

Richtlijn Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) is ontworpen om de positie van de bouwconsument te versterken en de bouw kwaliteit te verbeteren. De wet beoogt efficiënter toezicht op het bouwproces en stimuleert aannemers om hoogwaardige bouw kwaliteit te leveren.

1. Veranderingen in rollen en verantwoordelijkheden

De invoering van de Wkb brengt veranderingen met zich mee voor alle betrokken partijen, inclusief het bevoegd gezag. Voor bouwwerken in Gevolgklasse 1 (GK1) die nieuwbouw betreffen, betekent dit dat wij geen technische toetsing en ook geen technisch toezicht meer uitvoeren. Onze focus verschuift naar procestoetsingen, gebaseerd op meldingen en informatieplichten. Gemeenten blijven vooralsnog verantwoordelijk voor het toezicht op bestaande bouw, bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3 en bouw- en sloopveiligheid. Bouwtoezicht voor gevolgklasse 1 bouwwerken wordt primair belegd bij private kwaliteitsborgers. De preventieve toets van het bouwplan aan de bouwregelgeving vooraf wordt vervangen door toetsing en toezicht door kwaliteitsborgers op het bouwwerk zoals dat wordt gebouwd. De kwaliteitsborger heeft geen handhavingsbevoegdheden. De handhavingsbevoegdheid blijft dan ook bij de gemeente. Het is de bedoeling op termijn bestaande bouw in gevolgklasse 1 onder het stelsel te laten vallen en later wellicht ook de bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3.

2. Gefaseerde invoering

De Wkb wordt stapsgewijs ingevoerd. Op peildatum 28-02-2025 valt enkel GK1-nieuwbouw onder deze wet. Dit betreft voornamelijk bouwwerken waarbij eventuele tekortkomingen of calamiteiten beperkte gevolgen hebben voor personen, zoals woningen en bedrijfsgebouwen.

Onder gevolgklasse 1 vallen de bouwwerken zoals opgenomen in artikel 2.17, lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De lijst hieronder geeft een niet-uitputtend overzicht van bouwwerken onder gevolgklasse 1 (enkel nieuwbouw):

- Grondgebonden woning, niet in een woongebouw.
- Woonboot/drijvende woning.
- Grondgebonden vakantiehuis of ander vakantieverblijf, niet in een logiesgebouw.
- Bouwwerk met industrie functie van maximaal 2 bouwlagen.
 - Opslaghal;
 - Veestal;
 - Productiehal;
 - Magazijn;
 - Kas;
 - Werkplaats;
 - Kattenpension.
- Bovengronds infrastructureel werk voor langzaam verkeer met maximaal 20 meter overspanning en niet over een rijks- of provinciale weg.
 - Brug/viaduct voor fietsers, voetgangers, rolstoelgangers, bromfietsen.
- Ander bovengronds bouwwerk van maximaal 20 meter hoog.
 - Zendmast;
 - Antenne;
 - Windmolen;
 - Keermuur;
 - Walmuur;
 - Kademuur;
 - Gemaal;
 - Tribune.

3. Invulling toetsing/vergunningverlening, toezicht en handhaving

De gemeente behoudt alle bevoegdheden om toezicht te houden en zo nodig te handhaven. Wel is het zo dat de gemeentelijke preventieve toets aan de bouwtechnische voorschriften bij vergunningverlening wegvalt voor bouwwerken uit gevolgklasse 1. Daarnaast heeft de wetgever aangegeven dat de gemeente dient te vertrouwen op het stelsel van kwaliteitsborging en dat de bouwwerken onder dat stelsel aan de technische bouwvoorschriften voldoen.

In de basis gaan we er dan ook vanuit dat het systeem van kwaliteitsborging werkt en dat door de gemeente geen toezicht op bouwtechnische zaken wordt gehouden. Bij twijfel of wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteit, kan een controle ter plaatse worden uitgevoerd. Aanleiding hiervoor kan zijn:

1. Een controle op bouw- en sloopveiligheid waarbij op de bouwplaats waarnemingen worden gedaan die twijfels oproepen;
2. Een melding van een initiatiefnemer of een derde dat niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan;
3. Een melding van de kwaliteitsborger dat niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan.

4. Vergunningverlening

In het traject van het vooroverleg en -indien dat niet noodzakelijk is- in het traject van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1, wijzen wij de initiatiefnemer erop dat er voor aanvang van de bouw aanvullende stappen nodig zijn, zoals:

1. Het inschakelen van een kwaliteitsborger;
2. Het indienen van de bouwmelding;
3. Het indienen van een informatieplicht voor start bouw;

Bij conceptverzoeken of initiatieven informeren wij de initiatiefnemer en/of gemachtigde over de te volgen procedure. Indien bekend, delen we bijzondere lokale omstandigheden (BLO) om hier in de planvorming rekening mee te houden. Deze informatie wordt zo breed mogelijk beschikbaar gesteld via onze website of in het voortraject van specifieke projecten.

Voor start bouw

Wij beoordelen de bouwmelding op volledigheid en controleren:

1. Of het bouwwerk onder gevolgklasse 1 valt;
2. Of er een kwaliteitsborger is aangesteld en of deze borger gecertificeerd is voor het onderdeel waarop de borging van toepassing is;
3. Of het gebruikte instrument geschikt is;
4. Of de risicobeoordeling en het borgingsplan akkoord zijn en of deze reden geven voor extra informatie en extra toezicht (bijvoorbeeld bij bouwen naast een monument).

Daarnaast wijzen wij de initiatiefnemer op de wettelijke verplichtingen voor ingebruikname, zoals de informatieplicht voor start bouw, de gereedmelding en de informatieplicht over het einde van de bouwwerkzaamheden. Ook geven we aan welke acties we nog verwachten van de kwaliteitsborger. Waar nodig stemmen we gedurende het hele traject af met betrokken partijen. Zonder bouwmelding en informatieplicht voor start bouw kan er niet gestart worden met bouwen.

Tijdens de bouwfase en ingebruikneming

In het borgingsplan is vastgelegd hoe afwijkingen van de normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden behandeld. Tijdens de bouwfase verwachten we de volgende acties van de kwaliteitsborger, opdrachtgever en/of aannemer:

- De kwaliteitsborger lost afwijkingen primair op met de aannemer of opdrachtgever.

- Indien er sprake is van een (dreigende) blijvende afwijking, moet dit worden gemeld via de informatieplicht 'Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving'. In dit geval wordt een controle ter plaatse uitgevoerd samen met de kwaliteitsborger. Wij schrijven de aannemer/initiatiefnemer afhankelijk van de bouwfase en de ernst van de situatie aan met 'bouwstop' of 'een verbod op gebruik', totdat er informatie wordt overlegd waaruit blijkt dat het probleem is opgelost.
Indien anders wordt gebouwd dan vergund, moet het bevoegd gezag hiervan op de hoogte worden gesteld. Als blijkt dat de kwaliteitsborger kwalitatief geen goed werk verricht, zal een melding worden gedaan bij de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw.

We toetsen de gereedmelding op volledigheid en controleren of de verklaring van de kwaliteitsborger positief is. Als de kwaliteitsborger geen positieve verklaring kan afgeven, is de regel dat het bouwwerk niet in gebruik genomen mag worden totdat informatie wordt overlegd waaruit blijkt dat het probleem is opgelost.

Als er geen gereedmelding is gedaan, kan het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. Een verbod op ingebruikname is altijd van toepassing bij tekortkomingen. In uitzonderlijke gevallen, waarbij afwijkingen gering zijn en een verbod op ingebruikname disproportioneel zou zijn, kan een maatwerkvoorschrift een oplossing bieden. Dit stelt het bevoegd gezag in staat om af te wijken van algemene regels, zoals het toestaan van ingebruikname zonder volledige gereedmelding. Vooralsnog wordt vanaf 1 januari 2026 de mogelijkheid tot maatwerkvoorschriften van kracht. Wij zullen van deze mogelijkheid gebruik maken als het nodig is en hiervoor nog een nadere invulling geven aan de afspraken die hierover Zeeuws breed gemaakt kunnen worden. Tot die tijd hanteren we de beginselplicht tot handhaving. Afzien van handhaving is alleen mogelijk als:

- De situatie binnenkort legaal wordt (concreet zicht op legalisering);
- Handhaving onredelijk zou zijn (evenredigheidsbeginsel);
- Handhaven oneerlijk is omdat in andere gevallen niet gehandhaafd wordt (gelijkheidsbeginsel);
- De overtreder een toezegging heeft gekregen over zijn handelen/acties (vertrouwensbeginsel).