



Typegoedkeuring woningconcepten Provincie Gelderland

BouwQ

25 september 2024



Agenda

- Korte samenvatting onderzoek
- Typegoedkeuring in de bouwtechnische beoordeling
- Resultaten
 - Fieldlab 1
 - Fieldlab 2
 - Fieldlab 3
- Conclusies en aanbevelingen



Korte samenvatting onderzoek Typegoedkeuring Woonconcepten Provincie Gelderland

Opening

- Welkom
- Aanleiding voor onderzoek Typegoedkeuring
 - Woningbouwopgave
 - Ambtenaren tekort Gelderland
 - Oproep Martin van Rijn
 - Actieplan Wonen 2020 - 2025



Mona Keijzer wil als minister van Wonen een 'heleboel heilige huisjes omvergooien'

Marc Doodeman | Gepubliceerd: 13 jun. 2024 | Gewijzigd: om 10:36



Foto: ANP / Hollandse Hoogte / Peter Hiltz

Mona Keijzer, beoogd minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, vindt dat bouwondernemers worden verstikt door regelgeving. "We hebben een wooncrisis en moeten zorgen dat er maximale vrijheid is om te bouwen."

provincie
Gelderland



Wat is Typegoedkeuring?

Definitie Typegoedkeuring

Typekeuring van woningconcepten is een procedure waarbij een **bevoegde instantie** na controle bevestigt dat een **herhaalbaar woningconcept** voldoet aan de toepasselijke **Bbl-eisen** (Besluit bouwwerken leefomgeving) en de eisen gesteld aan de **conformiteit van realisatie**.

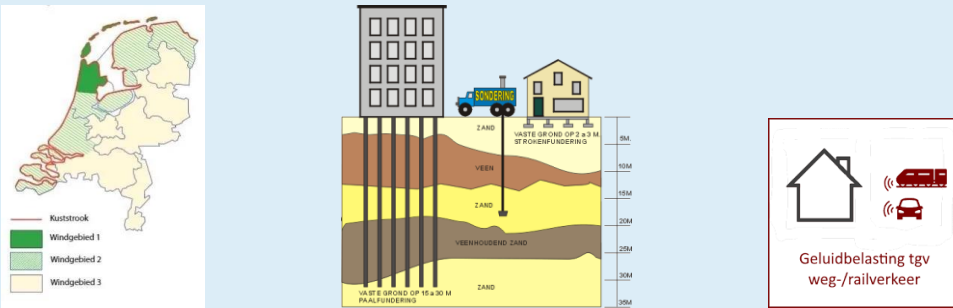
2D concepten



3D concepten



Gestandaardiseerde oplossingen voor locatie-specifieke eisen



Bouwactiviteit (art. 5.1.2.a)

Landelijk uniform

Vergunningplicht
(GK 2 en 3)

Meldingplicht
(toets door kwaliteitsborger Gk1)

Vergunningvrij
Besluit bouwwerken
leefomgeving § 2.3.2.

Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1.1.a)

Lokaal bepaald

Vergunningplicht
Binnenplanse omgevingsplanactiviteit
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Vergunningvrij
ruimte door gemeenteraad in te vullen (vm art. 2.3 en art. 3 Bijl II Bor. Nu bruidsschat invoeringsbesluit hfdst. art. 22.28 en 22.35)

Vergunningvrij
Besluit bouwwerken leefomgeving § 2.3.3.



Impact van Typegoedkeuring op bouwproces

Bouwproces grondgebonden woningen: Omgevingswet + Wkb



Bouwproces gestapelde woningen: Omgevingswet





Wettelijke basis voor Typegoedkeuring

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

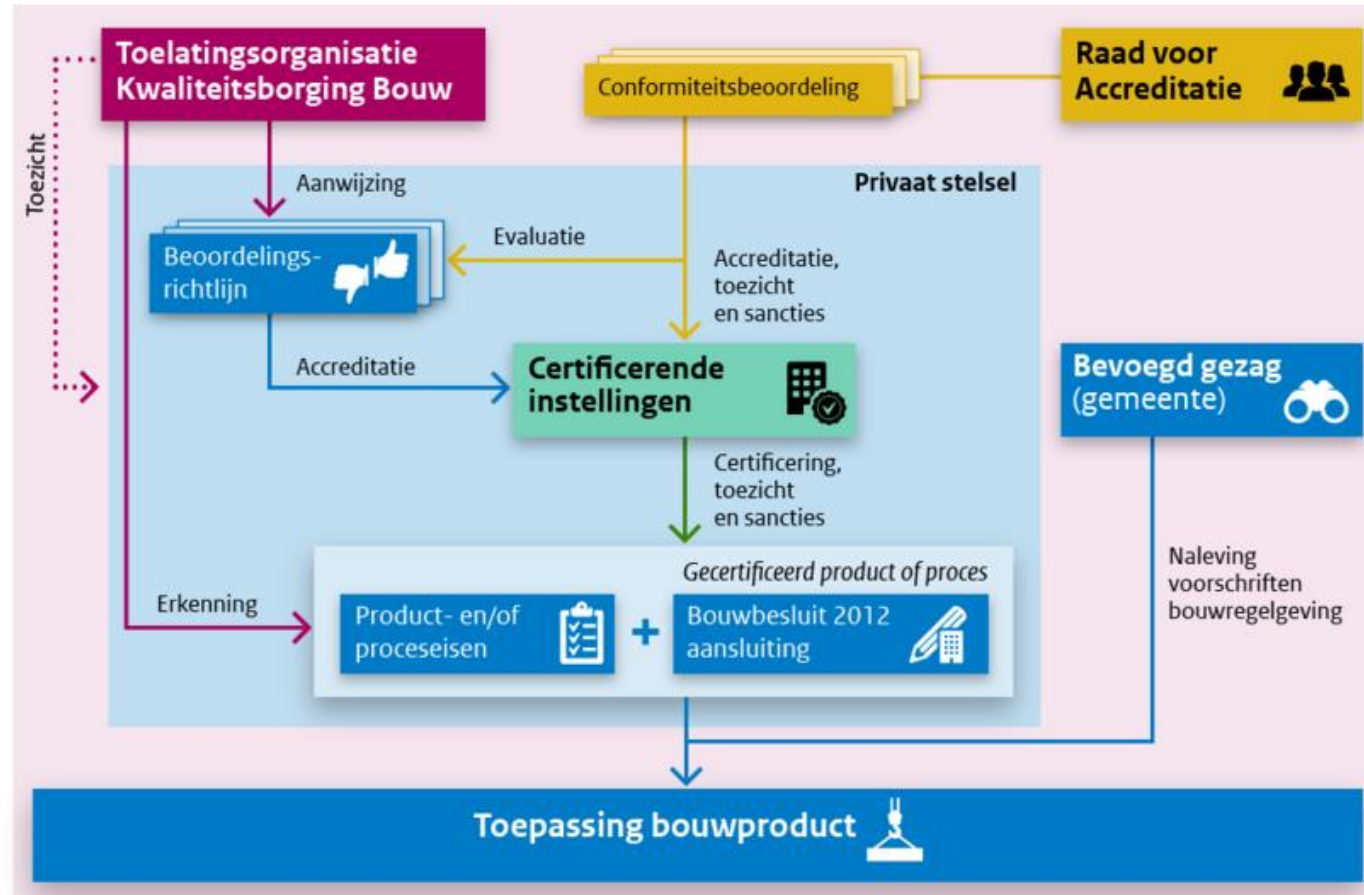
- **toepassing CE-markering en kwaliteitsverklaringen bouw** (Artikel 2.14)
 2. Als een **bouwproduct** moet voldoen aan bepaalde prestaties die niet onder een in artikel 2, elfde lid, van de verordening bouwproducten bedoelde geharmoniseerde norm vallen, zodat het bouwwerk waarin het wordt toegepast voldoet aan een bij dit besluit gestelde regel is daaraan voldaan als het bouwproduct is toegepast in overeenstemming met een op die eis toegesneden **kwaliteitsverklaring bouw**.
 3. Als een **bouwproces** aan bepaalde prestaties moet voldoen zodat het bouwwerk waarin het wordt uitgevoerd voldoet aan een bij dit besluit gestelde regel is daaraan voldaan als het bouwproces is toegepast in overeenstemming met een op die eis toegesneden **kwaliteitsverklaring bouw**.
- **erkenning kwaliteitsverklaringen bouw** (Artikel 2.15)
 1. Kwaliteitsverklaringen bouw als bedoeld in artikel 2.14, tweede en derde lid, worden afgegeven op basis van een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties **erkend stelsel van kwaliteitsverklaringen voor de bouw**.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb – nota van toelichting)

- **Efficiëntie prikkel** (n.a.v. motie De Vries en Van der Linde)
 - o Materialen, producten of bouwmethoden met een certificaat of **erkende kwaliteitsverklaring** hoeven niet opnieuw gecontroleerd te worden door een kwaliteitsborger
 - o Bouwwerk met alleen certificaten of **erkende kwaliteitsverklaringen** kan niet worden gebouwd zonder controle door een kwaliteitsborger
 - o Kwaliteitsborger dient te controleren dat het gecertificeerde of erkende materiaal, product of bouwmethode goed is toegepast in het bouwwerk



Erkend stelsel van kwaliteitsverklaringen voor de bouw



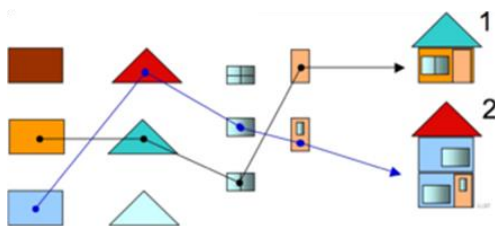
bron: tlokb.nl/erkende-kwaliteitsverklaringen



Proces van Typegoedkeuring van woningconcepten

Woningconcept

- Standaard onderdelen
- Standaard processen
 - Ontwerp (opties, project-specifiek, Bbl-toets)
- Prefabricage (fabriek)
- Assemblage (bouwplaats)
- Vaste co-makers
- Interne kwaliteitsbewaking
- Template risicobeoordeling
- Template borgingsplan



Bron: Wikipedia

Toelatingsonderzoek

2D-concepten



3D-concepten



- Verificatie of aan typegoedkeuringseisen wordt voldaan
 - ☐ Kwaliteitsmanagement
 - ☐ Ontwerp
 - ☐ Prefabricage (fabriek)
 - ☐ Assemblage (bouwplaats)
- Toetsing in recente / lopende projecten

Typegoedkeuring

2D-concepten

3D-concepten



Jaarlijks Onderhoud

- Kantooraudit
- Onaangekondigde steekproeven
 - o.b.v. productievolume
 - bonus-malus regeling



Typegoedkeuring is een verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen dat met de gestandaardiseerde werkwijze van de conceptaanbieder bij voortduring woningen worden gerealiseerd die voldoen aan de eisen van H4 van het Bbl

✓ 4.2 veiligheid

✓ 4.4 duurzaamheid

✓ 4.6 toegankelijkheid

✓ 4.3 gezondheid

✓ 4.5 bruikbaarheid

✓ 4.7 bouwwerkinstallaties

Potentiële voordelen per stakeholder

Conceptaanbieder



Goedkoper

- Minimale kosten kwaliteitsborger (grondgebonden woningen)



Sneller bouwproces

- Geen bouwtechnische controles door kwaliteitsborger of gemeente



Landelijk uniforme werkwijze

- Gefaseerde oplevering
- Gelijkwaardige oplossingen

Opdrachtgever



Goedkoper

- Minimale kosten kwaliteitsborger (grondgebonden woningen)
- Korting op leges (gestapelde woningen)?



Sneller bouwproces

- Snellere ingebruikname (huurinkomsten)



Landelijk uniforme werkwijze

- Gefaseerde oplevering
- Herplaatsing van Flexwoningen
- Gegarandeerde kwaliteit

Gemeenten



Efficiënter

- Minder capaciteit nodig voor toetsingen en toezicht (capaciteitstekort)



Sneller bouwproces

- Meer woningen bouwen in kortere tijd (woningtekort)



Gerechtvaardigd vertrouwen

- Erkend stelsel van kwaliteitsverklaringen voor de bouw



Typegoedkeuring in de bouwtechnische beoordeling

Fieldlab 1: Naspelen van bouwactiviteit van gerealiseerde projecten met woningconcepten, maar dan met typegoedkeuring

Initiatiefnemer
(woningcorporatie / projectontwikkelaar)

Conceptaanbieder

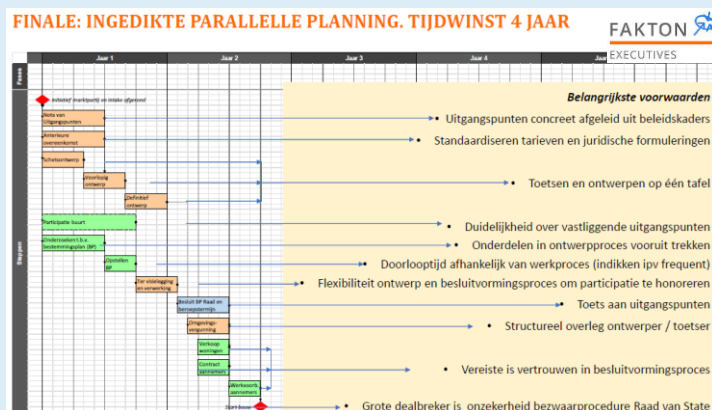


Gemeente



Kwaliteitsborger
(alleen bij grondgebonden)

Fieldlab 2: Do's & don'ts in omgevingsplanactiviteit om voordelen van typegoedkeuring optimaal te kunnen benutten



Conceptenboulevard.nl

**» RUIMTE-
LIJKE
KWALITEIT
BIJ
INDU-
STRIËLE
WONING-
BOUW «**

DE WOONSTANDAARD
Leidraad voor het conceptueel uitwerken aan
conceptaanbieders middels product-marktcombinaties
Versie 1.0 - juli 2023



Fieldlab 3: Regionale samenwerkingsverbanden



or flitsvergunningverlen



Impact van Typegoedkeuring op bouwproces?

Bouwproces per 1-1-2024: Omgevingswet + Wkb

Opdrachtgever	Gemeente	Bouwbedrijf + Kwaliteitsborger	Opdrachtgever	Gemeente	Bouwbedrijf	Bouwbedrijf + Kwaliteitsborger	Opdrachtgever	Gemeente	Opdrachtgever
Aanvraag OPA-vergunning	Beoordeling (8 weken)	Voorbereiding Melding Bouwactiviteit	Melding Bouwactiviteit	Beoordeling (4 weken)	Bouwen	Voorbereiding Gereedmelding	Gereed-melding	Beoordeling (2 weken)	Ingebruikname

nieuw

nieuw

Impactbereik van typegoedkeuring

Reductie in doorlooptijd, capaciteit & kosten met Typegoedkeuring???

Bouwproces gestapelde woningen: Omgevingswet

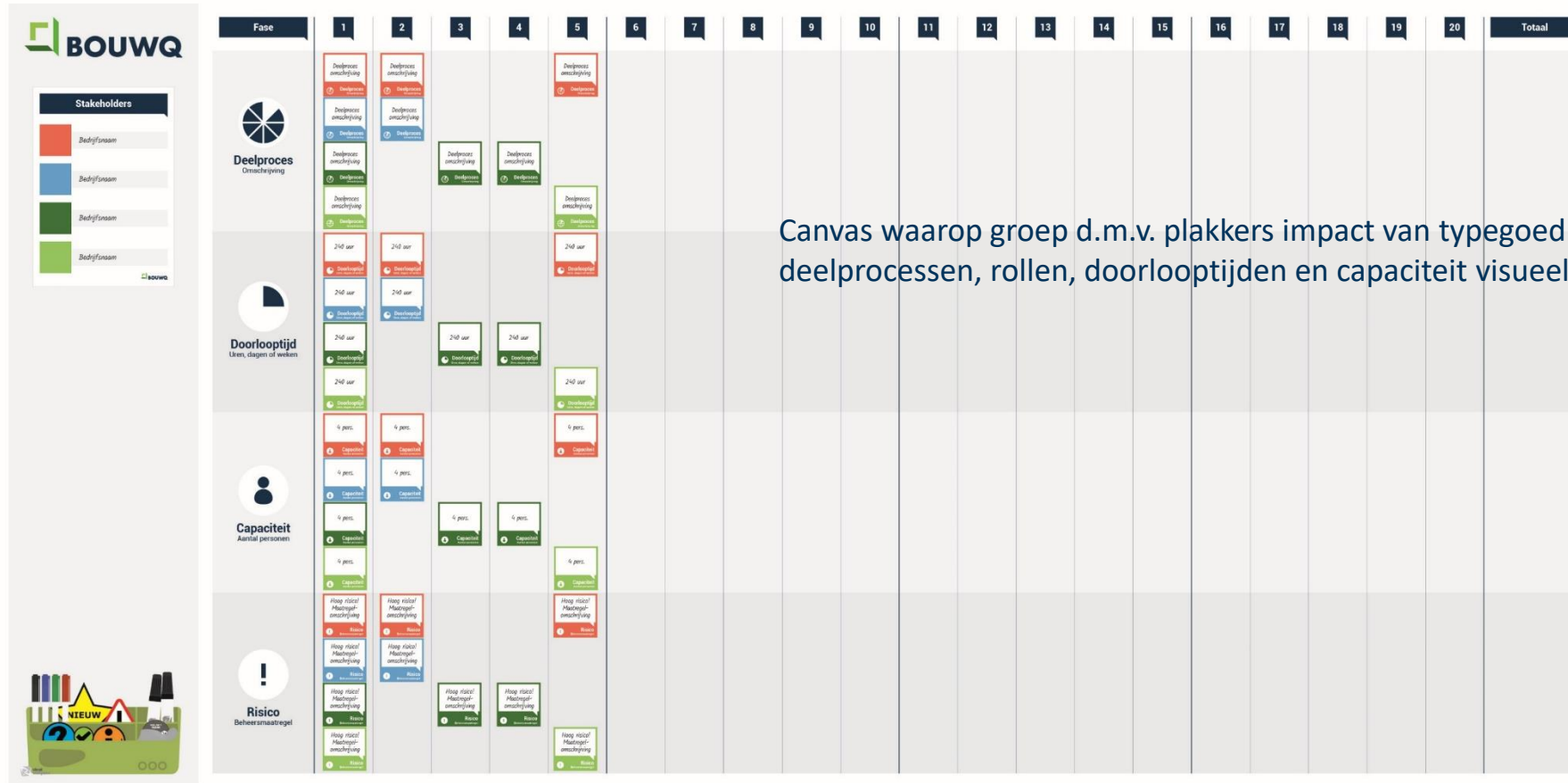
Opdrachtgever	Gemeente	Bouwbedrijf	Gemeente	Opdrachtgever
Aanvraag OPA-vergunning	Beoordeling (8 weken)	Bouwen	Toezicht	Ingebruikname

Impactbereik van typegoedkeuring



Fieldlab 1

Typegoedkeuring canvas



Canvas waarop groep d.m.v. plakkers impact van typegoedkeuring op deelprocessen, rollen, doorlooptijden en capaciteit visueel kan uitwerken



Fieldlab 1

Randvoorwaarden

- De totale doorlooptijd mag niet langer zijn dan 4 dagen. De bouwtijd wordt hierin niet opgenomen;
- Er dient een realistische capaciteit te worden ingezet.



Fieldlab 1



Fieldlab 1: Validatie impact typegoedkeuring

Bouwproces grondgebonden woningen: Omgevingswet + Wkb

Opdrachtgever	Gemeente	Bouwbedrijf + Kwaliteitsborger	Opdrachtgever	Gemeente	Bouwbedrijf	Bouwbedrijf + Kwaliteitsborger	Opdrachtgever	Gemeente	Opdrachtgever
Aanvraag OPA-vergunning	Beoordeling (8 weken)	Voorbereiding Melding Bouwactiviteit	Melding Bouwactiviteit	Beoordeling (4 weken)	Bouwen	Voorbereiding Gereedmelding	Gereed-melding	Beoordeling (2 weken)	Ingebruikname



Fieldlab 1. Validatie conclusies deskresearch

Tabel 1. Resultaten ronde 1. Proces met typegoedkeuring

Casus	Doorlooptijd	Capaciteit
Casus A.1	14 weken (98 dagen)	
Casus A.2	67 dagen	10 personen
Casus B	9-12 weken (huur vs verkoop)	6 personen
Casus C	7.5 week (37.5 dagen)	6 personen

Tabel 2. Resultaten ronde 2. Versnelling in het proces

Casus	Doorlooptijd	Capaciteit
Casus A.1	33 dagen	7.5 fte
Casus A.2	57 dagen	10 personen
Casus B	min. 6 weken (30 dagen)	6 personen
Casus C	4.5 week (22.5 dagen)	4.5 personen

Tabel 3. Resultaten ronde 3. Werken naar de optimale situatie

Casus	Doorlooptijd	Capaciteit
Casus A.1	33 dagen	4.05 fte
Casus A.2	4 dagen	7 personen
Casus B	min. 6 weken (30 dagen)	6 personen
Casus C	4 dagen	4 personen

Voorwaarden voor versnelling:

- Vooraf planning bekend maken bij gemeente/kwaliteitsborger voor snelheid;
- Kennisdeling en bewustwording creëren;
- Wettelijke termijn Wkb-meldingen (4 +2 weken)
- Parallel plannen met omgevingsvergunning.

Aandachtspunten onderzoek:

- Investering en terugverdientijd verder uitdiepen;
- Vaststellen welke onderdelen met typegoedkeuring wel en niet versneld kunnen worden, blijven altijd onverwachtse onderdelen;
- Meer bekendheid geven aan de EKV.



Fieldlab 2



Terugkoppeling fieldlab 2





Terugkoppeling fieldlab 2

Resultaten

Versnelling kan behaald worden met:

- Documenten welke ingediend worden moeten vooraf goed voorbereid zijn zodat in één keer een compleet pakket ingediend kan worden, zonder dat er in een later stadium aanvullingen aangeleverd moeten worden. Deze uitwerking wordt uitgevoerd door de conceptaanbieder;
- Uitwerkingen van het woonconcept moeten compleet zijn om te zorgen dat er geen aanvullende zaken meer benodigd zijn. Dit pakket wordt samengesteld door de conceptaanbieder;
- Op gebiedsniveau afspraken maken over stedenbouwkundige plannen om woonconcepten toepasbaar te maken in de gebiedsontwikkeling. Deze afspraken worden gemaakt tussen de conceptaanbieder/initiatiefnemer en gemeente;
- Vooraf goede afspraken maken over het proces en wat men van elkaar verwacht tussen conceptaanbieder/initiatiefnemer en gemeente.



Terugkoppeling fieldlab 2

Resultaten

Aandachtspunten:

- Versnelling in de Omgevingsactiviteit is mogelijk, voor zowel conceptueel Bouwen als voor traditioneel bouwen;
- Verder kijken dan enkel bouwen, het stedenbouwkundig ontwerp dient ook meegenomen te worden;
- Vroegtijdige gesprekken tussen conceptaanbieder/initiatiefnemer en gemeenten zorgt voor een optimale toepassing van woningconcepten en daarmee ook voor typegoedkeuring;
- Onderwerp staat nog verder af van de markt.



Fieldlab 3

Terugkoppeling fieldlab 3

Regionale samenwerkingsverbanden





Terugkoppeling fieldlab 3

Resultaten

Maatregel	Neemt weg de belemmering
Samenwerken corporatie --> gezamenlijk naar gemeente	Onbekendheid met lokale eisen gemeente, provincie, waterschappen Locatiespecifieke onderdelen Netcapaciteit
Standaardisatie	Capaciteit
Gemeenschappelijk protocol	Ongelijke beoordeling Acceptatie van gelijkwaardigheden Geen onderling vertrouwen
Rol Provincie	Acceptatie van conceptbouw
Basis communicatiepakket	Geen onderling vertrouwen
Bewustwording	Acceptatie van conceptbouw Geen onderling vertrouwen Onbekendheid conceptbouw
Besluitvorming geaccepteerd in alle lagen --> gemeente + woningcorporaties	Ongelijk beoordeling



Conclusie en advies



Conclusies en advies

- De kennis en bewustwording van de bouw met betrekking tot certificatie en de Erkende kwaliteitsverklaring is beperkt. Er wordt geadviseerd vanuit diverse niveaus hier aandacht aan te besteden;
- Samenwerking is benodigd om typegoedkeuring goed te implementeren in de bouw. Diverse initiatieven worden op huidig moment uitgevoerd, onder andere bij ministerie van Binnenlandse Zaken/ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Aan de Provincie Gelderland wordt geadviseerd de rapportage van het onderzoek officieel aan te bieden bij het ministerie;
- Vanuit de deskresearch was het niet mogelijk om op basis van bekende gegevens de kostenreductie te valideren. Deze analyse kan opgepakt worden door de markt indien er meer data bekend is vanuit de Wet kwaliteitsborging;
- Om de versnelling te behalen in de Omgevingsplanactiviteit zullen met name aanpassingen gedaan moeten worden op het gebied van het wijzigen van processen binnen de gemeenten/omgevingsdiensten en het vroegtijdig in gesprek gaan van gemeenten/omgevingsdiensten samen met conceptaanbieders/initiatiefnemers;
- Vanuit fieldlab 3 lijkt potentie te zijn voor regionale samenwerkingsverbanden. Het is een actiepoint voor de Provincie Gelderland om te bepalen of en hoe regionale samenwerkingsverbanden worden gestimuleerd.

