



ODMH

Omgevingsdienst Midden-Holland



Toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Versienummer: 2
Datum: 3 oktober 2023



ODMH

Omgevingsdienst Midden-Holland

| | |
|----------------|--|
| Productnummer | |
| Omschrijving | Uitvoeringsbeleid Toezicht en Handhaving Wkb |
| Status | Definitief met actualisatie |
| Datum | 03-10-2023 |
| Opdrachtgever | ODMH |
| Opgesteld door | B. van Maurik |
| | |

Inhoudsopgave

Inleiding

Hoofdstuk 1 Werkingsgebied

Hoofdstuk 2 De Kwaliteitsborger en instrumenten

Hoofdstuk 3 Relevante momenten voor het bevoegd gezag

Hoofdstuk 4 Voor de bouw

Hoofdstuk 5 Tijdens de bouw

Hoofdstuk 6 Na de bouw

Hoofdstuk 7 Algemene Risico's regio Midden-Holland

Hoofdstuk 8 Specifiek: toezicht en handhaving

Hoofdstuk 9 Sanctiestrategie

Bijlagen

Toezicht en Handhaving Wet kwaliteitsborging voor het bouwen¹

Inleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) treedt op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet, in werking. De Wkb brengt grote veranderingen met zich. Het college blijft weliswaar verantwoordelijk voor het toezicht op de bestaande bouw en bouw- en sloopveiligheid, maar een aanzienlijke hoeveelheid toezichts- en toetsingstaken wordt overgedragen aan een nieuwe speler in het veld: de private kwaliteitsborger. Deze toetst aan de hand van het figuur van “instrumenten” of een bouwplan aan de technische regels voldoet. Het bevoegd gezag treedt - in beginsel - alleen nog op, op aangeven van de kwaliteitsborger.

¹ Met de Wkb hebben wij in de praktijk nog nauwelijks ervaring. De praktijk en jurisprudentie kunnen aanleiding geven tot aanpassing van deze beleidsuitgangspunten.

Hoofdstuk 1

Werkingsgebied

De Wkb geldt vanaf de inwerkingtreding alleen voor bouwwerken in gevolgklasse 1.

Gevolgklasse 1 heeft betrekking op de volgende bouwwerken:

- Grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, kantoor aan huis)
- Woonboten
- Op de grond gebouwde vakantiehuisjes en andere vakantieverblijven
- Bedrijfspannen van maximaal twee bouwlagen, inclusief een klein kantoor / kantine
- Aanbouwen aan overige gebruiksfuncties van maximaal twee bouwlagen voor opslag en dergelijke
- Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning, zoals kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen)
- Overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, keermuren, walmuren, kademuren, gemalen of kleine windmolens)
- Verbouwingen van hiervoor genoemde bouwwerken vallen (voor zover niet vergunningsvrij) ook onder gevolgklasse 1.²

² Op 1 januari 2024 vallen alleen categorie 1 nieuwbouwprojecten onder de werking van de Wkb. De planning voor verbouwingen, die vallen onder categorie 1, is dat deze m.i.v. 1 januari 2025 onder de werking van de Wkb gaan vallen. Deze datum is echter nog niet definitief.

Hoofstuk 2

De kwaliteitsborger en instrumenten

Bouwtoezicht voor gevolgklasse 1 bouwwerken wordt primair belegd bij private kwaliteitsborgers. Een kwaliteitsborger ziet er op toe dat volgens de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl, de opvolgers van het Bouwbesluit 2012) wordt gebouwd. De kwaliteitsborger wordt aangetrokken door de initiatiefnemer van het bouwwerk.

De kwaliteitsborger toetst een bouwplan aan de hand van zogenoemde 'instrumenten'.

Een instrument is een werkwijze waarmee een kwaliteitsborger tijdens de bouw toeziet of het voldoet aan de geldende voorschriften. Dit kan bijvoorbeeld een erkenningsregeling of certificering zijn.

Een instrument beschrijft op welke wijze het toezicht (de kwaliteitsborging) moet worden ingericht en uitgevoerd. Instrumenten moeten voldoen aan wettelijke gestelde eisen en worden toegelaten tot het stelsel alvorens deze mogen worden toegepast door een kwaliteitsborger.

De vereisten voor een instrument worden bepaald in de Wkb.

Vervolgens maakt de kwaliteitsborger een risicobeoordeling en een borgingsplan.

In een risicobeoordeling staat beschreven welke risico's er voor dit specifieke bouwwerk door de kwaliteitsborger worden gezien, en wordt aangegeven wat het specifieke risico inhoudt. Het gaat dan vooral om bijzondere lokale omstandigheden die om een specifieke borging vragen.

In een borgingsplan staat hoe de kwaliteitsborger bij zijn beoordeling rekening houdt met de gesignaleerde risico's. Bij de melding voor het bouwen van een nieuw bouwwerk verstrekt de opdrachtgever of initiatiefnemer o.g.v. artikel 2.19, eerste lid onder h en i van het Bbl het borgingsplan en de risicobeoordeling van de kwaliteitsborger aan de gemeente.

Deze twee stukken overlegt hij aan het bevoegd gezag.

Pas dan komt de rol van het bevoegd gezag in beeld. Als het gaat om de gemeentelijke toezichthouder is het uitgangspunt van de Wkb dat de toezichthouder alleen nog optreedt naar aanleiding van signalen alsmede naar aanleiding van informatiemomenten. Dat betekent dat het zwaartepunt van de controlerende taak van de toezichthouder verplaatst naar de controle op en beoordeling van het borgingsplan en minder op het veldwerk. Deze taken worden in hoofdstuk 3 behandeld.

Hoofdstuk 3

Relevante momenten voor het bevoegd gezag

Welke momenten zijn algemeen relevant voor het bevoegd gezag?

Voor bouw:

1. Bouwmelding aan bevoegd gezag.
2. Bevoegd gezag kan specifieke informatie en een planning opvragen.
(zie hoofdstuk 4)

Tijdens bouw

3. Informatiemomenten in het veld.
(zie hoofdstuk 5)

Na bouw

4. Gereedmelding bouw en aanleveren dossier bevoegd gezag.
(zie hoofdstuk 6)

In de volgende hoofdstukken gaan wij dieper op deze punten in.

Hoofdstuk 4

Voor de bouw

Formeel neemt het bevoegd gezag de onderstaande stappen, maar in de praktijk treedt de ODMH namens het bevoegd gezag op. In plaats van “bevoegd gezag” kan dus ODMH worden gelezen.

Bouwmelding aan bevoegd gezag

Uiterlijk vier weken voor de start van de bouw moet een bouwmelding worden gedaan bij het bevoegd gezag via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Het bevoegd gezag beoordeelt of de bouwmelding volledig is. Als dat zo is, dan mag de bouw zoals gepland na de termijn van vier weken starten. Is de bouwmelding onvolledig? Dan moet de bouwmelding worden aangevuld. Er geldt dan een nieuwe termijn van vier weken voordat de bouw kan starten.

Controle op volledigheid bouwmelding

In de bouwmelding staat wie de kwaliteitsborger is en welk instrument wordt toegepast.

Ook moet een borgingsplan met risicoanalyse worden aangeleverd.

De vergunningverlener toetst of de kwaliteitsborger aan de eisen voldoet en of een gecertificeerd instrument wordt gebruikt. De vergunningverlener maakt een deelzaak aan voor de toezichthouder, zodat de toezichthouder kan adviseren over algemene en bijzondere lokale omstandigheden. Op algemene en bijzondere lokale omstandigheden wordt dieper ingegaan in hoofdstuk 7.

Prioriteiten

Bij de beoordeling van de melding en het borgingsplan, het opleggen van informatiemomenten en het houden van toezicht en handhaving zijn de volgende prioriteiten van belang:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de gezondheid;
- duurzaamheid en bruikbaarheid.

Checklist

Om de beoordeling van de melding effectief te laten verlopen stellen wij een checklist op met de volgende punten:³

- Is de kwaliteitsborger gecertificeerd?;
- Is het juiste instrument toegepast?;
- Is een noodzakelijke omgevingsplanvergunning aangevraagd?;
- Is sprake van risico gestuurd toezicht (veelpleger)?
- Worden de punten uit de Algemene Risicoparaagraaf van dit document geborgd?.

Ook controleert het bevoegd gezag of alle 'bijzondere lokale omstandigheden voor dat bouwwerk in de risicobeoordeling in kaart zijn gebracht en in het borgingsplan zijn vastgelegd.

Alhoewel niet verplicht, is het met name rondom de risicobeoordeling aan te bevelen dat het bevoegd gezag, de bouwer en de kwaliteitsborger vroegtijdig met elkaar overleggen. Bij een dergelijk overleg kunnen tevens eventuele bijzondere lokale omstandigheden – die verplicht moeten worden meegenomen in de risicobeoordeling – worden besproken en toegelicht.

³ Opgedane ervaring met de Wkb kan leiden tot aanpassingen in de checklist

Handhaving

Mocht toezicht en handhaving noodzakelijk zijn, dan biedt de Wkb in aanvulling op de Algemene wet bestuursrecht verschillende handvatten om te kunnen beschikken over de noodzakelijke informatie.

De Wkb biedt de mogelijkheid om in aanvulling op de Awb specifieke informatie op te vragen, inclusief de planning, op basis van 2.20 Bbl. Dat kan tijdens de bouw of vlak voor de bouw. Het opleggen hiervan is gekoppeld aan specifieke signalen of aan bijzondere lokale omstandigheden.

Omvang toetsing en evaluatie

In de eerste zes maanden na in werking treden zullen alle borgingsplannen worden beoordeeld. Hierbij wordt gekeken naar de borging van algemene en/of locatie gebonden risico's.

Na deze zes maanden hebben wij ervaring opgedaan met het kwaliteitsborgingssysteem en zal het borgingsplan meer op hoofdlijnen worden getoetst. In dat geval zal de nadruk voornamelijk worden gelegd op risico's.

Criteria om uitgebreider te beoordelen kunnen zijn:

- a. Aard en/of locatie van het bouwwerk;
- b. Indien risico gestuurd toezicht (veelplegers) hier aanleiding toe geeft. Indien de melding niet compleet is of twijfels bestaan aan de borging van de risico's, vragen wij om aanvullende gegevens.

In de beginfase⁴ zal tevens worden gekeken of onderstaande punten afdoende worden benoemd:

- (constructieve- en brand-)veiligheid (begin bouwfase)
- Gezondheid/duurzaamheid (eind bouwfase)

Deze punten worden niet inhoudelijk getoetst. Dit is een wettelijke taak van de kwaliteitsborger.

⁴ Zie voetnoot 3

Hoofdstuk 5

Tijdens de bouw

Informatiemomenten

Het bevoegd gezag kan afhankelijk van de bijzondere lokale omstandigheden of bij specifieke signalen informatiemomenten in lassen. Dit vindt meestal plaats nadat de melding is gedaan.

Deze informatiemomenten kunnen worden opgelegd naar aanleiding van signalen van onvolkomenheden tijdens de bouw.

De opgevraagde informatie kan gaan over:

- bouwwerkzaamheden in situaties waar bepaalde risico's spelen die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het bouwwerk aan de bouwtechnische regels (zie hiervoor onder Algemene risico's);
- De momenten waarop specifieke bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Tijdens de bouw ziet de kwaliteitsborger toe op het naleven van het borgingsplan en correcte uitvoering van het bouwplan. Bij strijdigheden informeert de kwaliteitsborger de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan problemen die niet meer worden opgelost? Dan moet de kwaliteitsborger ook het bevoegd gezag informeren. Dit is het moment waarop de toezichthouder pas naar buiten gaat.

De toezichthouder vraagt informatie op, eventueel inclusief planning als er specifieke signalen zijn of sprake is van bijzondere lokale omstandigheden.

Als de toezichthouder zodanige overtredingen ziet dat verder bouwen onwenselijk is, kan hij handhavend optreden en indien noodzakelijk de bouw stilleggen.

Hoofdstuk 6

Na de bouw

De gereedmelding

Bij de gereedmelding van de bouw dient de indiener van de bouwmelding twee documenten in bij het bevoegd gezag:

- De verklaring
- Het dossier bevoegd gezag.

De verklaring

In de verklaring meldt de kwaliteitsborger dat is gebouwd in overeenstemming met de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De inhoud van de verklaring bestaat uit de volgende onderdelen:

- opgave welk instrument is toegepast en de verklaring dat de kwaliteitsborger dat instrument ook mag gebruiken;
- verklaring dat de kwaliteitsborging zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen;
- verklaring dat de kwaliteitsborger vindt dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften zoals bedoeld in hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl.

In de verklaring wordt ook ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om de risico's die in het borgingsplan staan te beheersen.

Het dossier bevoegd gezag

Het dossier bevoegd gezag omvat alle fasen van het bouwproject en heeft betrekking op o.a. de veiligheid (constructieve- en brandveiligheid o.a.). Hierbij gaat om het aantonen dat het bouwwerk voldoet aan alle (kwaliteit)eisen van het Bbl.

Zie voor de inhoud van het dossier Bijlage 1.

Beoordeling door bevoegd gezag na gereedmelding

De beoordeling van de stukken gebeurt op hoofdlijnen, dus er vindt geen inhoudelijke toets van de documenten plaats.

Het bevoegd gezag beoordeelt de verklaring van de kwaliteitsborger en het dossier bevoegd gezag. Bij een gereedmelding informeert het bevoegd gezag de indiener hierover binnen 10 werkdagen na indiening of deze volledig is en formeel is gedaan.

Zijn er strijdigheden tijdens of na afronding van de bouw? Dan kan de gemeente overgaan tot herstelsancties of de gebruiknaam van het bouwwerk verbieden.

Wanneer is voldaan aan de voorschriften die zijn gesteld aan de verklaring van de kwaliteitsborger en aan de overige gegevens en stukken (art. 2,15 Bbl en op basis van het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen) kan het pand in gebruik worden genomen.

Gefaseerde oplevering bouwwerken

Bij gefaseerde oplevering denken wij aan de volgende situaties:

1. grote projecten, die in delen worden opgeleverd (bijvoorbeeld grotere woningbouwlocaties);
2. oplevering waarbij niet alle onderdelen aanwezig zijn in verband met materialen schaarste, die van ondergeschikt belang zijn voor de functie waarvoor het bouwwerk dient (bijvoorbeeld warmtepompen);
 - a. ingeval van kleine projecten (bijvoorbeeld één woning)
 - b. ingeval van grote projecten waarbij bepaalde materialen niet of niet in voldoende mate kunnen worden aangeleverd.
3. Casco-oplevering op verzoek van initiatiefnemer/koper.

Gefaseerd opleveren kan mogelijk zijn:

1. indien **vooraf** bekend is dat sprake is van een gefaseerde oplevering maken wij gebruik van artikel 2.20, eerste lid van het Bbl voor het opvragen van aanvullende informatie indien dit noodzakelijk is. Met deze werkwijze sluiten wij zo veel mogelijk aan bij de huidige werkwijze. Zie hiervoor verder onder Ad. 1
2. Indien tijdens het bouwproces blijkt dat materialen niet voorradig zijn vanwege marktontwikkelingen en hierdoor het bouwwerk niet volledig kan worden opgeleverd, maar dit het gebruik niet in de weg staat en het aannemelijk is dat na aanlevering van het ontbrekende onderdeel het bouwwerk wel voldoet.

Uitgangspunt blijft dat als een pand op een bepaald onderdeel niet voldoet aan het Bbl (of andere wetgeving) er dan sprake is van strijd met de wet en het pand om die reden niet in gebruik kan worden genomen.

Niet alle strijdigheden staan echter in de weg aan verantwoorde ingebruikname van een pand. Of te wel: niet alle strijdigheden zullen meteen leiden tot onaanvaardbare risico's voor bewoners/gebruikers.

Er moeten dus kapstokken worden bepaald waaraan een afweging om niet handhavend op te treden in het concrete geval kan worden opgehangen. Nu in het kader van de Omgevingswet en de Wkb geen specifieke kapstokken zijn bepaald, moet worden teruggevallen op meer algemene gronden die aanleiding kunnen geven tot afzien van handhavend optreden. De helpdesk van de Rijksoverheid verwijst naar jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en ontleent daaraan twee handvatten:

- concreet zicht op legalisatie;
- handhavend optreden is onevenredig.

Deze twee handvatten zijn de enige gronden om in voorkomende gevallen niet handhavend op te treden als sprake is van strijd met het Bbl of andere wetgeving. Deze handvatten bieden houvast om van geval tot geval te beoordelen of gefaseerde oplevering kan leiden tot ingebruikname. Zoals ook nu het geval is zal de toezichthouder van geval tot geval bepalen of ingebruikname verantwoord is. Daarbij hangt het ook af of opheffing van de overtreding in de rede ligt en voor wanneer die opheffing in het vooruitzicht wordt gesteld. Ook hangt het er – onder verwijzing naar de Landelijke Handhavingsstrategie - vanaf of de partij die in een bepaald geval belast is met opheffing van de overtreding voldoende betrouwbaar is.

Als in een bepaald geval, waarin gefaseerd wordt opgeleverd, er gereede twijfel blijft bestaan, dan moet het bevoegd gezag dus handhavend optreden.

Voor het aanleveren van een gefaseerde gereedmelding dossier bevoegd gezag, lijkt het DSO hierin te kunnen voorzien. Het DSO geeft tot op heden geen beperking in het aantal gereedmeldingen gekoppeld aan een specifieke bouwmelding.

Aldus handelt de ODMH als volgt:

Ad. 1

- Vraagt aan de initiatiefnemer en/of de aannemer een planning van de verschillende fasen van oplevering in een project;
- Bepaalt welke informatie voor ingebruikname relevant is en moet worden aangeleverd voor ingebruikname per fase;

Verstuurt 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 Awb. aan de initiatiefnemer en de aannemer;

- Geeft aan hoeveel dagen/weken voor ingebruikname de informatie uiterlijk moet worden aangeleverd;
- Bepaalt op basis van de aangeleverde informatie of een controle ter plaatse of het opvragen van aanvullende informatie noodzakelijk is.

Vooraf kan in de richting van 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.

Ad 2

In deze situatie kan sprake zijn van overmacht voor de initiatiefnemer en is het uitblijven van toestemming om het pand in gebruik te nemen mogelijk een te zware maatregel. Een beroep op een overmachtssituatie wordt door de ODMH van geval tot geval beoordeeld.

Randvoorwaarden:

1. Kwaliteitsborger/initiatiefnemer meldt tijdig aan bevoegd gezag dat er materialen niet tijdig leverbaar zijn. Bij deze melding wordt aangegeven welke materialen dit betreffen en op welke termijn deze wel opgeleverd worden.
2. Dossier bevoegd gezag is compleet op de aangemelde materialen na.
3. Verklaring van de kwaliteitsborger wordt toegevoegd met uitzondering van de betreffende ontbrekende onderdelen.
4. Voorwaarde voor ingebruikname is in ieder geval dat de veiligheid op en rond de (bouw-) locatie en van het bouwwerk moet gewaarborgd zijn.
5. Tijdens de (herstel)werkzaamheden mag geen hinder ontstaan voor gebruikers en omgeving.
6. Initiatiefnemer meldt tijdig het laatste deel gereed bij bevoegd gezag.

Ad 3

(Semi-) casco oplevering op verzoek van de initiatiefnemer/koper:

Denk hierbij aan bv. keuken, badkamer, toilet. Het pand wordt door de aannemer in dit geval zonder inrichting van een aantal gebruikelijke elementen opgeleverd en voldoet hiermee niet aan het Bbl.

In dit geval kan:

- De opdrachtgever zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden.
- De kwaliteitsborger kan een ‘verklaring’ afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de cascopunten voldoet. De opdrachtgever kan dan met een eigen kwaliteitsborger de resterende punten afronden.

Aannemelijk is echter dat het bouwwerk in de nabije toekomst wel gaat voldoen aan de Bbl, omdat dit anders het gebruik van het pand, waarvoor dit is bestemd, in de weg kan staan. Er moet dus zicht zijn op legalisatie waardoor van handhaving kan worden afgezien.

Gezien deze aannemelijkheid wordt er een brief met de titel “gereedmelding niet compleet” gezonden, waarbij helemaal akkoord of zo goed als akkoord wordt gegeven en wordt aangegeven dat van handhaving wordt afgezien. Het pand kan op dat moment wel in gebruik worden genomen.

Ook bij (semi-) casco-oplevering wordt de situatie van geval tot geval beoordeeld.

Bouwwerk in gebruik zonder verklaring en dossier bevoegd gezag

Ingeval wij constateren dat een bouwwerk in gebruik is genomen zonder toetsing van het bevoegd gezag van de verklaring en het dossier bevoegd gezag kan dit leiden tot handhavend optreden.

Hierbij wordt het risico van de ingebruikname meegewogen.

In ieder geval wordt meegewogen:

- Betreft het een locatie waarbij bijzondere lokale omstandigheden van toepassing zijn en hebben deze invloed om de wijze van bouwen en/of ingebruikname van het pand;
- Zijn er tussentijds meldingen van uit de kwaliteitsborger geweest over onvolkomenheden en hebben deze invloed op de veiligheid en/of ingebruikname van het pand;
- Hebben eigen waarnemingen geleid tot twijfels over de bouwkwaliteit en daarmee de veiligheid om het pand in gebruik te nemen;
- Andere situaties die reden kunnen geven om te twijfelen aan constructieve- en/of brandveiligheid van het bouwwerk.

Hoofdstuk 7

Algemene Risico's regio Midden-Holland

In de regio Midden-Holland is sprake van:

1. Bouwen op zeer slappe ondergrond;
2. Trekken van heipalen is niet toegestaan zonder toestemming van het Waterschap.
3. Landelijk beleid bouw- en sloopveiligheid.
4. Specifieke geluids- en trillingsaspecten uit de Richtlijn bouw- en sloopveiligheid.
5. Voor bescherming tegen weg-, spoorweg- of industriegeluid of geluid van activiteiten zijn de bepalingen uit het Bbl van toepassing
6. Ontheffingsaanvragen moeten lopen via overleg met wegbeheerder over aslasten, persriool, ontheffingen. Zie hiervoor en voor andere zaken het excelschema met een uitgebreid overzicht van bijzondere lokale omstandigheden

Bovengenoemde 'bijzondere lokale omstandigheden' moeten in de risicoanalyse bij het borgingsplan worden opgenomen door de kwaliteitsborger.

Locatiegerichte risico's

Het betreffen hier 'bijzondere lokale omstandigheden die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het bouwwerk aan de bouwtechnische regels.

Ingeval van een vooroverleg kunnen risico's die voortvloeien uit bijzondere lokale omstandigheden worden meegegeven aan de initiatiefnemer.

In bijlage 14 van de nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving ODMH 2023-2026 is een 'Inventarisatie Bijzondere lokale omstandigheden Wkb' opgenomen.

Hoofdstuk 8

Specifiek: toezicht en handhaving

Relevante momenten voor bevoegd gezag

Welke momenten zijn relevant voor Toezicht en Handhaving?

1. Start van de bouw, zonder noodzakelijke bouwmelding.
2. Start van de bouw, zonder noodzakelijke omgevingsplanvergunning.
3. Er wordt niet voldaan aan eventueel opgelegde informatiemomenten.
4. Tijdens de bouw meldt de kwaliteitsborger onvolkomenheden bij bevoegd gezag.
5. Ambtshalve of door melding van derden worden onvolkomenheden geconstateerd.
6. Aan het eind van de bouw blijkt niet conform Bbl te zijn gebouwd.
7. Er wordt gereed gemeld zonder dat er vooraf een startmelding (inclusief borgingsplan) is ingediend.

De ODMH zal daarom in eerste aanleg alleen toezicht houden:

1. Op de vergunning voor omgevingsplanactiviteit;
2. Indien de kwaliteitsborger hier om vraagt;
3. Toezicht i.v.m. handhavingsactie
4. Controlemoment(en) specifieke risico's (uitzonderlijke situaties). Hiervan zijn vooraf geen voorbeelden te noemen).
5. Informatiemomenten

Hoofdstuk 9

Sanctiestrategie

Voor de sanctiestrategie sluiten wij aan bij de Landelijke Handhavingsstrategie.

In de nota VTH is een bijlage opgenomen met sancties en begunstigingstermijnen. Het betreffen hier **richtlijnen**.

In elke individueel geval wordt afgewogen of de hoogte van het bedrag en/of de begunstigingstermijn moet worden aangepast. Hiermee worden disproportionele dwangsommen voorkomen.

Tevens streven wij maatwerk in begunstigingstermijnen na.

Jurisprudentie is maatgevend.

Ingeval van ernstige overtredingen en/of van veelplegers kan er voor worden gekozen naast handhavend optreden ook de Instrumentaanbieder en/of Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging voor de Bouw te informeren over onze bevindingen.

Bijlage 1

Inhoud verklaring kwaliteitsborger

De verklaring van de kwaliteitsborger bestaat uit alle in de wet beschreven onderdelen, waaronder:

- opgave welk instrument is toegepast en de verklaring dat de kwaliteitsborger dat instrument ook mag gebruiken
- verklaring dat de kwaliteitsborging zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen
- verklaring dat de kwaliteitsborger vindt dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften zoals bedoeld in hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl

In de verklaring wordt ook ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om de risico's die in het borgingsplan staan te beheersen.

Bijlage 2

Inhoud dossier bevoegd gezag

Dit dossier bevat tenminste alle door de wet genoemde onderdelen, waaronder:

- a. hij toestemming heeft van de instrumentaanbieder het instrument toe te passen;
- b. hij de kwaliteitsborging heeft uitgevoerd overeenkomstig de in het instrument gestelde eisen;
- c. er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 2 tot en met 6.

Daarnaast omvat het dossier bevoegd gezag **minimaal** de volgende aspecten:

- de aanduiding van de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie
- de constructieve delen van het bouwwerk (gemaatvoerde constructieve en DO-) tekeningen + goedgekeurde constructieve berekeningen
- de brandveiligheid (dezelfde informatie als die nodig is bij een melding brandveilig gebruik)
- de inrichting van het terrein dat bij het bouwwerk hoort. hierop moeten de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen zijn aangegeven (gemaatvoerde tekeningen)
- het ventilatiesysteem + inregelrapport ventilatie
- rapportage blowerdoortest (indien van toepassing)
- de energiezuinigheid van het bouwwerk
- de toegepaste gelijkwaardigheid (artikel 4.7 Omgevingswet).

Indien sprake is van vooraf meegegeven risico's moeten deze in het dossier bevoegd gezag worden verantwoord.

