

**TER BESLUITVORMING**

**Nota actief openbaar**

Ja

**Onze referentie**

2025-0000255586

**Datum**

27 maart 2025

**Opgesteld door**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Samengewerkt met**

BenE

**Bijlage(n)**

3

Aan  
Van

de minister van VRO  
CZW

nota

Voorhang ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit  
bouwwerken leefomgeving in verband met het regelen  
van een maatwerkvoorschrift ingebruikname

**Aanleiding**

Op 11 april a.s. wordt het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname (hierna: Het ontwerpbesluit) besproken in de Ministerraad. Indien de Ministerraad instemt, kan het ontwerpbesluit ter voorhang worden aangeboden aan de beide Kamers.

**Advies/actie**

Indien u akkoord bent met het ter voorhang aanbieden van het ontwerpbesluit verzoek ik u de brieven aan de Voorzitters van de Eerste en Tweede Kamer te ondertekenen.

**Kern**

- \* Onder de Wkb controleert een kwaliteitsborger de uitvoering van de bouwwerkzaamheden
- \* Voldoet het bouwwerk als het klaar is aan de regels van het Bbl dan bevestigt de kwaliteitsborger dit met het verstrekken van een verklaring.
- \* Met de verklaring kan de initiatiefnemer het bouwwerk gereedmelden, waarna het in gebruik mag worden genomen.
- \* Voldoet het bouwwerk op enige punt niet dan volgt geen verklaring totdat herstel is uitgevoerd en kan het bouwwerk niet worden gebruikt.
- \* Vanuit het principebeginsel tot handhaving is het bevoegd gezag (de gemeente) gehouden om handhavend op te treden en zo herstel af te dwingen indien het bouwwerk toch in gebruik wordt genomen.
- \* Het bevoegd gezag kan en mag van handhaving afzien als de strijdigheid zeer beperkt is en afdwingen van herstel disproportioneel is gezien de regel die wordt overtreden.
- \* Op verzoek van de Eerste kamer en de VNG voegt deze aanpassing van het Bbl de mogelijkheid om in dat soort gevallen via een maatwerkvoorschrift te besluiten dat gereedmelding toch is toegestaan.
- \* Toepassing van deze mogelijkheid is beperkt tot gevallen waarin het niet proportioneel is om te handhaven. Daarmee kan een onnodige gang naar de rechter worden voorkomen.
- \* Het maatwerkbesluit geeft de eindgebruiker verder zekerheid dat op een later moment niet alsnog handhavend wordt opgetreden.
- \* Een maatwerkbesluit bevat een beschrijving van de strijdigheid en een afweging waarom herstel disproportioneel is. Het besluit wordt geregistreerd bij het

Kadaster op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (hierna: Wkpb).

\* Vastleggen van het besluit geeft opdrachtgevers en toekomstige eigenaren inzicht in de aanwezige strijdigheid ten opzichte van de bouwregelgeving. Een dergelijk overzicht kan een rol spelen in privaatrechtelijk verhaal in verband met het niet nakomen van de overeenkomst.

\* De mogelijkheid tot het opleggen van een maatwerkbesluit beperkt onnodige vertraging en juridische procedures bij bouwactiviteiten die onder stelsel van kwaliteitsborging vallen.

**Onze referentie**

2025-0000255586

**Datum**

27 maart 2025

### **Toelichting**

Het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname wordt op verzoek van de Eerste Kamer en VNG gedaan. Alhoewel uit jurisprudentie volgt dat eindgebruikers ook zonder deze wijziging voldoende zekerheid kan worden gegeven is door uw ambtsvoorganger toegezegd aan de Eerste Kamer dit uitdrukkelijk te regelen in het Bbl.

### **Inhoud van het maatwerkvoorschrift ingebruikname**

Onder het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen mag een bouwwerk in gebruik worden genomen na gereedmelding en het overleggen van het dossier bevoegd gezag, inclusief de verklaring van de kwaliteitsborger dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat bouwwerk voldoet aan de gestelde bouwtechnische voorschriften. Is sprake van een strijdigheid met de regels dan zal geen verklaring kunnen worden afgegeven en geen gereedmelding kunnen worden gedaan totdat de strijdigheid is hersteld. Er kunnen zich situaties voordoen waarin sprake is van een strijdigheid waarbij belang van herstel niet opweegt tegen het belang van de regel die wordt overtreden. Het inzetten van handhavingsmaatregelen om de strijdigheid op te heffen kan disproportioneel zijn, bijvoorbeeld vanwege hoge kosten of het deels moeten afbreken van een verder volgens de regels gebouwd bouwwerk.

Deze wijziging van het Bbl strekt ertoe te regelen dat het bevoegd gezag, in het geval dat herstel van gebreken van een gebouw niet proportioneel is in relatie tot de doelen van de regels waaraan niet wordt voldaan, een maatwerkvoorschrift kan stellen dat de gereedmelding kan worden gedaan, ook als de verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt.