

# Kwaliteitsborging voor onderhoud en renovatie

Expertvisie juni 2022

# Welkom en introductie GoToTraining

- Svp microfoon en camera uitzetten
- Interactie
  - Gebruik CHAT functie voor het stellen van vragen
  - Vragen worden per hoofdblok beantwoord

Let op: Als je geen stabiele internetverbinding hebt (Wifi) kan het beeld mogelijk gaan haperen

Geen geluid? Kitty [info@sertum.nl](mailto:info@sertum.nl) 085 4011870

# Programma

## Welkom Sertum - Marcel Ponjée

- Introductie – Peter de Haan
- De inhoud:
  - de knip in de omgevingsvergunning voor bouwen
  - de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit
  - de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit
  - het stelsel van kwaliteitsborging
  - wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek
- Afrondende vragen en evaluatie



# Grootste wijzigingen in de Bouwregelgeving ooit

Bereid u  
vast voor!

Omgevingswet  
1 januari 2023?

Wkb

Betonpomp BV

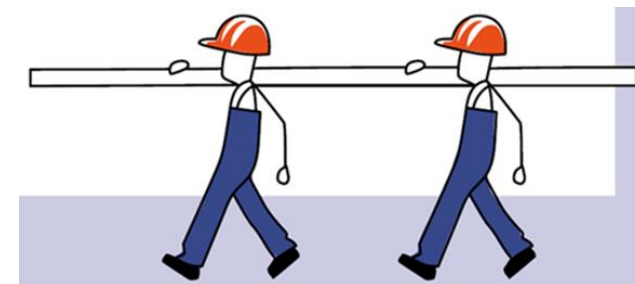
kwaliiteit

mr. dr. ing. Peter de Haan  
PDH Advocatuur

# De knip in de omgevingsvergunning voor bouwen

De (Invoeringswet) Omgevingswet knipt de omgevingsvergunning voor bouwen (de ouderwetse bouwvergunning) in twee delen:

- de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit
- de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit



De Wkb geeft invulling aan de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit.

# De knip in de omgevingsvergunning voor bouwen

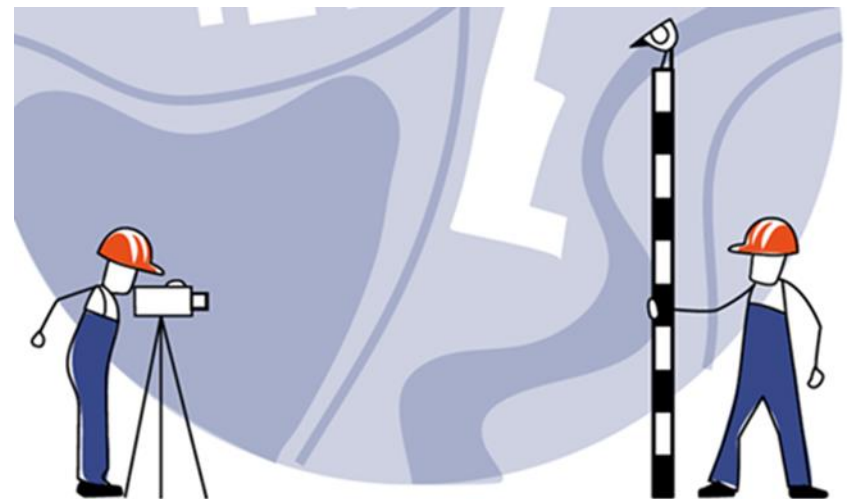


# De verhouding Wkb en Omgevingswet

Omgevingsplanvergunningvrij bouwen wordt geregeld in het Invoeringsbesluit Omgevingswet (*Stb.* 2020, 400).

Bouwtechnisch vergunningvrij bouwen wordt geregeld door het Bkb (*Stb.* 2022, 145).

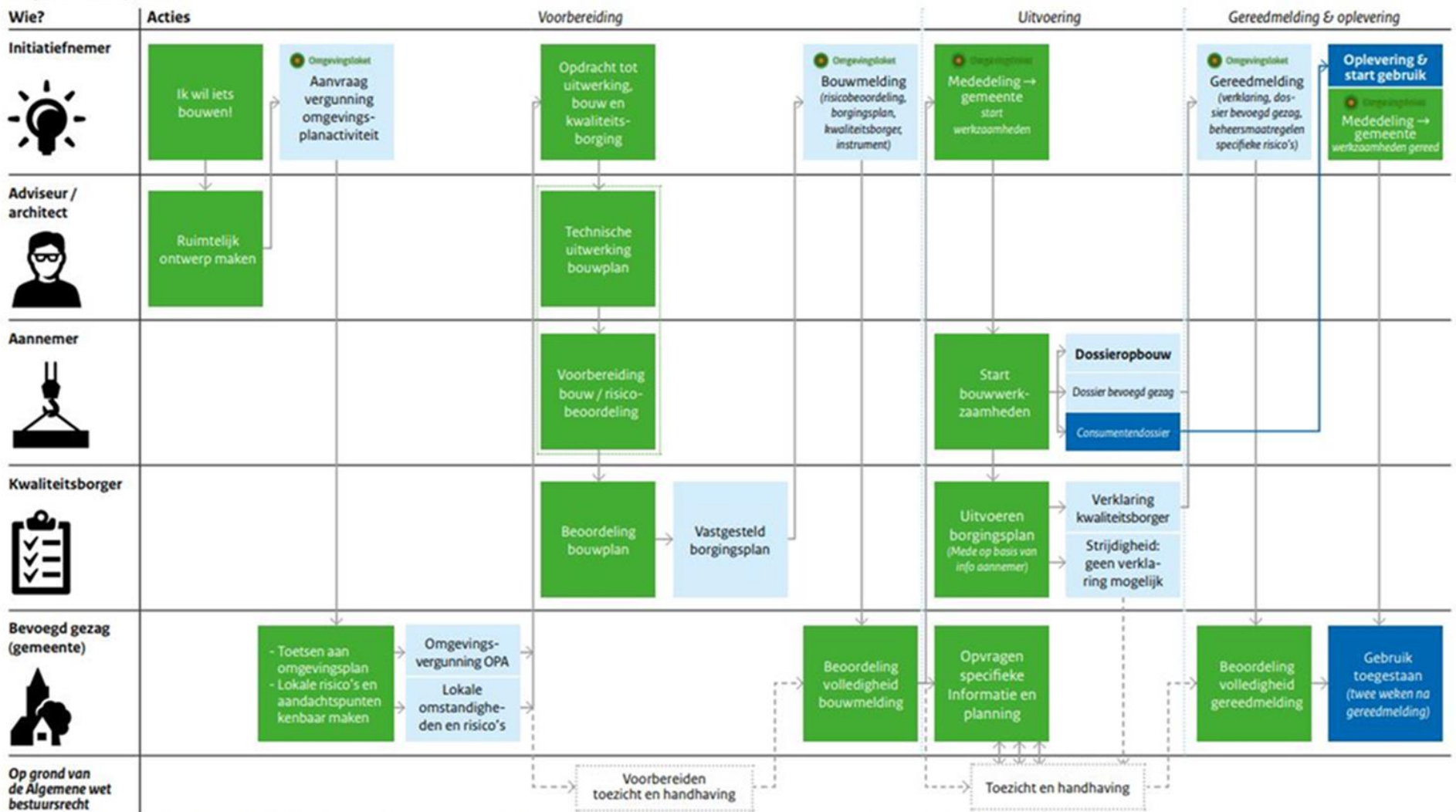
Bouwtechnische voorschriften staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en maatwerk in het omgevingsplan.



# De verhouding Wkb en Omgevingswet

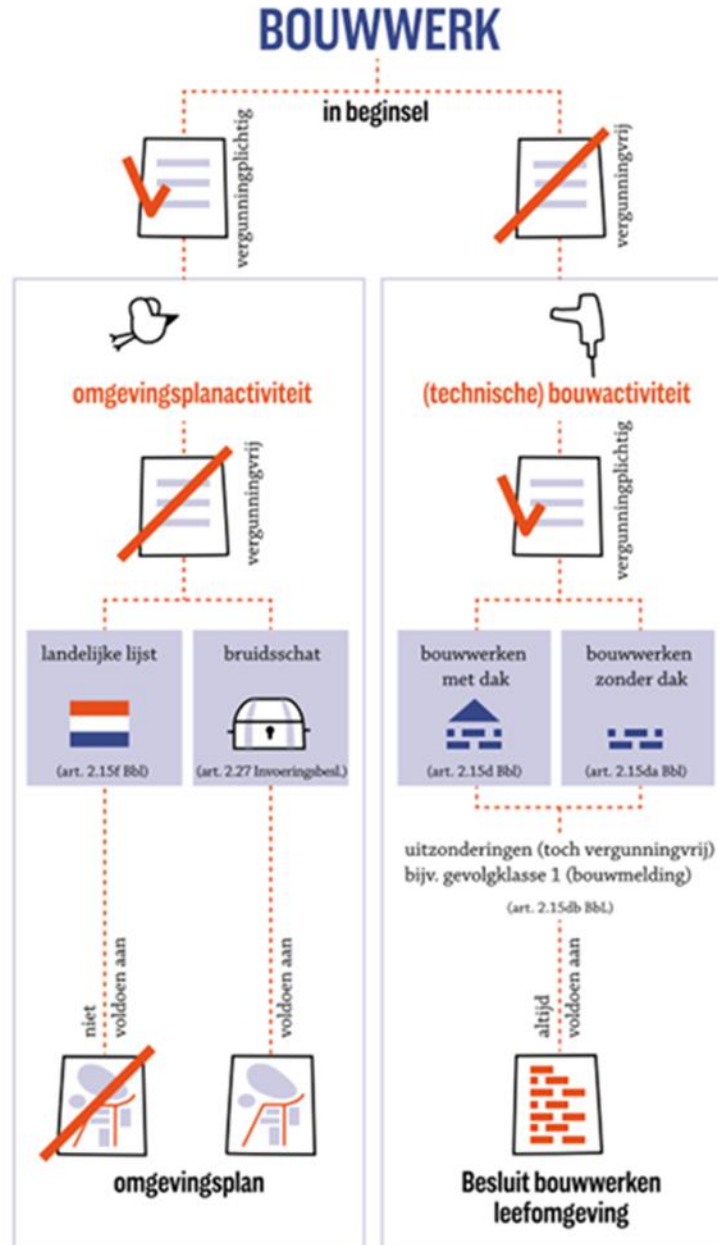
## Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging

Regulier bouwproces





# Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet



TBR 2020/115

## Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet

– Mr. dr. ing. P.M.J. de Haan en mr. H.C.W.M. Moesker<sup>1</sup>

# Omgevingsplanvergunningvrij

In beginsel omgevingsplanvergunningplichtig, tenzij opgenomen in één van de volgende twee lijsten:

art. 2.29 (2.15f) Bbl: landelijke lijst, hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen

art. 22.27 Invoeringsbesluit: bruidsschat, moet **wel** aan omgevingsplan voldoen

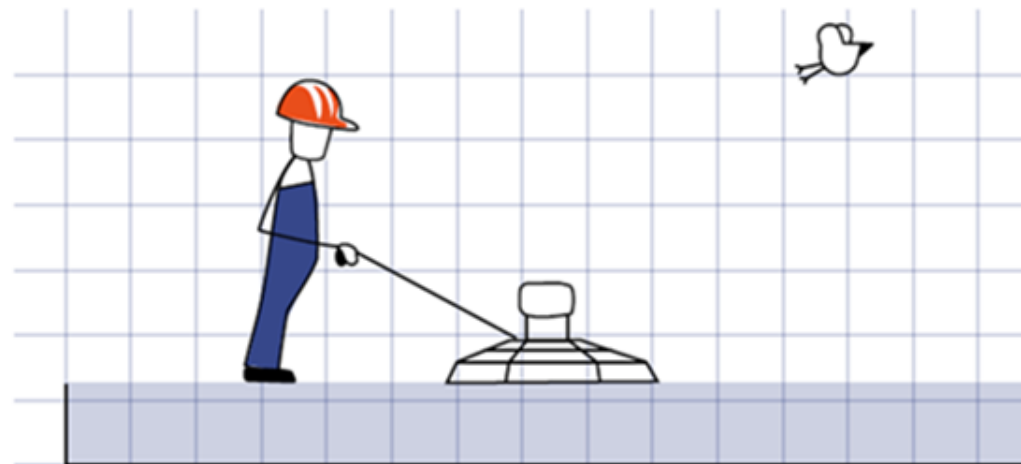


# Omgevingsplanvergunningvrij

Art. 2.29 (2.15f) (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken)

Onverminderd regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, geldt het verbod, bedoeld in art. 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

a. een bouwwerk voor zover daaraan **gewoon onderhoud** wordt verricht en daarbij detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet wijzigen;



# Omgevingsplanvergunningvrij



Art. 2.29 Bbl  
(de landelijke lijst)



# Omgevingsplanvergunningvrij

Art. 2.30 (2.15g) (inperking vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken vanwege cultureel erfgoed)

gewoon onderhoud vergunningvrij **voor zover ook kleur en materiaalsoort** van het bouwwerk **niet wijzigen**

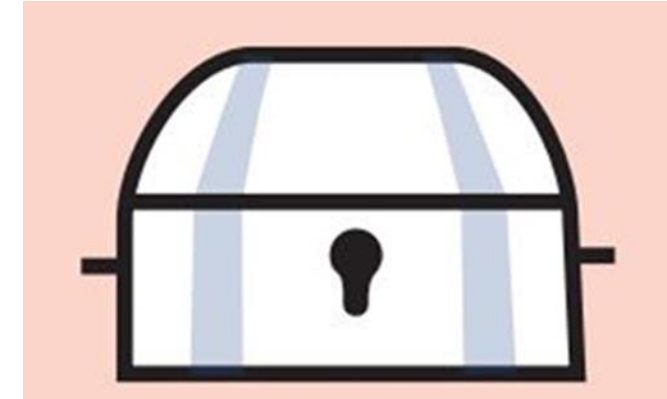


# Omgevingsplanvergunningvrij (bruidsschat)

Art. 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht  
een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan (...)



Art. 22.28 Inperkingen art. 22.27 vanwege cultureel erfgoed



# Onverplichte vergunningaanvraag

Oplossing bij onduidelijkheid over omgevingsplanvergunningvrij:

**onverplichte** vergunningaanvraag

Inhoud:

aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de begeleidende brief verzoek om de omgevingsvergunning **te weigeren** omdat er geen omgevingsvergunning nodig is (vandaar onverplicht). Er is geen strijd met het omgevingsplan.

*Mr. dr. ing. P.M.J. de Haan<sup>1</sup>*

**Conformiteitsverklaring omgevingsplan**

BR 2020/45

# Bouwtechnisch vergunningvrij

- Art. 2.25 Bbl: aanwijzing vergunningplicht bouwwerken **met** een dak
- Art. 2.26 Bbl: aanwijzing vergunningplicht bouwwerken **zonder** dak
- Art. 2.27 Bbl: uitzonderingen, waaronder **gevolgklasse 1**





# Bouwtechnisch vergunningvrij, tenzij uitzondering

Art. 2.25 Bbl: aanwijzing vergunningplicht bouwwerken **met** een dak

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:

- a. niet op de grond staat;
- b. **hoger is dan 5 m**;
- c. bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
- d. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; of
- e. als gevolg van de bouwactiviteit **een hoofdgebouw** wordt.

# Toch bouwtechnisch vergunningvrij

Art. 2.27 Bbl: de uitzonderingen op de vergunningplicht

1. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten niet voor de in die artikelen aangewezen bouwactiviteiten als die betrekking hebben op:
  - a. een bouwwerk dat valt onder **gevolgklasse 1** als bedoeld in artikel 2.17; of
  - b. het **gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van** een bouwwerk waarbij de volgende onderdelen niet wijzigen:
    - 1°. de draagconstructie;
    - 2°. de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten; en
    - 3°. de isolatie van de gevel, of een gevelpaneel.

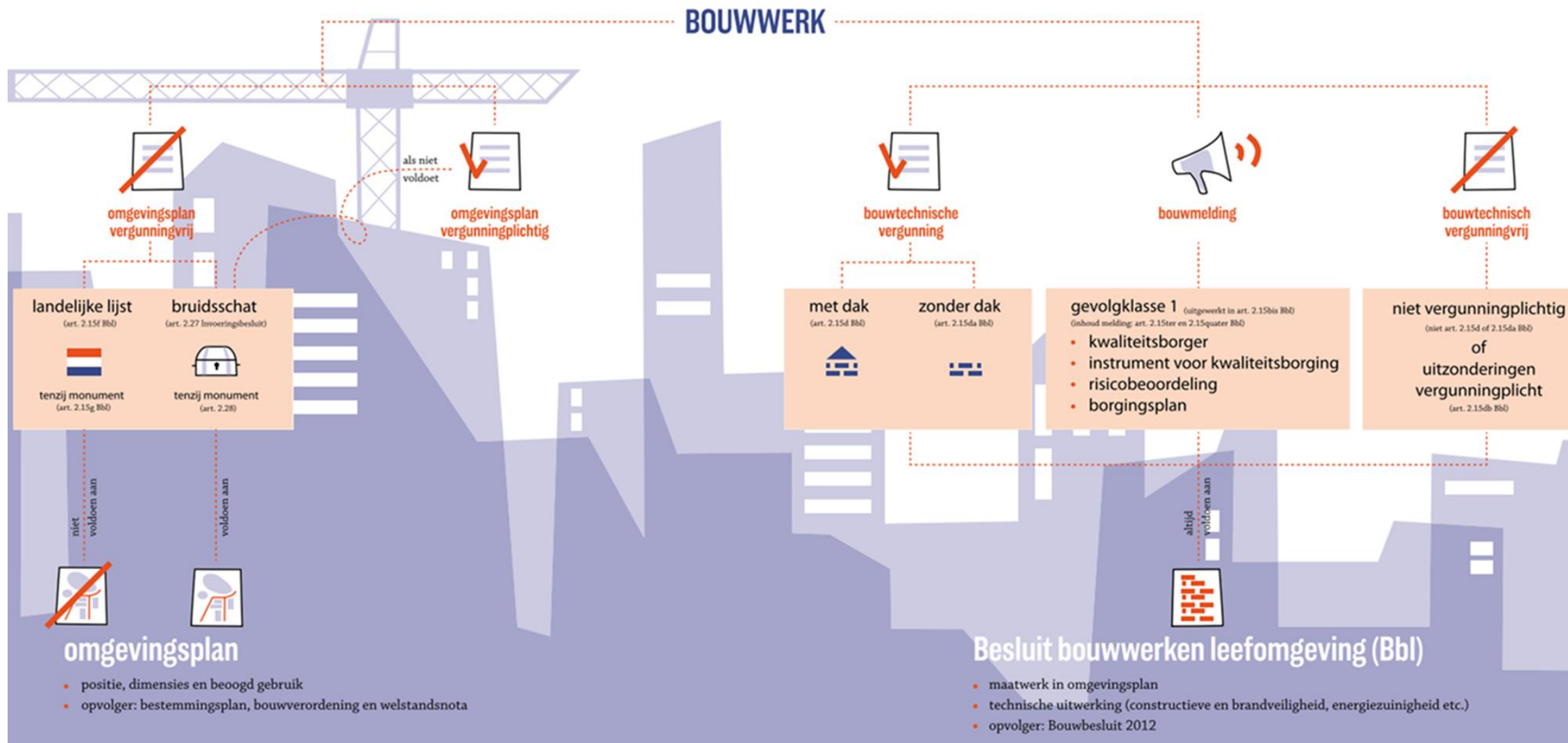
# Toch bouwtechnisch vergunningvrij

Art. 2.27 Bbl: de uitzonderingen op de vergunningplicht

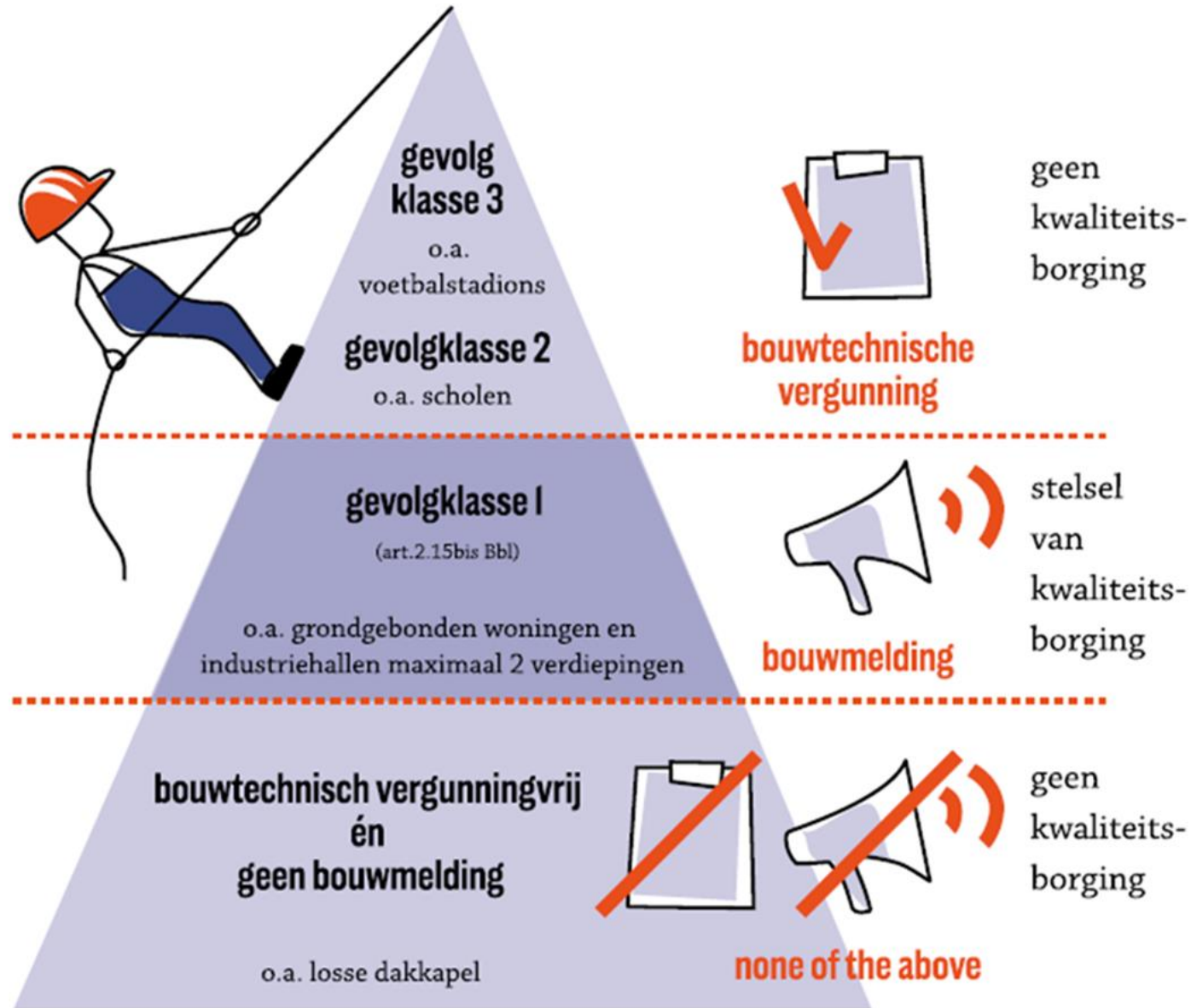
2. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 en ongeacht of een uitzondering als bedoeld in het eerste lid van toepassing is, geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten ook niet voor een bouwactiviteit die betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

- a. een dakkapel;
- b. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak;
- c. een kozijn, kozijninvulling of boeideel, of stucwerk;
- d. een gevelpaneel, of na-isolatie van de gevel, anders dan het aanbrengen van isolatie in een bestaande spouw met instandhouding van het bestaande buitengevelblad, aan een bouwwerk als dat geen vloer heeft met een verblijfsgebied op een hoogte van meer dan 13 m; (...) of
- j. een bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand, terreinverharding, terreininrichting of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopactiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond, weg- of waterbouw of een milieubelastende activiteit met een verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 3.322, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, bij plaatsing op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd.

# Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet



# Het wegvallen van de technische vergunningplicht



# Gevolgklasse 1

Art. 2.17 Bbl

1. Categorieën bouwwerken als bedoeld in artikel 7ab, eerste lid, van de Woningwet zijn bouwactiviteiten die vallen onder gevolgklasse 1 als bedoeld in het tweede lid.

3. De gebruiksfunctie, bedoeld in het tweede lid, onder b, is:

- a. een niet in een woongebouw gelegen **grondgebonden woonfunctie**, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan;
- b. een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;
- c. een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;

(...)

## Gevolgklasse 1

Art. 2.17 Bbl

Lid 2, toch geen gevolgklasse 1:

2. Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als:

- a. de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft;
- b. de bouwactiviteit **alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid**;
- c. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een **gebruiksmelding** als bedoeld in artikel 6.7, eerste lid, is vereist;
- d. bij de bouwactiviteit **geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel**;
- e. bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment;
- f. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

# Gevolgklasse 1

In de basis dus grondgebonden woningen:

- rijtjeshuizen
- twee-onder-één kap woningen
- vrijstaande woningen

Ook het onderhoud van bovenstaande als de draagconstructie of brandcompartimentering wijzigt (art. 2.27 lid 1, onder b, Bbl a contrario, is nog discussie in Eerste Kamer!).

**niet** appartementen





# Bouwmelding onder kwaliteitsborging

Vier weken voor start bouw:

- welke kwaliteitsborger
- welk instrument voor kwaliteitsborging (inmiddels drie goedgekeurd)
- risicobeoordeling
- borgingsplan

# Bouwmelding onder kwaliteitsborging



## BOUWMELDING

- kwaliteitsborger
- instrument voor kwaliteitsborging
- risicobeoordeling
- borgingsplan

na 4 weken

geen  
reactie

acceptatie  
(geen appellabel  
besluit)

weigering  
acceptatie  
(bijv. onvolledig)  
(appellabel besluit:  
bezwaar,  
(hoger) beroep)

**bouwen**



**NIET bouwen**



# Tijdens de bouw

De kwaliteitsborger moet zijn opdrachtgever en de aannemer waarschuwen.

Als zijn aanwijzingen niet worden opgevolgd en hij denkt geen verklaring te kunnen afgeven, dan waarschuwt hij de gemeente.

De gemeente kan tijdens de bouw handhaven.



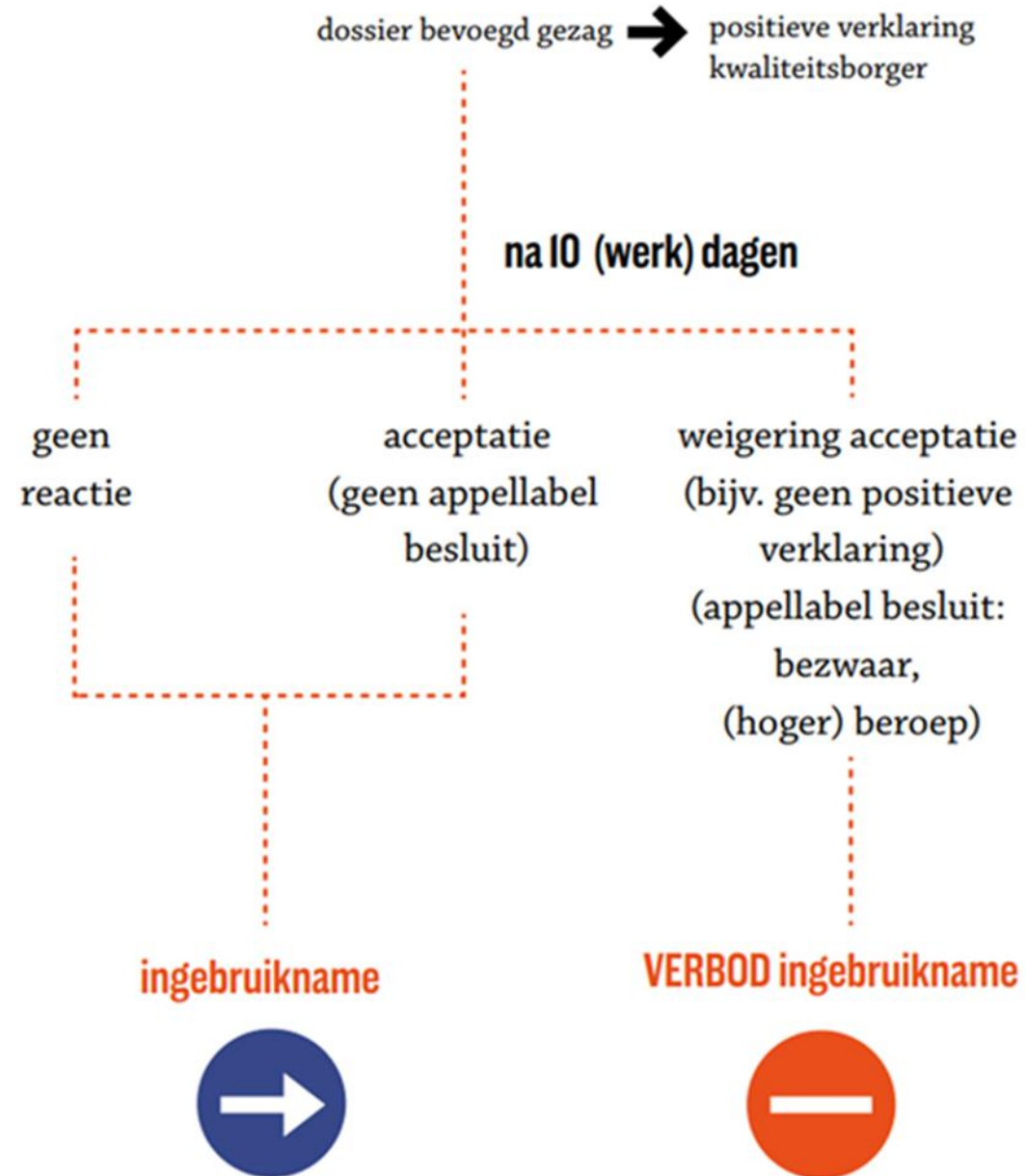
# Gereedmelding

De gereedmelding moet twee weken voor ingebruikname bij de gemeente gebeuren.

Bij de gereedmelding wordt een dossier bevoegd gezag ingeleverd. Belangrijkste onderdeel is de positieve verklaring van de kwaliteitsborger dat het gerealiseerde bouwwerk voldoet.

# Gereedmelding

## GEREEDMELDING



# De wijzigingen in het privaatrecht



# Wijziging titel “aanneming van werk” in BW

- formalisering waarschuwingsplicht 7:754
- overdrachtdossier 7:757a
- aansprakelijkheid na oplevering / verborgen gebreken 7:758
- informatieverplichting zekerheid 7:765a
- 5%-regeling 7:768

# Formalisieren waarschuwingsplicht aannemer

## 7:754 lid 2 BW

tijdig, schriftelijk en ondubbelzinnig  
dwingend recht t.a.v. consumenten  
geen overgangsregeling

Advies:

- check en vergelijk AIV
- orden interne administratie processen en externe communicatie
- let op bij inschrijven op aanbestedingen



# Overdrachtsdossier 7:757a BW

Aannemer dient bij verzoek om opname voor oplevering overdrachtsdossier aan opdrachtgever te verstrekken

Inhoud overdrachtsdossier:

- tekeningen, berekeningen bouwwerk en installaties
- beschrijving materialen, installaties, gebruiksfuncties
- gegevens/bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud

Regelend recht, dus contractueel afwijken toegestaan  
Let op: UAV en UAV-GC wijken af!



# Verborgen gebreken 7:758 BW

Huidige tekst 7:758 lid 3 BW: ontslag aannemer van gebreken die opdrachtgever op moment van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken

Nieuw 4e lid: in afwijking van 3e lid is bij aanneming van bouwwerken aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt, **tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen**



# Verborgen gebreken 7:758 BW

> omkering bewijslast toerekenbaarheid, bewijsrisico verschuift naar aannemer (hier ook rol voor architect en constructeur!)

afwijking ten nadele van consument niet toegestaan

in andere gevallen afwijking alleen toegestaan indien **uitdrukkelijk** in een **overeenkomst** opgenomen

# Informatieplicht zekerheid 7:765a BW (alleen consument)

precontractuele informatieplicht aannemer afdekking risico's (verzekering en/of andere fin. zekerheid)  
= opschortende voorwaarde!

objectief: in duidelijke en begrijpelijke taal opgesteld en voor de gemiddelde OG inzichtelijk en leesbaar

alleen van toepassing op bouw woning consument  
afwijking ten nadele van consument niet toegestaan

niet-nakoming = risico vernietiging overeenkomst!

# 5 %-regeling 7:768 BW (alleen consument)

Nu: recht OG inhouding laatste 5% aanneemsom in depot notaris > uitkering na drie maanden, tenzij OG notaris overtuigt van opschortingsrecht

Nieuw :

- schriftelijke informatieplicht aannemer aan OG en notaris
- vrijgave op expliciet aangeven OG
- nuancering positie notaris
- aan depot gelijkwaardige i.p.v. vervangende zekerheid



# TIPS?

Heb je tips, vragen of suggesties?

Dan graag naar: [info@sertum.nl](mailto:info@sertum.nl) of naar [peter@pdhadvocatuur.nl](mailto:peter@pdhadvocatuur.nl)

Vul svp na de afsluiting de evaluatie in!

**DANKJEWEL!**

**PDH / ADVOCATUUR**



06 - 10057046



[peter@pdhadvocatuur.nl](mailto:peter@pdhadvocatuur.nl)

[www.pdhadvocatuur.nl](http://www.pdhadvocatuur.nl)

