

Informatie bevoegd gezag bij gefaseerde ingebruikname onder de Wkb

Aanleiding

Bij woningbouwprojecten is het gebruikelijk dat een deel van de woningen in gebruik wordt genomen voordat het gehele bouwproject is opgeleverd. Zeker bij seriematige nieuwbouw zit er vaak langere tijd tussen oplevering en ingebruikname van de eerste woningen en formele afronding bij het project. Het dossier bevoegd gezag inclusief de verklaring van de kwaliteitsborger volgt nadat de laatste woning klaar is.

Dit memo beschrijft drie mogelijke werkwijzen hoe het bevoegd gezag kan omgaan met de situatie bij gefaseerde ingebruikname en hoe zij – indien gewenst – over voldoende informatie kan beschikken over de eerder in gebruik genomen woningen. Welke van de drie werkwijze een bevoegd gezag kiest hangt af van het handhavingsbeleid, de risico's van een bepaalde locatie, de beschikbare capaciteit, etc.

1. Bewijsvermoeden onder het stelsel van de Wkb

Onder de Wkb controleert een kwaliteitsborger op basis van een toegelaten instrument of een bouwwerk aan de voorschriften voldoet. Zoals in de memorie van toelichting op de wet is aangegeven levert dit de gemeente het *bewijsvermoeden* dat – met juiste werking van het stelsel – bouwwerken bij gereedmelding aan de regels voldoen. Dit wil zeggen dat het bevoegd gezag ervan mag uitgaan dat bouwactiviteiten aan de regels voldoen tenzij uit informatie van de kwaliteitsborgers – of uit eigen waarneming – blijkt dat dat niet het geval is. Het stelsel bevat twee aanvullende regels om dit bewijsvermoeden te ondersteunen:

- Het toezicht op de kwaliteitsborger door de instrumentaanbieder en het toezicht op het stelsel door de Tlokb borgt de juiste werking van het stelsel;
- De informatieplicht van de kwaliteitsborger zorgt ervoor dat strijdigheden die de verklaring in de weg staan (gedocumenteerd en tijdig) aan het bevoegd gezag worden gemeld.

Uitgangspunt is dus dat het stelsel ervoor zorgt dat bouwwerken aan de regels voldoen bij gereedmelding. Bij gefaseerde ingebruikname kan de gemeente er dus van uitgaan dat de woningen die eerder in gebruik worden genomen aan de regels van het Bbl voldoen. Zou dit niet het geval zijn dan zou er namelijk een signaal van de kwaliteitsborger zijn ontvangen dat er sprake is van een strijdigheid. Zolang dat signaal er niet is mag de gemeente ervan uitgaan dat de woningen voldoen en na ingebruikname van de laatste woning een verklaring en een compleet dossier bevoegd gezag volgt (er is *zicht op legalisatie*, zie ook de uitleg hiervan via de [Helpdesk Bouwregelgeving](#)).

2. Risico gestuurd aanvullende informatie opvragen

Uitgaande van een werkwijze zoals genoemd onder punt 1 kan het bevoegd gezag – indien noodzakelijk – aanvullende informatie opvragen op grond van *artikel 2.20, eerste lid*, van het Bbl. Dit artikel biedt de mogelijkheid om – een door het bevoegd gezag te bepalen aantal weken voor ingebruikname – de planning van en informatie over specifieke werkzaamheden op te vragen.¹

De werkwijze kan dan als volgt zijn:

- Vraag aan de initiatiefnemer en/of de aannemer een planning van de verschillende fasen van oplevering in een project;
- Bepaal welke informatie voor ingebruikname relevant is en moet worden aangeleverd voor ingebruikname per fase;
- Verstuur een verzoek tot aanleveren van de betreffende informatie (verzoek tot inlichtingen gekoppeld aan de medewerkingsplicht op grond van de artikelen 5:16 en 5:20 Algemene wet

¹ De Wkb geeft aan dat het moet gaan om bijzondere risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

bestuursrecht (hierna: Awb)) aan de initiatiefnemer en de aannemer. Geef aan hoeveel dagen/weken voor ingebruikname de informatie uiterlijk moet worden aangeleverd;

- Bepaal op basis van de aangeleverde informatie of een controle ter plaatse of het opvragen van aanvullende informatie noodzakelijk is.

Vooraf kan richting initiatiefnemer en aannemer worden aangegeven dat het niet tijdig aanleveren van de informatie voor het bevoegd gezag aanleiding kan zijn om het verbod op ingebruikname daadwerkelijk te handhaven.

In aanvulling hierop biedt de Wkb de mogelijkheid om het opleveren in fasen aan te merken als *bijzondere lokale omstandigheid*. Dit maakt dat kwaliteitsborgers bij hun risicobeoordeling en in het borgingsplan nadrukkelijk rekening moeten houden met de oplevering in fasen. Tevens zorgt het benoemen van de gefaseerde ingebruikname als risico dat de kwaliteitsborger bij zijn verklaring in moet gaan op het resultaat van de betreffende beheersmaatregelen.

Opgemerkt wordt nog dat sommige kwaliteitsborgers hebben aangegeven dat ze bereid zijn om het bevoegd gezag actief op de hoogte te brengen dat er geen strijdigheden zijn die aan het in gebruik nemen van een fase van het project in de weg staan. Advies is om ook hierover vooraf afspraken te maken met een initiatiefnemer en zijn kwaliteitsborger.

3. Opsplitsen van een project in bouwmeldingen per fase

Als het bevoegd gezag de tijd tussen eerste ingebruikname en gereedmelding te lang vindt of als er andere redenen zijn om af te wijken van de onder punt 1 of 2 beschreven werkwijze, dan kan het bevoegd gezag dit vooraf mededelen aan de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag kan dan besluiten dat er per fase (of per x aantal fasen) een bouwmelding en gereedmelding gedaan moet worden. Iedere fase wordt daarmee een separate bouwactiviteit onder de Wkb die twee weken voor ingebruikname wordt afgerond voor een gereedmelding en een dossier bevoegd gezag, inclusief verklaring van de kwaliteitsborger.

Samengevat

Bij bouwactiviteiten met gefaseerde ingebruikname van woningen ontvangt de gemeente de formele gereedmelding pas nadat de gehele bouwactiviteit is afgerond.

1. Aangezien de Wkb het bewijsvermoeden levert dat een bouwactiviteit aan de regels van het Bbl voldoet, kan het bevoegd gezag er – zonder tegenbericht – van uitgaan dat de gereedmelding na afronding van de bouwactiviteit volgt.
2. Is toch eerder informatie gewenst, dan kan – als het bevoegd gezag daar aanleiding voor ziet – op grond van de Wkb specifieke informatie voorafgaand aan de oplevering worden opgevraagd.
3. Wil een gemeente van iedere fase vooraf een volledig dossier dan moet de initiatiefnemer per fase een bouwmelding en gereedmelding doen.

Een gemeente kan er daarnaast voor kiezen om – op basis van eigen beleid, eigen waarnemingen of signalen van derden – risicogericht toezicht te houden op de bouw. De Awb biedt daarbij de mogelijkheid om alle voor dit toezicht noodzakelijke informatie op te vragen.

Gemeenten wordt geadviseerd om vooraf duidelijkheid te geven welke lijn het bevoegd gezag kiest, dit in beleid vast te leggen en initiatiefnemers hierover actief te informeren.