspecten die in het contract zijn overeengekomen. Bij strijdigheden informeert de kwaliteitsborger de aannemer en de opdrachtgever. Als er problemen ontstaan die onopgelost blijven, dan moet de kwaliteitsborger ook de gemeente informeren. De gemeente kan dan besluiten om de bouw stil te leggen totdat het probleem is opgelost.

3.3.3 Gereedmelding

Aan het eind van het bouwproces moet er een gereedmelding komen. De kwaliteitsborger dient te verklaren dat het gerealiseerde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Deze positieve verklaring van maakt onderdeel uit van het dossier.

Het bouwwerk mag pas in gebruik genomen worden twee weken na het doen van een rechtsgeldige gereedmelding. Als de melding niet voldoet aan de eisen, dan moet de gemeente dit binnen twee weken laten weten aan de aanvrager. Zonder rechtsgeldige gereedmelding is ingebruikname van rechtswege verboden. De gemeente kan zo nodig tegen een illegale ingebruikname handhaven.

3.4 Verschillende gevolgklasse onder de Wkb

Bouwen brengt risico's met zich mee en daarom stelt de Wkb eisen aan de manier waarop de kwaliteitsborging moet worden uitgevoerd; hoe groter de gevolgen als er iets misgaat, hoe zwaarder de eisen. Deze eisen zijn onderverdeeld in drie zogenoemde gevolgklassen. De gevolgklassen zijn bepaald op basis van de mogelijke gevolgen voor gebruikers, bijvoorbeeld als gevolg van brand of het instorten van een (deel van een) gebouw:

- Gevolgklasse 1: de persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan zijn beperkt. Bij deze gevolgklasse valt te denken aan grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen.
- Gevolgklasse 2: reële kans op persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan. Hierbij valt te denken aan bibliotheken, gemeentehuizen, onderwijsgebouwen en woongebouwen tot 70 meter hoogte.
- Gevolgklasse 3: kans op aanzienlijke persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan. Hieronder kunnen vallen bouwwerken zoals metrostations, voetbalstadions, ziekenhuizen en gebouwen hoger dan 70 meter. Het stelsel van kwaliteitsborging geldt op dit moment alleen voor gevolgklasse 1. Het verbouwen van bouwwerken valt op dit moment nog niet onder de Wkb.

Er zijn uitzonderingen waardoor een bouwplan, dat aanvankelijk wel onder gevolgklasse 1 valt, toch niet valt onder gevolgklasse 1. Dit is bijvoorbeeld wanneer er een gelijkwaardige maatregel wordt toegepast vanuit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid. Met de gelijkwaardige

maatregel wordt ten minste hetzelfde resultaat bereikt als met de Wkb is beoogd. Bij rieten kappen worden vaak gelijkwaardige maatregelen toegepast, deze vallen dan niet onder de Wkb. Dit moet overigens wel door initiatiefnemer worden aangevraagd.

Wanneer het verbouw-niveau van bouwwerken onder de Wkb komt te vallen moet nog door de minister bekend gemaakt worden, maar het zal in ieder geval niet voor 1 juli 2025 zijn. Tot die tijd is een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig. Wanneer de Wkb voor de overige gevol klassen zal gelden, is op dit moment nog niet bekend. De fasering van de invoering is nog niet bekend.

3.5 Bevoegdheden kwaliteitsborger versus gemeente

De verschuiving van de toezichthoudende rol naar de kwaliteitsborgers betekent niet dat er geen gemeentelijk toezicht meer is. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de naleving van hoofdstuk 6 (melding brandveilig gebruik) en hoofdstuk 7 (bouw- en sloopwerkzaamheden) van het Bbl.

De gemeente is en blijft het bevoegd gezag voor de handhaving. De kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheden. Er is daarom een samenspel nodig tussen onze gemeente en de kwaliteitsborgers.

In de kern komt de verdeling van de bevoegdheden om het volgende neer:

- De kwaliteitsborger controleert voor gevol klassen 1 de bouwtechnische kwaliteit van bouwwerken.
- De gemeente controleert of de kwaliteitsborger een werk mag borgen (gecertificeerd is).
- De onafhankelijke toelatingsorganisatie houdt wettelijk toezicht op de instrumenten voor kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers, onder andere door steekproefsgewijze inspecties van bouwprojecten.
- De gemeente blijft wettelijk wel belast met het toezicht op de naleving van de bouwtechnische eisen. De gemeente geeft hieraan invulling door beoordeling van de risicoanalyse en het bijbehorende borgingsplan dat door de kwaliteitsborger aan de gemeente zal wordt overgelegd.
- De gemeente blijft verantwoordelijk voor de controle op het nalevingsgedrag m.b.t. de omgevingsveiligheid. Denk hierbij aan zaken als de inrichting van de bouwplaats en de veiligheid van belendende percelen.
- Daarnaast verleent de gemeente de vergunning voor de Omgevingsplanactiviteit (OPA) waarbij gekeken wordt naar ruimtelijke aspecten en het gebruik en eventuele welstandseisen zoals vormgeving/kleur/materiaalgebruik/soort materiaal. Ook veiligheidsvoorzieningen, zoals bluswater en bereikbaarheid voor hulpdiensten, en omgevingsveiligheid (risico's vanuit de omgeving van invloed op het voorgenomen bouwplan) kunnen hiermee worden beoordeeld.

De verschillende stappen zijn ook opgenomen in bijlage 2.

4 Gemeentelijke invulling toetsing, toezicht en handhaving

Indien de aanvrager/kwaliteitsborger de meldingen op tijd en volledig heeft gedaan spreekt men van een proces zonder verstoringen. In dit geval voert de gemeente in beginsel geen toezicht- of handhavingstaken uit en vindt geen inhoudelijke beoordeling plaats van de aangeleverde informatie. Afhankelijk van de omvang van de risico's van het bouwplan kan de toezichthouder wel toezicht uitoefenen.

4.1 Toezichtmatrix

Om alle bouwplannen eenduidig, consequent, transparant en adequaat te toetsen, wordt gebruik gemaakt van de Toezichtmatrix. Deze toezichtmatrix is bijgevoegd als bijlage 1.

Om het risico van een bouwwerk te bepalen wordt er onderscheid gemaakt tussen vier bouwwerkcategorieën, te weten A tot en met D. Waarbij bouwwerkcategorie A de meest risicovolle is en de bouwwerkcategorie D de minste. Met welke intensiteit (dieptegang) de gemeente een bouwplan (categorie) toetst aan wet en regelgeving is vastgelegd in de Toezichtmatrix.

Door het gebruiken van de Toezichtmatrix kan per aanvraag bepaald worden of het toetsniveau in dat specifieke geval adequaat is.

4.2 Processen met verstoring

Indien er geen sprake is van een proces zonder verstoringen dan kan één of meer van de onderstaande situaties plaatsvinden. Per situatie lichten we toe hoe we daarmee omgaan.

4.3.1 Een verlate melding

Bij het te laat (niet binnen de daarvoor geldende termijnen) indienen van een bouwmelding of gereedmelding kan de gemeente handhaven.

De initiatiefnemer mag pas vier weken nadat een rechtsgeldige bouwmelding is gedaan starten met 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. Is er binnen één jaar nog niet begonnen met de bouwwerkzaamheden, dan moet er een nieuwe bouwmelding worden gedaan.

Een bouwwerk mag pas in gebruik genomen worden twee weken na een rechtsgeldige gereedmelding. Als binnen die twee weken de ingebruikname al plaatsvindt kan de gemeente handhaven.

4.3.2 Bouw-/gereedmelding onvolledig

De gemeente controleert of de bouwmelding volledig is. Indien deze niet volledig is, is de melding juridisch gezien niet gedaan. De gemeente meldt dit bij de initiatiefnemer, geeft aan welke stukken er ontbreken en verzoekt om een nieuwe melding te doen.

Het bericht van de gemeente dat de melding (on)volledig is, wordt niet aangemerkt als besluit in de zin van Algemene wet bestuursrecht, en staat niet open voor bezwaar.

4.3.3 Bouwen zonder bouwmelding / kwaliteitsborger

Wanneer de gemeente constateert dat er (toch) bouwactiviteiten plaatsvinden zonder bouwmelding of er geen kwaliteitsborger is aangesteld dan worden de bouwwerkzaamheden per direct stil gelegd. De initiatiefnemer dient dan alsnog een bouwmelding te doen en moet na deze bouwmelding vier weken wachten voor de bouwwerkzaamheden mogen starten.

4.3.4 Geen gevolgklasse 1

Als tijdens de bouw, het bouwwerk niet meer valt in gevolgklasse 1 - bijvoorbeeld door een gelijkwaardige maatregel toe te moeten passen voor brand of constructies - dan moet de kwaliteitsborger zich terugtrekken uit het project en vervalt de bouwmelding. De kwaliteitsborger moet dit melden aan de gemeente.

Vervolgens moet de initiatiefnemer als dit nodig is nog een vergunning aanvragen en ligt de bouw stil tot de vergunning is verleend.

4.3.5 Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De kwaliteitsborger controleert of het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. De kwaliteitsborger heeft zelf geen bevoegdheden om handhavend op te treden. De gemeente blijft wettelijk belast met eventuele handhaving op de naleving van bouwtechnische eisen van bouwwerken.

Uitgangspunt is dat bij signalen, meldingen en constatering dat niet wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen een handhavingstraject wordt opgestart.

4.3.6 Gefaseerde oplevering

Een bouwwerk mag pas in gebruik genomen worden twee weken na een rechtsgeldige gereedmelding. Bij een project met meerdere woningen betekent dit dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden nadat ook de laatste woning / laatste deel van het project gereed is. Onder de omgevingswet en Wkb bestaat een gereedmelding per woning of een deellevering namelijk niet.

4.3.6.1 Alternatief

Gefaseerde oplevering bij grotere bouwprojecten is in beginsel toegestaan. Een goed (voor)overleg tussen initiatiefnemer, kwaliteitsborger en toezichthouder over gefaseerde oplevering staat voorop.

Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om met de kwaliteitsborger afspraken te maken over het al dan niet afgeven van deelverklaringen bij gefaseerde oplevering. Het is wenselijk bij grote bouwprojecten daarover met de gemeente te overleggen.

De voorkeur van de gemeente is dat zij per (oplever)fase een bouwmelding, een gereedmelding en een volledig dossier ontvangen. Dit is het meest overzichtelijk en geeft het minste risico op fouten. Bovendien heeft de Wkb als doelstelling de kwaliteit in de bouw te verhogen en meer inspecties zullen de bouwkwaliteit ten goede komen.

In dit beleid wil de gemeente echter niet vooraf de toezegging doen om nooit te handhaven bij gefaseerde oplevering zonder deelverklaring. Het kan immers zijn dat de kwaliteitsborger bij een groter bouwproject pas later ontdekt dat de reeds voltooide bouwwerken niet voldoen. De gemeente kan altijd handhaven indien dit naar haar oordeel en gelet op de betrokken belangen noodzakelijk is.

4.3.7 Casco oplevering

In geval van een cascolevering zullen delen van het bouwwerk niet klaar zijn. Indien dit delen betreft die op grond van de voorschriften van het Bbl verplicht zijn dan zal een kwaliteitsborger geen verklaring kunnen afgeven bij oplevering en is gereedmelding dus niet mogelijk.

Indien de opdracht van de kwaliteitsborger niet verder strekt dan de oplevering, dan zijn er twee mogelijkheden om alsnog te zorgen voor een verklaring zodat gereed gemeld kan worden:

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

4.3.8 Niet voorziene of onverwachte situaties

De wet is nieuw en in de praktijk kunnen zich meer situaties in het proces voordoen dan hierin is voorzien. Wij bekijken dan afhankelijk van de situatie hoe we hierop gaan acteren. Deze lijst is dus niet uitputtend.

5 Evaluatie

5.1 Impactanalyse Wkb voor de gemeente

Om een indruk te krijgen van de impact voor de gemeente, is er in 2022 een impactanalyse gemaakt om in te kunnen schatten hoeveel aanvragen voor de activiteit bouwen nog bij de gemeente blijven en hoeveel aanvragen bouwkundig worden getoetst door een private kwaliteitsborger.

Uit de impact analyse komt dat bij de BEL gemeenten relatief veel bouwplannen die aangevraagd worden per 2024 onder de Wkb vallen. De verwachting is dan ook dat het aantal bouwkundige aanvragen zal afnemen. In plaats hiervan komt een toename van het aantal meldingen voor de activiteit bouwen. De inschatting is dat een groot gedeelte van de huidige vergunningaanvragen voor bouwactiviteiten ingediend bij de BEL Combinatie vanaf de inwerkingtreding onder het stelsel van de Wkb zullen vallen. Dit betekent niet dat het aantal vergunningaanvragen vanaf 2024 met dat percentage zal dalen. Er is nog altijd een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. Uit de impactanalyse volgt ook dat niet verwacht wordt dat het aantal uren substantieel minder wordt. De bouwkundige toets vervalt weliswaar, maar daar komen andere werkzaamheden voor terug. Er wordt meer tijd besteed aan vooroverleg en participatie, aan bouwmeldingen en het beoordelen van mogelijke risico's die in het borgingsplan moeten worden opgenomen.

Naar verwachting zal de administratieve last (verwerken van meldingen en aanvragen van omgevingsvergunningen) de eerste jaren niet noemenswaardig afnemen.

5.2 Evaluatie beleid

Verder zal komende jaren ervaring worden opgedaan met de werking van de Wkb. De verwachting is dat gaandeweg aanpassingen nodig blijken. Bij elke aanpassing zal een overweging plaatsvinden om het Wkb-beleid daarop aan te passen.

De Toezichtmatrix zal als bijlage opgenomen worden en onderdeel zijn van de U&H-strategie.

Bijlage 1 Toezichtmatrix

Toezichtmatrix		Nieuwbouw + verbouw																												
LEGENDA:	BOUWFASEN:	aanloop					onderbouw			bovenbouw				gevel/dak				afbouw												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
Tijdstip: A Vooroverlegpunt B Uitvoeringspunt C Wachtpunt D Achterafpunt		Omschrijving toetsmoment:	oriënteringsgesprek	uitzetten bouw	uitgraven bouwput	fundering op staal	fundering op palen	funderingsconstructie	riolering	begane grond	wanden/kolommen	stempels/steigers	vloeren + balken	constructie overige verdiepingen	dak constructies	dak afwerking	buitenblad gevel	gevelopeningen	nuts voorzieningen	hoogteverschil + vloerafscheiding	ventilatie + spuicapaciteit	brandveiligheid	vluchtmogelijkheden	brandveiligheidsinstallaties	bescherming geluid	nescijer, omg geïod vsm omsta;;a toes	wering van vocht	verbrandingslucht/rook	EP-gerelateerde installaties	eindcontrole
Diepgang: S Steekproef 1 Visuele controle (Quick scan) 2 Beoordeling van hoofdlijnen en hoofaspecten 3 Beoordeling van hoofdlijnen en kenmerkende details 4 Integrale controle van alle onderdelen																														
			A3	A2	B5	B2	C2	C2	B1	B2	B2	B2	B2	B2	B2	D1	B2	D2	D1	D2	D2	D2	B2	B2	D1	D5	D5	D2	D5	D1
Categorie A			B1	B1	B3	C3	C3	C3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	D2	D2	D2	D3	D3	D3	B4	B3	D2	D3	D3	D3	D3	D3	D3
toetsmomenten			1	2	3	4	5	7	6	9	8	10	11	12	13	10	11	12	13	10	11	12	13	10	11	12	13	10	11	12
Categorie B				C3	C3		B3		B3	B3	D2	D2	D2	D3	D3	D3	B4		D2		D3		D3		D3		D3		D3	
toetsmomenten		1	2	3	4	5	7	6	9	8	9	10	11	12	9	10	11	12	9	10	11	12	9	10	11	12	9	10	11	
Categorie C				C3	C3									D2							D3	B4	B3	D2			D3			
toetsmomenten		1	2	3	3																4	5	6						7	
Categorie D			B3	C3	C3									D2							D3	B4	B3	D2			D3		D2	
toetsmomenten		1	2	3	4																								5	
Categorie A Kantoorgebouw/school/verzorgingsgebouw/appartementsgebouw/etc.																														
Categorie B woning (bouwcomplexen)/bedrijfsgebouw/renovatie/inpandige verbouwing/ etc.																														
Categorie C uitbouw/bijgebouw/dakopbouw/dakkapel/bedrijfsruimte tuinbouw/etc.																														
Categorie D reclame/WOT/WKK/ketelhuis/hekwerken/watersilo/warenhuis/overig groot/overig klein/etc.																														

Let op: deze toezichtmatrix zal worden aangeboden vooruitlopend op definitieve inwerkingtreding Ow en toegevoegd worden aan bijlage 6 - toezichtstrategie

Toelichting bij de toezichtmatrix

Het systeem van de toezichtmatrix is een instrument dat is ontwikkeld door de Vereniging Bouw- & woningtoezicht Nederland en gebruikt kan worden op een transparante wijze te beschrijven wat een toezichthouder moet controleren op de bouw. Deze toezichtmatrix is hierop gebaseerd. In de toezichtmatrix worden voor een categorie de te controleren onderdelen/toetsmomenten aangegeven.

De toezichtmatrix kent navolgende onderdelen:

- Categorie indeling/gebouwtype
- Onderdeel/toetsmoment
- Diepgang
- Tijdstip

Categorie indeling/gebouwtypen

Om per type bouwproject een verschil te kunnen aanbrengen in het gewenste toezicht wordt onderscheid gemaakt naar gebruik. Zo zal ter illustratie het toezicht op het dichtzetten van een balkon met een glaswand in een appartementengebouw anders van opzet en intensiteit zijn dan het toezicht op de bouw van een grote school.

Om de werkbaarheid te vergroten, is het aantal verschillende projectcategorieën beperkt. Alleen de relevante verschillen zijn overgebleven. Er is een indeling gemaakt in 4 categorieën.

- Categorie A: kantoorgebouw, school, verzorgingsgebouw, appartementsgebouw, etc.
Categorie B: woning (bouwcomplexen), bedrijfsgebouw, renovatie, in pandige verbouwing, etc.
Categorie C: uitbouw, bijgebouw, dakopbouw, dakkapel, bedrijfsruimte tuinbouw, etc.
Categorie D: reclame, WKK, ketelhuis, hekwerken, watersilo, warehouse, overig groot, overig klein, etc.

Onderdeel/toetsmoment

Om de verschillende aspecten van toezicht te kunnen beschrijven, is het bouwproces onderverdeeld in kenmerkende onderdelen (zoals fundering, begane grond, dak, brandveiligheid etc.). Deze kenmerkende onderdelen zijn procesvolgend en voor alle bouwprojecten gelijk en worden toetsmomenten genoemd. Per bezoek kunnen meerdere toetsmomenten worden gecontroleerd.

De toetsmomenten zijn gegroepeerd volgens een vijftal fasen. Deze fasen volgen het bouwproces in de tijd en zijn:

- Aanloop: van start tot aanlegniveau (inclusief paalfundering)
Onderbouw: van aanlegniveau tot en met begane grondvloer (ruwbouw)
Bovenbouw: van begane grondvloer tot dakconstructie (ruwbouw)
Geveldak: dakconstructie inclusief dakafwerking en gevel
Afbouw: verdere afwerking tot en met oplevering (alles volgend op de ruwbouw)

Diepgang

De diepgang van de controle van een toetsmoment wordt bepaald door de prioriteit. Taken met een hoge prioriteit krijgen veel aandacht en taken met een lage prioriteit worden slechts steekproefsgewijs beschouwd.

Er zijn 5 niveau's

- S. Steekproef
- 1. Visuele controle (quick scan)
- 2. Beoordeling van hoofdlijnen en hoofdaspecten
- 3. Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details
- 4. Integrale controle van alle onderdelen

De steekproef

De steekproef is een steekproefsgewijze controle van een toetsmoment, bijv. 1 op de 5 projecten, op niveau 1, 2, 3, of 4 (frequentie en diepgang beleidsmatig vastleggen). De steekproef is de lichtste vorm van controle en wordt in principe alleen gebruikt voor de toetsmomenten met de lage prioriteit.

Niveau 1 Visuele controle (quick scan)

Dit niveau is te omschrijven als een vluchtige beoordeling op het oog op basis van kennis en ervaring zonder project specifieke tekeningen of details te raadplegen en of hulpmiddelen (vb. meetlat) te gebruiken.

Niveau 2 Beoordeling van hoofdlijnen en hoofdaspecten

Dit niveau is te omschrijven als een beoordeling op hoofdlijnen. Op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen (meetlat) worden elementaire controles uitgevoerd. Er worden alleen algemene project specifieke tekeningen geraadpleegd (geen detailtekeningen).

Niveau 3 Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details

Dit niveau is te omschrijven als een beoordeling op hoofdlijnen en kenmerkende details. Op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen (meetlat) worden elementaire controles uitgevoerd van de te beoordelen onderdelen. Daarnaast worden enkele kritische detailleringen in detail beoordeeld. Er worden algemene project specifieke tekeningen geraadpleegd en detailtekeningen van kritische detailleringen.

Niveau 4 Integrale controle van alle onderdelen

Dit is het zwaarste niveau en is te omschrijven als een beoordeling van alle onderdelen op detailniveau. Op het oog en met de benodigde hulpmiddelen worden controles tot op detailniveau uitgevoerd. Alle project specifieke tekeningen en detailtekeningen worden geraadpleegd.

Tijdstip

Naast de diepgang wordt tevens het tijdstip van de controle aangegeven. Het tijdstip van de controle wordt aangegeven met:

- A Vooroverlegpunt
- B Uitvoeringspunt
- C Wachtpunt
- D Achterafpunt

Bepalend hierbij is het tijdstip waarop een bepaalde bewerking wordt uitgevoerd.

Tijd:	vooraf		uitvoering		achteraf
	A		B en C		D

A. Vooroverlegpunt

Bij een vooroverlegpunt dient voordat de werkzaamheden aan een bepaald onderdeel starten een controle plaats te vinden. Bij dit punt moet je denken aan een oriënteringsgesprek in de opstartfase van de bouw, waarin preventief te nemen maatregelen voor een goed verloop van de werkzaamheden worden besproken.

B. Uitvoeringspunt

Een uitvoeringspunt wordt gecontroleerd gedurende de uitvoering van het constructieonderdeel. De uitvoering van het constructieonderdeel is dan reeds opgestart, maar nog niet beëindigd. Een voorbeeld hiervan is de controle van het uitgraven van de bouwput.

C. Wachtpunt

Een wachtpunt is een soort uitvoeringspunt, maar met de voorwaarde dat verdere uitvoering niet mag worden voortgezet voordat controle heeft plaatsgevonden. Een voorbeeld hiervan is de controle van de wapening. Dit kan alleen “direct” voor het storten van het beton worden gecontroleerd. Dit is het enige moment dat de wapening gereed is en (nog) zichtbaar.

D. Achterafpunt

Een achterafpunt is een punt wat na uitvoering van de werkzaamheden van een constructieonderdeel kan worden gecontroleerd. Een voorbeeld hiervan is controle van maatvoering, brandwerendheid van glas, aangebrachte installaties etc.

Bijlage 2 Stappen gemeente Wkb

(bron: <https://vng.nl/artikelen/veranderde-rol-en-taken-voor-bevoegd-gezag-onder-de-wkb>)

1. Aanvraag omgevingsplan-vergunning

- U registreert de aanvraag (vergunningplichtig of -vrij).
- U toetst het bouwplan (van rechtswege) aan het omgevingsplan, de welstand, omgevingsveiligheid en overig lokaal beleid.

2. Vooroverleg met initiatiefnemer

- U stemt eventuele vragen af met de betrokken initiatiefnemer(s) en kwaliteitsborger. Denk aan vragen over:
 - gevolgklasse (GK),
 - instrumenten en
 - het borgingsplan.

3. Bouwmelding

- U beoordeelt de bouwmelding op volledigheid.
- U checkt of het gaat om:
 - een bouwwerk (GK1),
 - of er een kwaliteitsborger is aangesteld,
 - welke toegelaten instrumenten er zijn gebruikt en of
 - er een borgingsplan inclusief risicobeoordeling is opgesteld.
- Is de melding volledig? Dan registreert en publiceert u deze.
- Is de bouwmelding onvolledig? Dan maakt u dit kenbaar aan de melder (en is er juridisch geen melding gedaan). Eventueel neemt u informatie- en stopmomenten op.

4. Melding start bouwactiviteit

- U registreert de melding en zet eventueel rooilijnen, peil en dergelijke uit. Deze informatieplicht (melding start bouwactiviteit) geldt alleen als een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit of een bouwmelding verplicht is.
- U kunt er voor kiezen om tijdens de bouw te controleren of de benodigde informatie aanwezig is.

5. Toezicht en handhaving

- De reguliere toezichtstaken en alle handhavingstaken blijven bij het bevoegd gezag.
- Ook houdt u toezicht op de bouw volgens de vergunning omgevingsplan-activiteit. U houdt in de gaten of de uitvoering voldoet aan de bouwverordening, de welstand, het omgevingsplan en de omgevingsveiligheid.
- U houdt toezicht op informatie- en stop-momenten, op basis van risico's.
- U zorgt mogelijk voor handhaving op de activiteiten als op basis van toezicht op omgevingsplan-activiteit strijdigheid met het Bbl wordt geconstateerd.
- Ook beoordeelt u of er sprake is van gelijkwaardigheid.
- U doet mogelijk een handhavingsverzoek naar de initiatiefnemer, kwaliteitsborger of naar anderen of op eigen initiatief. U informeert de Toelatingsorganisatie Kwaliteit Bouw (TlokB) hierover in.

6. Gereedmelding

- Zodra u een gereedmelding ontvangt, registreert u deze.
- U levert de omgevingsvergunning op en geeft toestemming voor ingebruikname.
- Daarnaast zorgt u voor de verwerking van BAG en WOZ/OZB-registraties en de archivering.
- U controleert de ontvangen verklaring van de kwaliteitsborger en u beoordeelt en archiveert het dossier bevoegd gezag. Als er iets niet in orde is, kunt u de ingebruikname binnen 10 dagen tegenhouden en vervolgacties laten ondernemen.

7. Melding einde bouwactiviteit

- U registreert de melding en stuurt eventueel een ontvangstbevestiging.
- Als u niet hierover bent geïnformeerd dan kunt u weigeren om het bouwwerk in gebruik te nemen totdat de juiste informatie is aangeleverd.