

Bouw- en gereedmelding onder de Wkb



Vanaf 1 januari 2023 moet voordat met de bouw mag worden begonnen een bouwmelding worden gedaan bij de gemeente.

Onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) moet u vanaf 1 januari 2023, voordat met de bouw mag worden begonnen, een bouwmelding doen bij de gemeente. Na afronding van de werkzaamheden moet u bij de gemeente een gereedmelding doen. Hoe werken deze meldingen en welke informatie moet u aanleveren?

Tekst ing. Frank de Groot

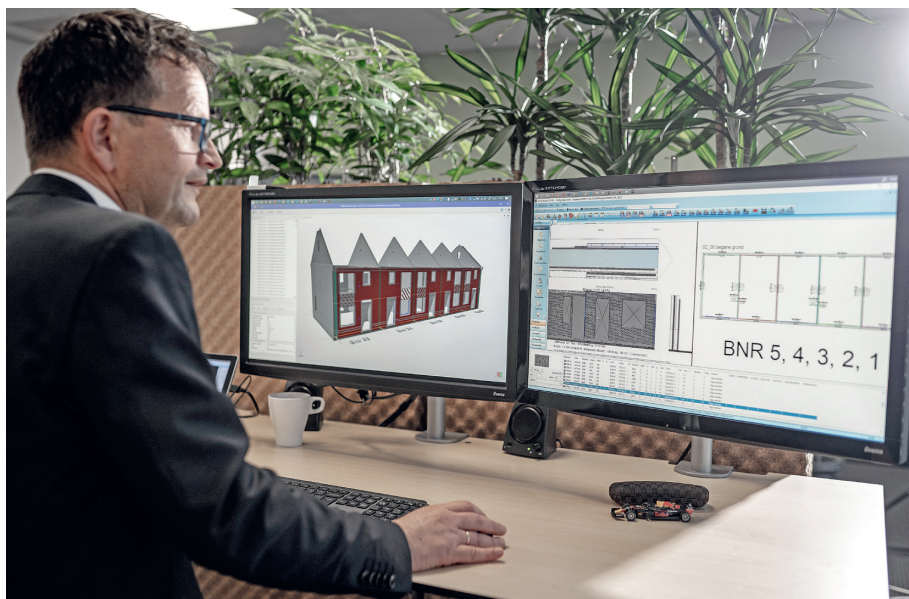
Wanneer u wilt gaan bouwen moet u nu in veel gevallen een vergunning aanvragen bij de gemeente. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat dit veranderen. Gaat u bouwen, dan moet u vanaf 1 januari 2023 voor gevolgklasse 1 (dit kan later worden uitgebreid met een hogere risicoklasse) een kwaliteitsborger inschakelen die meekijkt of het gebouw aan de technische regels voldoet. Voordat met de bouw mag worden begonnen moet daarnaast een bouwmelding worden gedaan bij de gemeente. Na afronding van de werkzaamheden moet u een gereedmelding doen. In dit artikel gaan we eerst in op de bouwmelding en daarna op de gereedmelding.

De bouwmelding

Bij bouwen onder kwaliteitsborging hoeft een initiatiefnemer voor de technische regels geen vergunning aan te vragen, maar moet een bouwmelding worden gedaan. Met de bouwmelding geeft de initiatiefnemer richting gemeente aan op welke locatie een bouwactiviteit uitgevoerd gaat worden en hoe de kwaliteitsborging wordt uitgevoerd. Een bouwmelding kan worden gedaan via het Omgevingsloket en moet uiterlijk vier weken voor de start van de bouwactiviteit worden gedaan. Zonder bouwmelding is het verboden om met de bouw te starten.

Wanneer een bouwmelding?

De bouwmelding heeft betrekking op de (technische) bouwactiviteit vallend onder de Omgevingswet. Een (technische) bouwactiviteit gaat over de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, de opvolger van het Bouwbesluit). Mogelijk zijn er naast de bouwmelding ook andere toestemmingen nodig, zoals een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (lokale regels) of voor een wateractiviteit. Meer informatie over deze en andere activiteiten is te vinden op het Informatiepunt Leefomgeving: www.iplo.nl.



De gemeente beoordeelt of een bouwmelding volledig is. Is dat het geval, dan mag na vier weken gestart worden met de bouw.

Procedure

De gemeente beoordeelt of een bouwmelding volledig is. Is dat het geval, dan mag na vier weken gestart worden met de bouw. In de meeste gevallen informeert de gemeente de indiener van de melding over de volledigheid van een bouwmelding. Een gemeente hoeft geen akkoord te geven op een melding: hoort de indiener binnen de termijn van vier weken niet dat de melding onvolledig is dan mag de indiener ervan uitgaan dat de melding tijdig en volledig is gedaan. Er mag dan – vier weken na indienen van de melding – worden gestart met bouwen.

De bouwmelding wordt gedaan door de initiatiefnemer van de bouwactiviteit of door een gemachtigde. Dit kan de opdrachtgever zijn, maar ook een aannemer, architect of adviseur namens de opdrachtgever. Voor de duidelijkheid: de kwaliteitsborger is onafhankelijk en doet dus nooit de bouwmelding. Een bouwmelding is maximaal een jaar geldig. Is binnen een jaar na de datum van de melding niet met de bouw gestart, dan moet een nieuwe melding worden gedaan. Het bouwplan moet dan mogelijk eerst worden aangepast aan de wijzigingen in de bouwregels die sinds de eerste melding zijn doorgevoerd.

Inhoud bouwmelding

De bouwmelding bestaat uit een vragenformulier in het Omgevingsloket en twee bijlagen. In het vragenformulier worden de gegevens ingevuld van de initiatiefnemer, de eventuele gemachtigde, een beschrijving (inclusief de gebruiksfunctie) en de locatie van de bouwactiviteit. De indiener van de melding moet ook aangeven wie de kwaliteitsborger is en met welk instrument voor kwaliteitsborging de kwaliteitsborger werkt. Instrumenten en kwaliteitsborgers zijn te vinden via het centrale register van Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw: www.tlokb.nl.

Aan de melding moeten een risicobeoordeling van de bouwactiviteit en een borgingsplan worden toegevoegd. In veel gevallen worden beide documenten in één document samengevoegd.

- In de *risicobeoordeling* is aangegeven welk risico's er in een bouwplan, de uitvoering en in de omgeving aanwezig zijn, waardoor de bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels voldoet als het klaar is.
- Het *borgingsplan* beschrijft de inspecties, keuringen en documenten die tijdens de bouw moeten worden uitgevoerd en verzameld om die risico's te beperken of te voorkomen.



De risicobeoordeling en het borgingsplan moeten ingaan op eventuele bijzondere lokale omstandigheden die door het bevoegd gezag vooraf zijn aangegeven. Een voorbeeld is een geringe en/of per locatie sterk wisselende draagkracht van de ondergrond.



De gereedmelding moet via het Omgevingsloket, uiterlijk twee weken voor ingebruikname, bij de gemeente worden gedaan.

De risicobeoordeling en het borgingsplan worden door de bij de bouw betrokken partijen onder eindverantwoordelijkheid van de kwaliteitsborger gemaakt. De kwaliteitsborger moet het uiteindelijke borgingsplan formeel vaststellen. Zonder vastgesteld borgingsplan kan geen melding worden gedaan.

Wat als de bouwmelding onvolledig is?

Zoals opgemerkt mag vier weken na het doen van een volledige bouwmelding met de bouw worden gestart. Is een melding echter niet volledig, dan gaat de termijn niet lopen. Een melding is onvolledig en daarmee niet gedaan als niet alle informatie is ingevuld of als de risico-

beoordeling en/of het borgingsplan ontbreekt. De melding is ook niet gedaan als de risicobeoordeling of het borgingsplan niet aan de eisen voldoet. Zo moeten beide documenten ingaan op eventuele bijzondere lokale omstandigheden die door het bevoegd gezag vooraf zijn aangegeven. Het gaat om specifieke risico's waar een gemeente van op de hoogte is en een initiatiefnemer of kwaliteitsborger mogelijk niet. Een voorbeeld is een geringe en/of per locatie sterk wisselende draagkracht van de ondergrond.

Opgemerkt moet worden dat een bijzondere lokale omstandigheid een lokaal risico of een lokale situatie is waardoor het eindresultaat van een bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels van het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl) voldoet. Risico's gerelateerd aan archeologie, bodemverontreiniging, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het omgevingsplan zijn weliswaar relevant voor de initiatiefnemer en de aannemer, maar maken geen deel uit van het werkveld van de kwaliteitsborger. Daarmee zijn het dus geen bijzondere lokale omstandigheden als bedoeld in de Wkb.

Melding moet compleet zijn

In tegenstelling tot vergunningaanvragen bestaat er bij een melding geen procedure om aan te vullen tot de melding volledig is. Ontbreekt er dus informatie dan is de melding niet gedaan en moet een nieuwe melding worden gedaan. De vier weken starten pas op het moment dat een nieuwe melding – die wel volledig is – is gedaan. Het is dus belangrijk om tijdig te zorgen voor een volledige melding om vertraging en meerkosten te voorkomen. Zeker omdat de datum van de melding bepaalt aan welke regels moet worden voldaan. Is een melding gedaan vlak voor aanpassing van de bouwregels en is die melding onvolledig, dan zal het bouwplan mogelijk eerst aangepast moeten worden voordat een nieuwe melding kan worden gedaan.

De gereedmelding

Voorafgaand aan de bouw beoordeelt de kwaliteitsborger het bouwplan en stelt – in samenwerking met de aannemer, architect en adviseurs – een borgingsplan vast. Door uitvoering van de keuringen, inspecties en andere maatregelen in het borgingsplan kan de kwaliteitsborger na afronding van de bouwwerkzaamheden vaststellen dat er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de bouwactiviteit aan de bouwtechnische regels

voldoet. Dit oordeel legt een kwaliteitsborger vast in de verklaring die hij aan zijn opdrachtgever verstrekt. De verklaring van de kwaliteitsborger is een essentieel onderdeel van de gereedmelding van een bouwactiviteit.

Procedure

De gereedmelding moet via het Omgevingsloket, uiterlijk twee weken voor ingebruikname, bij de gemeente worden gedaan. Zonder gereedmelding is het gebruik van een bouwwerk verboden. De gereedmelding wordt in principe gedaan door degene die ook de bouwmelding heeft gedaan: de initiatiefnemer of zijn gemachtigde. Ook hier geldt: de kwaliteitsborger doet geen gereedmelding bij de gemeente: hij geeft alleen zijn verklaring af aan de initiatiefnemer.

Met de gereedmelding verklaart de initiatiefnemer dat de bouwactiviteit aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoet. Dit wil niet zeggen dat alle bouwwerkzaamheden ook al zijn afgerond. Werkzaamheden die niet onder de bouwregelgeving vallen, zoals schilder- en stucwerk, het plaatsen van de keuken en sanitair en het leggen van vloeren en stofferen van een gebouw, maken geen onderdeel uit van de gereedmelding. Deze werkzaamheden kunnen ook na gereedmelding (nog) worden uitgevoerd en staan het gebruik van een bouwwerk niet in de weg.

Inhoud gereedmelding

De gereedmelding bestaat uit een formulier met gegevens over de initiatiefnemer, de verklaring van de kwaliteitsborger en tekeningen en berekeningen van het resultaat van de bouwactiviteit. De tekeningen en berekeningen worden samen met de verklaring van de kwaliteitsborger het dossier bevoegd gezag genoemd. Doel van de gereedmelding en het dossier bevoegd gezag is niet het achteraf goed- of afkeuren van de bouwactiviteit. Het dossier bevoegd gezag is bedoeld om de gemeente inzicht te geven in wat er gebouwd is en of de activiteit aan de regels voldoet. Tevens is het dossier bevoegd gezag mogelijk van belang in geval van een calamiteit. Het dossier bevoegd gezag gaat alleen over de bouw of verbouwactiviteit. Bij een verbouwing geeft het dossier inzicht in de verbouwing en de aansluiting op het bestaande bouwwerk. Het bestaande bouwwerk zelf is geen onderdeel van het dossier. Zaken die niet onder de regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) of hoofdstuk 5 (verbouw) vallen, hoeven ook niet in het dossier opgenomen te worden.



Met de gereedmelding verklaart de initiatiefnemer dat de bouwactiviteit aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoet. Werkzaamheden zoals schilder- en stucwerk, het plaatsen van de keuken en sanitair en het leggen van vloeren en stofferen van een gebouw maken geen onderdeel uit van de gereedmelding.

Inhoud dossier bevoegd gezag

Gegevens en bescheiden die – voor zover relevant voor de gereed te melden activiteit – in het dossier bevoegd gezag moeten worden opgenomen zijn:

- verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen van de kwaliteitsborger waarbij wordt ingegaan op de maatregelen waarmee de bouwtechnische risico's zijn voorkomen of beperkt;
- plattegronden van het bouwwerk met daarop gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie; dit om te kunnen bepalen welke regels van toepassing zijn op het bouwwerk;
- constructieve veiligheid: uitgangspunten, gewichts- en stabiliteitsberekening, schematisering en het grondonderzoek van de gerealiseerde situatie; detailtekeningen en -berekeningen van de gerealiseerde situatie;
- brandveiligheid: plattegronden van alle verdiepingen met daarop rookmelders, brandscheidingen, vluchtroutes, et cetera, een en ander in overeenstemming met de inhoud van de melding brandveilig gebruik;
- ventilatie: het ventilatieprincipe (type A, B, C of D); revisietekening met toe- en afvoervoorzieningen, inclusief ventilatie(balans) berekening volgens NEN 1087 of de resultaten van metingen;

- energiezuinigheid: BENG-berekening volgens NTA 8800, afgestemd op het gerealiseerde bouwwerk;
- milieuprestatie: milieuprestatieberekening volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-Werken, afgestemd op het gerealiseerde bouwwerk;
- onderbouwing en documentatie van eventuele gelijkwaardige maatregelen die in de bouwactiviteit zijn toegepast.

Wat als de gereedmelding onvolledig is?

Een bouwwerk mag twee weken na de gereedmelding in gebruik worden genomen. Na indiening via het Omgevingsloket controleert de gemeente of alle informatie aanwezig is. Is dat het geval, dan vervalt – ook zonder bericht van de gemeente – na twee weken het verbod op gebruik. Is de melding onvolledig, dan zal de gemeente de indiener informeren dat de melding formeel niet is gedaan. Pas nadat een nieuwe – wel volledige – melding is gedaan gaat de termijn van twee weken in. Het is dus belangrijk om al tijdens de bouw de benodigde informatie te verzamelen om zo onnodige vertraging bij gereedmelding en oplevering te voorkomen.

Bronnen: Factsheets 'De bouwmelding' en 'De gereedmelding'. Deze factsheets zijn onderdeel van een reeks factsheets die te vinden zijn op <https://www.stichtingibk.nl/bouwen/>. Te zijner tijd staan ze ook allemaal op www.rijks-overheid.nl/wkb.