



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

ZoNline 'BAG en nieuwe bouwregel- geving'

Praktisch voorbereiden op de
Omgevingswet en Wet kwali-
teitsborging voor het bouwen

Yvonne Keizers en Menno Moonen (Hengelo)

Damir Brnobic (BZK)





Opzet ZoNline

Inleiding: doel ZoNline

Korte terugblik rondom factsheets

Vervolgstappen BZK/VNG

Afstemming Ow/Wkb en BAG in de praktijk: gemeente Hengelo

Vragen/discussie





Inleiding: doel ZoNline

- › Voorbereiding vanuit BAG op inwerkingtreding Ow/Wkb
 - In 2022: twee factsheets gericht op de inhoud
 - Vandaag: lancering webpagina (info op één plek) en praktijkverhaal gemeente
- › Checkvraag (voor in het achterhoofd)
 - Hebben jullie zo voldoende om BAG-beheerprocessen aan te scherpen?
 - Wat kunnen BZK, VNG en/of Kadaster centraal nog faciliteren?





Korte terugblik

- > Doorontwikkeling in samenhang geobasisregistraties 'on hold'
 - Geen impactvolle modelaanpassingen zonder condities voor succes
 - Geen aanpassingen Catalogus BAG 2018 met technische impact of taakverzwaring
- > Ontwikkelingen om ons heen gaan gewoon door
 - Vernieuwde bouwregelgeving vanaf 1 januari 2024
- > Bouwregelgeving heeft impact op BAG-bijhouding
 - Knip bouwtechnische en ruimtelijke toets wijzigt informatiestromen naar BAG
 - Ruimtelijke toets gevolgklasse 1-bouwwerken mag worden afgeschaft





Korte terugblik

- › Belangrijkste BAG-impact (worst case scenario):
 - Pas bij gereedmelding een kwalitatieve gebruiksoppervlakte beschikbaar
 - Geen kwalitatieve voorlopige pandgeo. voor vergunningsvrije GK1-objecten
 - In enkel geval aanvullende info nodig voor huisnummerbesluit
- › Introductie BAG-dummywaarden vanaf 1 januari 2024
 - Modelaanpassingen nog niet mogelijk, dus suboptimale tussenoplossing!
 - ‘Driehoek’ voor voorlopige pandgeometrie bij ontbrekende OPA-vergunning
 - ‘999999’ voor gebruiksoppervlakte bij ontbrekende bouwtekeningen vooraf
 - Dummywaarden onwenselijk voor langere periode





Vervolgstappen BZK/VNG

- › Korte termijn: lancering [webpagina](#)
 - Doel: BAG-beheerders maximaal ondersteunen bij voorbereiding op Ow/Wkb
 - Praktijkverhalen van gemeenten ter inspiratie voor eigen procesaanpassingen
 - FAQ-pagina, zodat nieuwe inzichten direct gedeeld kunnen worden
- › Soepelere kwaliteitsnormen vanaf 1 januari 2024
 - Vierdagentermijn lijkt soms niet haalbaar → voorlopig geen toezicht
 - Na halfjaar evalueren: wellicht sommige normen bijstellen





Vervolgstappen BZK/VNG

- > Middellange termijn: doorontwikkeling in samenhang benutten
 - Indien nodig IMBAG aanpassen, zodat dummywaarden overbodig worden
- > Voorwaarden en uitgangspunten hierbij
 - Financiële condities voor succes geregeld
 - Inwinning/bijhouding is voor bronhouders haalbaar, uitvoerbaar en betaalbaar
 - Informatieverlies voor gebruikers tot minimum beperken





Wet kwaliteitsborging voor het bouwen



Gemeente
Hengelo

Menno Moonen
Procesmanager Ruimte en Bouwen

ZoNline 16 mei 2023

“Daar zouden we het eens over moeten hebben”

- **De Wkb**
- **Wkb in Hengelo**
- **GEO en BAG v Wkb**
- **Vragen**

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

- De Wkb is een wijzigingswet op de Wabo, Woningwet en Burgerlijk Wetboek
- Doel
 - verbeterde (borging van de) bouwkwaliteit
 - verbeterde positie van de consument
 - stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering
- Stelsel met landelijke toetsings-/toelatingscommissie, instrumentaanbieders, kwaliteitsborgers en géén toezichhoudende rol gemeente (wel handhavend)
- 5%-regeling aanneemsom, dossier bevoegd gezag, consumentendossier
- Bouwbesluit / BBL H4 en H5
- Nu gevolgklasse 1, later gevolgklasse 2 en 3



“De Knip” en VTHproces

De knip

Wabo:

Artikel 2.10 lid 3

Bij AMvB kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen activiteiten als bedoeld in het eerste lid in daarbij aangegeven categorieën gevallen, het in dat lid gestelde verbod niet geldt

Omgevingswet:

Artikel 5.1 lid 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een **omgevingsplanactiviteit**
- Tenzij het gaat om een bij AMvB aangewezen geval

Omgevingswet:

Artikel 5.1 lid 2 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een **bouwactiviteit**
- Voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval

Activiteiten met gevolgen geregeld in Omgevingswet

Bouwactiviteit (art. 5.1.2.a)

Vergunningplicht
(GK 2 en 3)

Meldingplicht
(toets door kwaliteitsborger Gk1)

Vergunningvrij
Besluit bouwwerken
leefomgeving § 2.3.2.

Landelijk uniform



Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1.1.a)

Vergunningplicht
Binnenplanse omgevingsplanactiviteit
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Vergunningvrij
ruimte door gemeenteraad in te vullen (vm art. 2.3 en art. 3 Bijl II Bor. Nu bruidsschat invoeringsbesluit hfdst. art. 22.28 en 22.35)

Lokaal bepaald

Landelijk uniform

Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Beoordeling aan welstand, bestemmingsplan, etc.

Melding bouwactiviteit

Melding start bouw
Twee dagen voor start bouw melding aan bevoegd gezag

Kwaliteitsborging

Gereedmelding

Dossier bevoegd gezag en verklaring, aan te leveren 10 werkdagen voor ingebruikname

8

4

0

-

0

Aanvraag Omgevingsplanactiviteit

Melding bouwactiviteit
Melding bij bevoegd gezag: borgingsplan, instrument, kwaliteitsborger

Start bouw

Kwaliteitsborging
Uitvoering borgingsplan door kwaliteitsborger

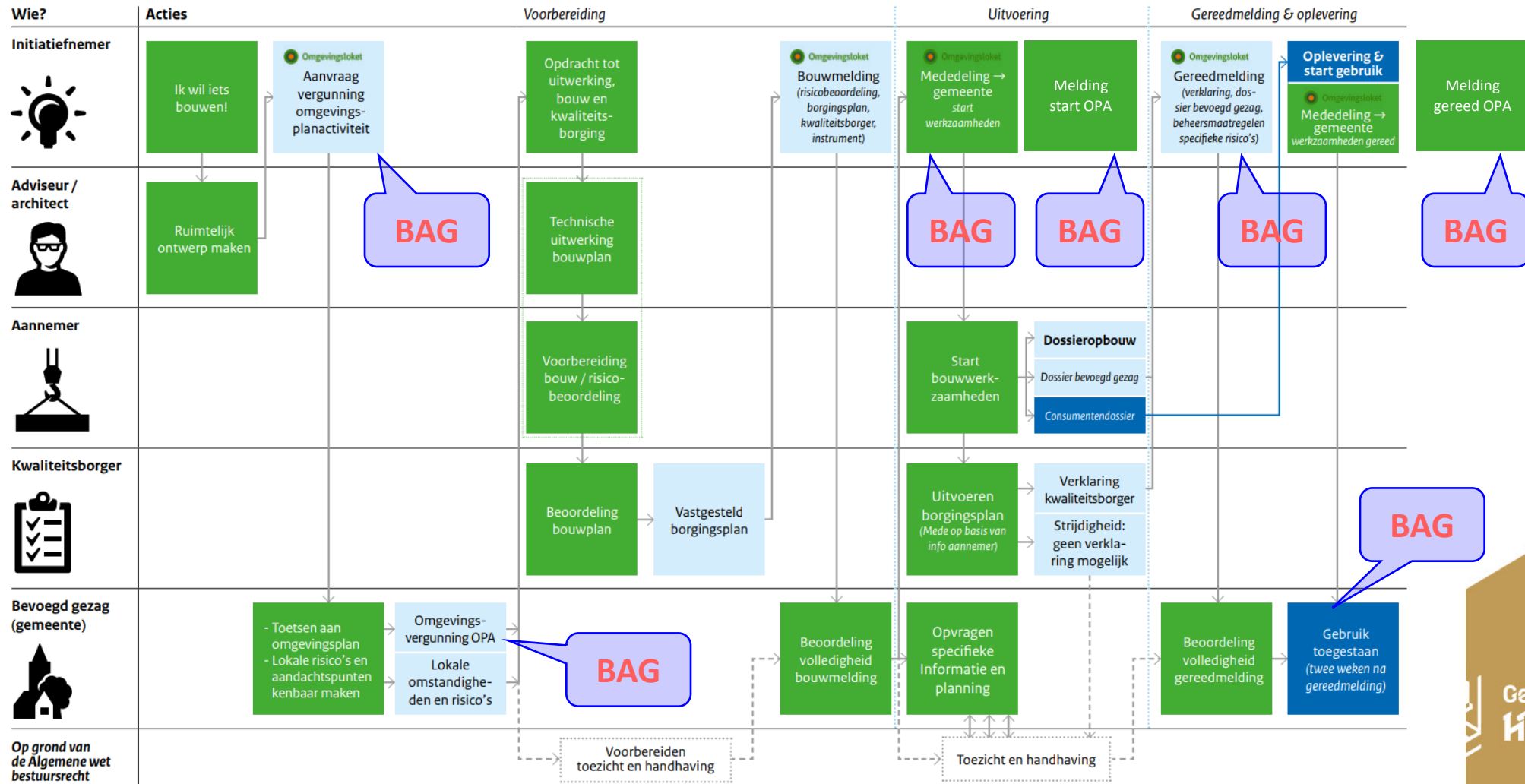
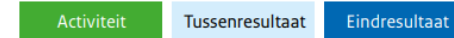
Gereedmelding

Gemeente Hengelo



Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging

Regulier bouwproces

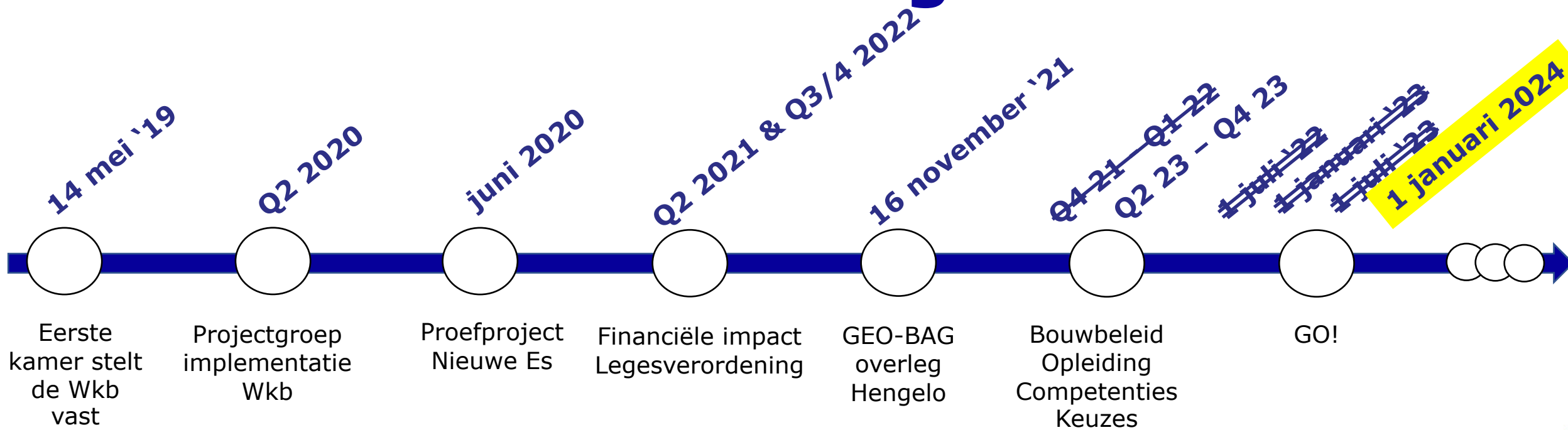


Gevolgklasse 1

- **Gevolgklasse 0 (artikel 2.27 BBL)**
 - Géén bouwtechnische beoordeling gemeente
- **Gevolgklasse 1 (artikel 2.17 BBL)**
 - Persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan zijn beperkt.
 - > Woningen, “eenvoudige” bedrijfsgebouwen, voetgangers- en fietsbruggen tot 20 meter
 - > maar: géén (voorbeschermd) monument, géén gelijkwaardige oplossing(en) constructie en brandveiligheid, géén vergunningplichtige MBA
- **Gevolgklasse 2**
 - Reële kans op persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan
 - > bibliotheken, gemeentehuizen, woongebouwen tot 70 meter
- **Gevolgklasse 3**
 - Kans op aanzienlijke persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan
 - > Metrostations, stadions, ziekenhuizen en gebouwen hoger dan 70 meter



Wkb in Hengelo



VTH Leefomgeving

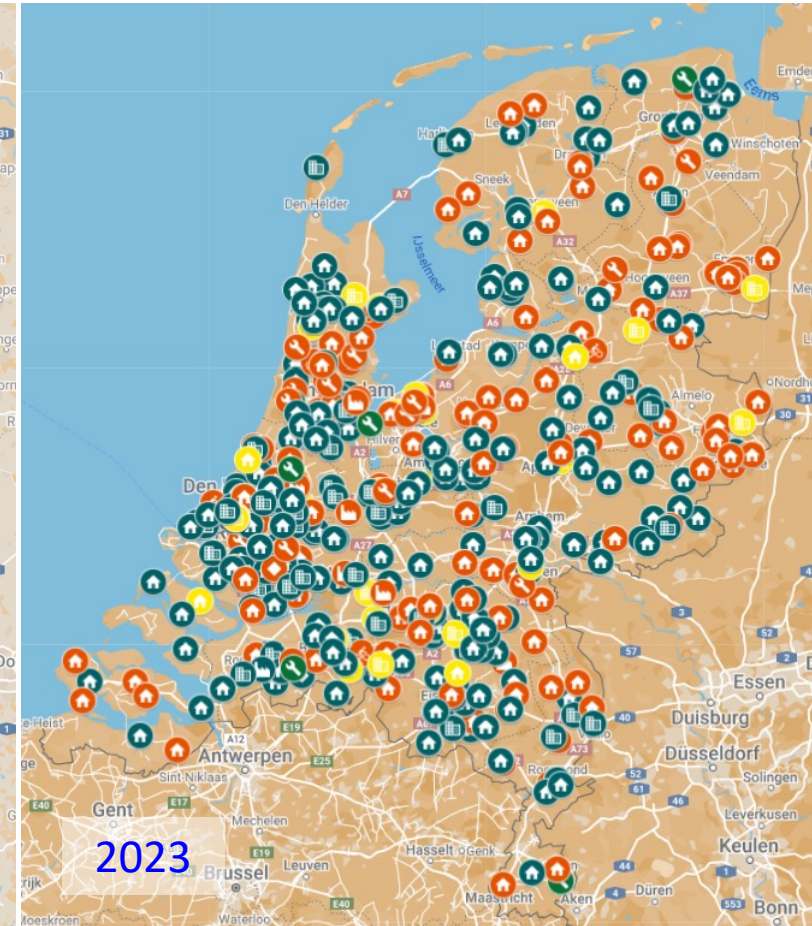
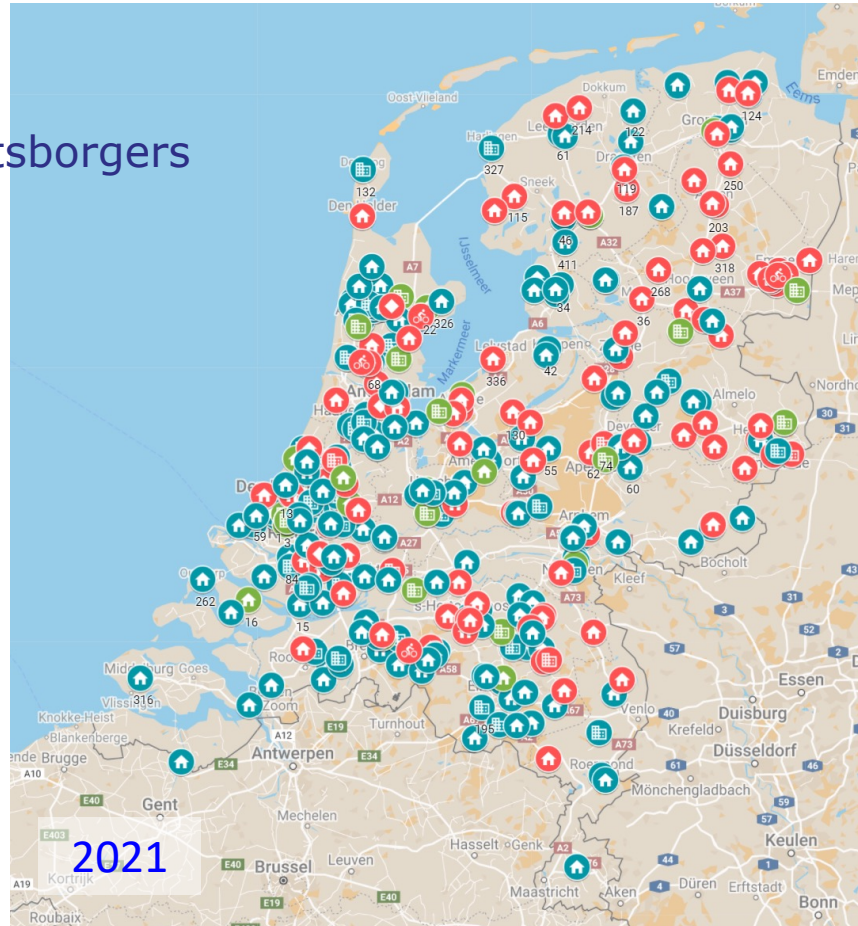


Status: Wkb gaat stapsgewijs in vanaf 2023

De [wet Kwaliteitsborging voor het bouwen \(Wkb\)](#) gaat naar verwachting vanaf 1 januari 2023 stapsgewijs in. Dat hebben de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten aangegeven.

Proefprojecten en samen leren

- Proefprojecten Nederland
 - Hoeveelheid proefprojecten – 10%?
 - Kosten
 - Soorten bouwwerken
 - Beschikbaarheid kwaliteitsborgers
 - Administratieve belasting
 - Processen (**BAG?!**)
 - Rollen
 - Deelopleveringen
 - Casco-oplevering



- Quickscan inschatting effecten door VNG Realisatie in zomer 2021
- Omgevingswet (Ow):
 - bundeling en vereenvoudiging regels voor ruimtelijke projecten
 - onderdeel is een planologische toets
 - X** • als “bouwaanvraag” past binnen omgevingsplan, dan in principe geen vergunningaanvraag of melding meer en dus geen aanlevering van gegevens **X**
 - scherpere regels kan maar druist in tegen gedachte van Omgevingswet
- In 2024 invoering beleidsneutraal/-arm
- Huidige vergunningplichten voor bouwen via Omgevingswet, Besluit bouwwerken leefomgeving én bruidsschat naar tijdelijk omgevingsplan
- Op termijn wellicht meer vergunningvrij, beleidskeuze college (en raad)

BAG: effecten Omgevingswet en Wkb (1)

- Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb):
 - technisch toetsen van gevolgklasse 1 bouwwerkzaamheden gaat door invoering Wkb naar private kwaliteitsborger

X • bij aanvang: melding maar zonder situatie- en bouwtekeningen X

X • 10 dagen voor ingebruikname: locatieschets en bouwtekeningen naar gemeente X

- En de OPA en de bouwmelding dan?



Structurele problemen bij uitvoering wet BAG

- Bij gevolgklasse 0 en 1 en als er geen planologische toets is: 10 dagen voor gereedmelding komt pas informatie voor onder meer afbakening panden en verblijfsobjecten beschikbaar
- Gevolgklasse 0 is bouwbesluittoetsvrij én geen omgevingsplantoets = vergunningvrij, vergelijkbaar met nu
- Gevolgklasse 1 en geen omgevingsplantoets = bouwmelding Wkb, nieuw instrument -> wanneer voor BAG van belang?
- Voor beeldvorming: <https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2021/09/20210914-Factsheet-Kwaliteitsborging-bij-verbouw-en-renovatie.pdf>

Tijdelijke problemen bij uitvoering wet BAG

- Definitieve formulieren en VTH systemen nog niet beschikbaar en dus nog geen ketentesten
- Daardoor pas in de loop van 2022 mogelijkheid tot bijstellen / herinrichting BAG proces
- Door wijzigingen in informatiestromen mogen “kinderziektes” in uitwisselingsstandaarden worden verwacht

Risico!

- X** • Rol en taak externe kwaliteitsborger zal nog ingesleten moeten raken (met mogelijk tijdelijke problemen bij de BAG mutatiestroom) **X**

- Kwaliteitsborger heeft geen taak en rol voor BAG

Andere aandachtspunten

- VTH en BAG processen staan nu al onder druk door schaarse middelen: initiële werkzaamheden om het proces herin te richten kan deels ten koste gaan van bestaande VTH en BAG processen

Risico!

X

- Door Wkb vervallen / verminderen bouwleges: bij sommige gemeenten vervalt deel financiering afbakening vbo's en toekennen huisnummers

X

- Ervaring uit het verleden: reële kans dat onvoorziene issues pas in de uitvoeringsfase aan het licht komen
- Afbakening GO voor nummeraanduiding nú door GEO
- Toekenning nummeraanduidingen niet legesgedekt (niet toegestaan)

**Vragen?
Opmerkingen?
Ideeën?**



Vragen/discussie

- > Checkvraag:
 - Hebben jullie zo voldoende om BAG-beheerprocessen aan te scherpen?
 - Wat kunnen BZK, VNG en/of Kadaster centraal nog faciliteren?





Bedankt voor
de aandacht!



www.ZichtopNL.nl



damir.brnobic@minbzk.nl