



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Vergunningaanvraag grondgebonden niewbouwwoningen

Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis

Voordat gestart mag worden met de bouw van een woning moet een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd bij de gemeente. Voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan, aan welstand en aan het Bouwbesluit 2012 – de technische eisen – dan wordt de vergunning verleend. In 2018 wil minister Blok een nieuw stelsel voor kwaliteitsborging in de bouw invoeren. In het voorstel van de minister is het niet langer de gemeente, die toetst of een bouwplan aan het Bouwbesluit 2012 voldoet; bouwpartijen doen dat voortaan zelf. Vooruitlopend op dit stelsel wordt de nieuwe werkwijze in Delft, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis al in een project toegepast. Dit informatieblad geeft een toelichting op dit project en legt uit hoe een vergunningaanvraag in deze gemeenten vanaf 1 oktober 2014 gaat verlopen.

Om welke woningen gaat het?

Het project geldt voor grondgebonden woningen waarop een waarborgcertificaat is of wordt afgegeven op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning. Het gaat dus niet om appartementen, boven-benedenwoningen, etc. Een dergelijke waarborg – verstrekt door de aannemer en gekoppeld aan een verzekering via Bouwgarant, SWK of Woningborg – zorgt er voor dat een woning wordt afgebouwd en dat eventuele fouten worden hersteld. Bouwgarant, SWK en Woningborg, de waarborginstellingen, zien er ook op toe dat de bouw aan het Bouwbesluit 2012 voldoet. Om die reden kan de toetsing vooraf en het toezicht tijdens de bouw door de gemeente achterwege blijven. Omdat sprake is van een project kijken de gemeenten en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wel mee met de plannen. Het zijn echter de waarborginstellingen die zorgen voor de kwaliteitsborging.





Bouwen onder het Keurmerk Garantiewoning

Ruim 85% van de koopwoningen die in Nederland worden gebouwd, worden gebouwd met een waarborgcertificaat op basis van het Keurmerk Garantiewoning. Veel hypotheekverstrekkers stellen dit als eis en bij een hypotheek met Nationale hypotheekgarantie is het zelfs verplicht. Als opdrachtgever voor een nieuwbouwwoning of als aannemer krijgt u in de vijf gemeenten dus vrijwel zeker met het project te maken.

Het werkt als volgt:

- Bij de vergunningaanvraag geeft u aan dat het gaat om een grondgebonden eengezinswoning die gebouwd wordt met een waarborgcertificaat. De waarborginstellingen verstrekken hiervoor een bewijs dat aan de gemeente moet worden geleverd.
- De vergunningaanvraag bestaat verder uit gegevens over welstand, ruimtelijke ordening en de veiligheid rondom de bouwplaats¹.
- De gemeente beoordeelt of het bouwplan aan alle eisen voldoet en verleent de vergunning als dat het geval is. De gemeente toetst niet of het bouwplan aan de technische eisen van het Bouwbesluit 2012 voldoet.
- Voor met de bouw mag worden gestart, moet een verklaring aan de gemeente worden geleverd waaruit blijkt dat het plan is geaccepteerd door één van de waarborginstellingen. Bouwgarant, SWK of Woningborg zorgen dat die verklaring er komt als het plan aan hun eisen voldoet.
- Tijdens de bouw zien de waarborginstellingen toe op de bouw. Zijn er vragen over het voldoen aan het Bouwbesluit 2012 dan zijn zij het aanspreekpunt, niet de gemeente.
- Bij oplevering krijgt de opdrachtgever van de aannemer een verklaring dat aan alle voorschriften is voldaan, plus tekeningen en berekeningen van de gebouwde woning.

¹ Zie <http://www.instituutbouwkwiteit.nl/garantiewoning/> voor een overzicht van alle aan te leveren gegevens en bescheiden en voor meer informatie over het project.

- De vergunninghouder – in de meeste gevallen is dat de opdrachtgever – meldt de woning gereed bij de gemeente en overlegt de gegevens die door de aannemer zijn geleverd.

Wat verandert er voor de opdrachtgever?

Als u zelf de vergunning aanvraagt dan krijgt u te maken met de gewijzigde procedure zoals hiervoor beschreven. In alle andere gevallen zal de aannemer zorg dragen voor de stukken die nodig zijn voor de vergunning en voor het uiteindelijk voldoen aan alle voorschriften. Bij twijfel of discussie over de technische voorschriften kunt u zich richten tot de waarborginstelling die is vermeld op uw waarborgcertificaat.

Wat verandert er voor de aannemer?

Aannemers die gaan bouwen onder het project zullen via de waarborginstellingen geïnformeerd worden over de wijze waarop zij de kwaliteitsborging vormgeven.

Meer informatie

Dit project maakt deel uit van de plannen voor verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw en de versterking van de positie van de bouwconsument. Meer informatie over het concept-wetsvoorstel *Kwaliteitsborging voor het bouwen* kunt u vinden op de website van het Instituut voor Bouwkwiteit (www.instituutbouwkwiteit.nl)².

Het project Keurmerk Garantiewoningen is één van de experimenten die in het kader van de Crisis- en herstelwet worden uitgevoerd. Doel van de experimenten is te komen tot een andere manier van werken, waarbij innovatie, kostenbesparing en duurzaamheid voorop staan. Meer informatie over de Crisis- en herstelwet is te vinden via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/crisis-en-herstelwet>.

² Het Instituut voor Bouwkwiteit begeleidt het project, mede op basis van een financiering door Cencobouw.