

# Wkb-update: eerste wijzigingen Bbl in de maak

De eerste bouwmeldingen druppelen langzaam binnen bij gemeenten en de TloKB. De eerste wijzigingen van het Bbl met betrekking tot kwaliteitsborging zijn ook al in de maak. Op 23 april liep de reactietermijn op de internetconsultatie van de Bbl-wijziging af en een op de reacties aangepaste versie wordt nog voor de zomer naar de beide Kamers gestuurd. Inwerkingtreding is gepland per 1 januari 2025. De twee wijzigingen in het ontwerpbesluit worden hierna kort toegelicht.

Tekst ir. Hajé van Egmond

**E**en veelvuldig naar voren komende vraag heeft betrekking op de onduidelijkheid die kennelijk bestaat over het al dan niet meldingsplichtig zijn van vergunningvrije bouwactiviteiten. Uit het stelsel van de Omgevingswet volgt dat dit niet kan: een activiteit is óf vergunningvrij óf meldingsplichtig óf vergunningplichtig. Om die reden is in artikel 2.27 aangegeven dat een bouwactiviteit die valt onder gevolgklasse 1 vergunningvrij is. De onduidelijkheid ontstaat echter doordat niet geregeld is dat een bouwactiviteit die vergunningvrij is op grond van artikel 2.25

of 2.26 niet alsnog meldingsplichtig is. Een aanbouw aan een woning is vergunningvrij op grond van artikel 2.25, maar valt immers ook onder de definitie van gevolgklasse 1 in artikel 2.17. Het ontwerpbesluit voorziet in een aanpassing om deze onduidelijkheid weg te nemen.

## Ingebruiknamebesluit

In het hiervoor genoemde ontwerpbesluit is ook het zogenoemde ingebruiknamebesluit opgenomen. Deze aanpassing wordt op verzoek van de Eerste Kamer aan het Bbl toege-

voegd. De reden hiervoor zijn eventuele gevallen waarin een bouwactiviteit is afgerond, maar waar sprake is en blijft van strijdigheid met de regels van het Bbl. Nu kwam het onder de Wabo natuurlijk ook zo nu en dan voor dat het eindresultaat van een bouwactiviteit niet helemaal aan de regels voldeed. De Wabo bood de gemeente echter de mogelijkheid om – als het om een kleine afwijking ging – met een wijziging op de verleende vergunning de strijdigheid te legaliseren. Als de strijdigheid niet al op de bouwplaats werd afgehandeld tenminste...

Onder de Wkb verandert dit. De kwaliteitsborger zal bij resterende strijdigheden geen verklaring kunnen afgeven, de gereedmelding kan niet worden gedaan en dus blijft het verboden om het bouwwerk te gebruiken. Legaliseren met een vergunning kan niet meer. Er resteert de gemeente dus niets anders dan handhaven of gedogen (niet-handhaven). Doet een gemeente niets, dan blijft boven de markthangen dat er geen gereedmelding is gedaan en het gebruik dus illegaal is. En dat is voor zowel de gemeente als zeker voor de eigenaar een onwenselijke en onzekere situatie. Is er sprake van een strijdigheid dan is het natuurlijk als eerste aan de initiatiefnemer en zijn aannemer om de strijdigheid te herstellen. Gebeurt dat niet, dan verplicht artikel 3.86 van het Bkl de kwaliteitsborger om de gemeente hierover te informeren. Het bevoegd gezag zal de initiatiefnemer en de aannemer hierop aanspreken en mogelijk handhavend optreden als een bouwwerk toch in



Foto: Exact MKB Barometer



Foto: T. Haytink, Nieman Raadgevende Ingenieurs.

gebruik wordt genomen. Primair blijft het uitgangspunt dat als een bouwwerk aan de regels voldoet, er een verklaring is van een kwaliteitsborger en er een gereedmelding wordt gedaan.

## Afweging bij strijdigheid

Soms zijn er echter situaties waarin sprake is van een strijdigheid waarbij de inspanning en de kosten nodig voor herstel niet opwegen tegen het belang van de regel die wordt overtreden. De voorbeelden zijn evident: een toilet ruimte van 88 cm voldoet niet aan de regels, maar het laten slopen en opnieuw opbouwen van de toiletruimte staat niet in verhouding tot het doel: 'een bruikbaar toilet'. Aan de andere kant zijn de kosten voor het vervangen van normaal dubbel glas door brandwerende beglazing, gezien het belang van de veiligheid van de burens, niet snel 'disproportioneel' in een kozijn dicht bij de erfgrens.

Gemeenten zijn gewend dit soort afwegingen te maken en doen dat ook regelmatig, bijvoorbeeld na een handnavingsverzoek. Als gevolg van de Wkb gaat er echter een streep door de wijze waarop gemeenten hier onder de Wabo mee konden omgaan. Om bouwprojecten toch af te kunnen sluiten en om de eigenaar meer zekerheid te geven wordt het ingebruiknamebesluit geïntroduceerd. Op basis van die nieu-

we bevoegdheid kan het bevoegd gezag op verzoek van een initiatiefnemer besluiten dat een bouwwerk zonder verklaring toch in gebruik mag worden genomen. Het verbod op ingebruikname in artikel 2.21 wordt door een degelijk besluit overruled. Een ingebruiknamebesluit moet wel aan strikte randvoorwaarden voldoen:

- de bouwactiviteit moet zijn afgerond en er moet een volledig dossier bevoegd gezag beschikbaar zijn;
- op grond van het evenredigheidsbeginsel moet het via handhaving afdwingen van herstel disproportioneel zijn.

Het bevoegd gezag beschikt bij de afweging of een ingebruiknamebesluit kan worden genomen te allen tijde over informatie over de strijdigheid die aan de verklaring van de kwaliteitsborger in de weg staat. Op grond van artikel 3.86 Bkl heeft de kwaliteitsborger het bevoegd gezag hier al over geïnformeerd. Is te weinig informatie beschikbaar, dan kan het bevoegd gezag aanvullende informatie opvragen bij de initiatiefnemer. Daarbij is het aan de aanvrager om in voldoende mate te onderbouwen dat herstel daadwerkelijk disproportioneel is. De bal blijft dus – net als bij de rest van de Wkb – idealiter zo lang mogelijk bij de markt liggen.

## Gereedmelding

Van belang is dat het uitgangspunt is en blijft dat een bouwactiviteit bij gereedmelding aan de regels van het Bbl voldoet. In eerste instantie zal een gemeente dan ook – eventueel via handhaving – er bij de initiatiefnemer op aandringen om te zorgen voor een volledige gereedmelding, inclusief verklaring. Met het ingebruiknamebesluit krijgt het bevoegd gezag wel de ruimte om in specifieke gevallen een dossier af te kunnen sluiten. Met dat afsluiten krijgt de initiatiefnemer ook de zekerheid dat er op een later moment niet alsnog problemen ontstaan met het anders illegaal blijvende gebruik.

Tot slot nog de opmerking dat het bevoegd gezag met het ingebruiknamebesluit weliswaar het gebruik toestaat, maar niet de strijdigheid met het Bbl toestaat. In de private relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer blijft dus overeind dat er niet aan de overeenkomst is voldaan. Een aannemer kan zich in geval van een aansprakelijkheidstelling dus niet beroepen op het ingebruiknamebesluit.

## Informatie over de auteur

Ir. Hajé van Egmond is werkzaam bij de Afdeling Bouwregelgeving en Bouwkwiteit van de Directie Bouw en Energie van het ministerie van BZK.