



## Invoering van de Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen Gevolgen en oplossingen voor de BAG en WOZ

**De invoering van de Omgevingswet (Ow) en de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) kan gevolgen hebben voor de bijhoudingsprocessen van de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) en de registratie voor de waardering onroerende zaken (WOZ). In deze factsheet worden de in oktober 2023 bekende gevolgen voor gemeenten op een rij gezet en wordt aangegeven hoe zij met deze gevolgen om moeten gaan. Deze factsheet is een vernieuwde versie van de factsheet die in november 2022 is uitgegeven.**

Voor wie? BAG- en WOZ beheerders en medewerkers met VTH-taken

### Huidige situatie

Op 1 januari 2024 treden de Omgevingswet (Ow) en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. Tot dat moment geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onder de Wabo zijn bepaalde bouwactiviteiten vergunningsvrij. Denk aan een uitbreiding aan de achterkant van een woning tot een bepaalde grootte. Bij een vergunningsvrije activiteit beschikt de gemeente voor de bijhouding van de BAG en de WOZ niet over een signaal dat er iets gaat wijzigen en daarmee ook niet over een brondocument. De gemeente moet dan op een andere manier aan informatie komen, bijvoorbeeld via luchtfoto-analyse of mutatiedetectie. Voor de meeste andere bouwactiviteiten bestaat op dit moment een vergunningplicht. Hierdoor is voor die

bouwactiviteiten de informatie om de BAG en de WOZ bij te houden bij gemeenten meestal beschikbaar.

### Wat gaat er veranderen?

De Omgevingswet scheidt bouwactiviteiten in een technisch deel en een ruimtelijk deel. Dit levert twee activiteiten op: de *technische bouwactiviteit* en de *omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk*. De scheiding tussen beide activiteiten wordt 'de knip' genoemd.



Bij de technische bouwactiviteit gaat het over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het [Besluit bouwwerken leefomgeving \(Bbl\)](#). Denk hierbij bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Door 'de knip' worden meer technische bouwactiviteiten vergunningsvrij, omdat ruimtelijke randvoorwaarden hierbij geen rol meer spelen. De ruimtelijke toets van een bouwwerk aan het omgevingsplan gebeurt in de omgevingsplanactiviteit (OPA) voor een bouwwerk. Denk hierbij aan bouwhoogte, het bebouwingspercentage, het uiterlijk (welstand) en de functietoedeling.

### Effecten voor verschillende typen bouwwerken

Bouwen brengt risico's met zich mee en daarom stelt de Wkb eisen aan de manier waarop kwaliteitsborging voor het bouwen moet worden uitgevoerd. Hoe groter de gevolgen zijn als er iets misgaat (zoals brand of het instorten van een gebouw), hoe zwaarder de eisen zijn. Deze eisen zijn onderverdeeld in zogenaamde [gevolgklassen](#) (Tabel 1):

0:	<b>Vergunningsvrij bouwen</b>
1:	De persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan zijn beperkt. Bij deze gevolgklasse kan gedacht worden aan woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen.
2:	Reële kans op persoonlijke gevolgen als niet aan de voorschriften wordt voldaan. Gedacht kan worden aan bibliotheken, gemeentehuizen en woongebouwen tot 70 m hoogte.
3:	Kans op aanzienlijke persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan. Denk hierbij aan metrostations, stadions, ziekenhuizen en gebouwen hoger dan 70m.

Tabel 1 Gevolgklassen Wkb

De gevolgklassen en de bijbehorende eisen uit de Wkb worden gefaseerd ingevoerd. Op het moment van de inwerkingtreding van Ow en Wkb is alleen sprake van eisen voor gevolgklassen 0 en 1. Voor de technische bouwactiviteit betekent dit het volgende:

- **Bouwwerken met gevolgklasse 0 zijn vergunningsvrij voor de technische bouwactiviteit.** Dit komt overeen met alle bouwwerken uit artikel 2 en 3 uit [bijlage 2 van het besluit Omgevingsrecht](#) (onder de huidige Wabo), zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde van een woning. Hierbij gaat er geen informatie naar de gemeente. Dit is in de huidige situatie ook zo.
- **Bouwwerken met gevolgklasse 1 zijn meldingsplichtig voor de technische bouwactiviteit.** Hieronder valt de (ver)bouw van grondgebonden woningbouw, bedrijfspanden tot 2 verdiepingen, loodsen met kleine kantoren, bouwwerken tot 20 m hoogte (geen gebouw zijnde), woonboten en fiets- en voetgangerstunnels en bruggen. Uiterlijk vier weken voor de start van de bouw moet een bouwmelding Wkb gedaan worden. Hierbij komt er slechts beperkte inhoudelijke informatie naar de gemeente, zoals de bouwlocatie, maar geen bouwtekeningen. De gemeente weet wel wat er gebouwd wordt, omdat de gebruiksfunctie uit het Bouwbesluit via het nieuwe Omgevingsloket aangeleverd wordt.  
In september 2023 is besloten om in ieder geval tot 1 juli 2024 verbouwingen die vallen binnen gevolgklasse 1, niet onder het nieuwe regiem van de Wkb te laten vallen. Dat betekent dat zij voorlopig het proces voor bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3 blijven volgen met een vergunningsplicht voor de bouwactiviteit.
- **Alle overige bouwwerken met gevolgklasse 2 en 3 zijn vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit.** Informatie is (net als in de huidige situatie) beschikbaar voor de gemeente bij de vergunningaanvraag.

Voor de omgevingsplanactiviteit geldt:

- **Bouwwerken overeenkomend met bouwwerken uit artikel 2 [bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht](#), met uitzondering van bijbehorende bouwwerken en erf-afscheidings, zijn vergunningsvrij voor de omgevingsplanactiviteit.** Hierbij gaat er geen informatie naar de gemeente. Bij gemeenten die niet direct hebben gekozen voor de bredere ambitie van de Omgevingswet en dus niet direct extra activiteiten aanwijst als vergunningsvrij, is er mogelijk sprake van meer vergunningplichtige bouwwerken dan in de regelgeving die geldt vóór 1 januari 2024.
- **Alle overige bouwwerken (die dus niet onder het vorige punt zijn genoemd) zijn in principe vergunningplichtig voor de omgevingsplanactiviteit, tenzij de gemeente deze zelf vergunningsvrij (of meldingsplichtig) heeft gemaakt.** Informatie is alleen beschikbaar bij de gemeente als de gemeente heeft gekozen voor een vergunningplicht. Anders is die informatie er niet.

Over enkele jaren kunnen er mogelijk ook effecten zijn als gevolg van de invoering van de Wkb voor gevolgklasse 2 en 3 bouwwerken (technische bouwactiviteit) of bij het uitbreiden van het vergunningsvrije gedeelte (omgevingsplanactiviteit). Dit speelt nog niet bij de inwerkingtreding. Bij invoering van dergelijke wijzigingen zal opnieuw worden bekeken welke effecten dit heeft voor de bijhouding van de BAG en de WOZ.



## Wijzigingen in de informatiestromen

Als gevolg van de invoering van de Ow en Wkb worden de volgende wijzigingen in de informatiestromen verwacht:

- **Er komt nog steeds geen informatie binnen over:** bouwwerken die vergunningsvrij zijn voor de omgevingsplanactiviteit en de technische bouwactiviteit. Dit is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij gaat het alleen om dakkappen omdat bijbehorende bouwwerken niet van rijkswege vergunningsvrij worden.
- **Er komt mogelijk extra informatie binnen over:** bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen en aanbouwen (uit artikel 2 bijlage 2 Besluit omgevingsrecht) wanneer de gemeente ervoor kiest om deze vergunningplichtig voor de omgevingsplanactiviteit te maken.
- **Er gaat mogelijk informatie wegvallen bij:** bouwwerken gevolklasse 1 waarbij de gemeente ervoor kiest om deze vergunningsvrij te maken voor de omgevingsplanactiviteit.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) wordt opgeleverd met de 'bruidsschat'. Als een gemeente op de inwerkingtredingsdatum niets wijzigt, is punt (a) aan de orde. Als een gemeente (bestuurlijk) direct al kiest voor de bredere ambitie van de Omgevingswet (onder de noemer 'vergunningsvrij – tenzij') dan is er bij punt (c) sprake van een wegvallende informatiestroom.

Voor bouwactiviteiten waarvoor de Wkb van toepassing is (gevolgklasse 1) zijn in principe drie bronnen van informatie die een gemeente kan gebruiken voor het bijhouden van de BAG en de WOZ:

1. **Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA).** In de aanvraag is (vooraf) informatie beschikbaar over de afmetingen van een bouwwerk (tekening op schaal van de 'buitenkant') en het aantal vergunde objecten. Hierbij kan het aantal vergunde objecten in de OPA afwijken van de Bouwmelding Wkb in het kader van de technische bouwactiviteit. Dit kan vooral het geval zijn als ervoor wordt gekozen grotere projecten in delen uit te voeren.
2. **De meldingsplicht in het kader van de technische bouwactiviteit:**
  - a. Bouwmelding Wkb (bouwactiviteiten mogen pas uitgevoerd worden na een melding). De bouwmelding Wkb moet ten minste vier weken voor start bouw worden gedaan door de initiatiefnemer. Deze omvat geen verplichte levering van bouwtekeningen maar wel minimaal een locatie-omschrijving: adres, kadastrale aanduiding of coördinaten.
  - b. Gereedmelding. Twee weken voor ingebruikname moet een gereedmelding gedaan worden waarbij gegevens en bescheiden van het gerealiseerde bouwwerk aangeleverd moeten worden door de initiatiefnemer (het dossier bevoegd gezag). Dit omvat in ieder geval een tekening met maatvoering van de 'binnenkant' as-built.
3. **De informatieplicht** aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden ([artikel 7.7 uit het BBL](#)) die uiterlijk 2 dagen voor ingebruikname gemeld moet worden. Dit levert een exacte datum van voltooiing van een bouwwerk op.

## Brondocumenten onder Ow en de Wkb

De omgevingsvergunning zoals we die nu kennen wordt met ingang van 1 januari 2024 uitgefaseerd. Dat betekent dat vergunningen die vóór 1 januari 2024 zijn aangevraagd nog binnen de oude wetgeving worden afgehandeld. Nieuwe aanvragen voor nieuwe bouwwerken en wijzigingen op bestaande bouwwerken vallen met ingang van 1 januari 2024 onder de Ow en/of Wkb. Vanaf dat moment veranderen dus ook de brondocumenten die worden gebruikt voor de bijhouding van de BAG. Voor de bijhouding van de WOZ-administratie is het brondocument zelf minder belangrijk, maar wel de informatie uit het brondocument.

Intussen is er meer duidelijkheid over de exacte brondocumenten die moeten worden gebruikt voor de bijhouding van de BAG. Deze brondocumenten wijken (op onderdelen) af van de brondocumenten die in de vorige versie van deze factsheet zijn beschreven. Naast reguliere vergunningen worden de volgende documenten gebruikt als brondocument voor de BAG onder de Ow en de Wkb.

### Akkoord op de bouwmelding Wkb/slopmelding

Het akkoord op de bouwmelding Wkb wordt gebruikt voor het opnemen van nieuwe objecten in de BAG of voor de wijziging van de te slopen of de te verbouwen objecten die vallen onder gevolgklasse 1. Hiervoor wordt dus expliciet niet de afgegeven OPA vergunning gebruikt. De bouwmelding Wkb wordt naar verwachting pas gedaan als er een redelijke zekerheid is dat er ook gebouwd of verbouwd gaat worden. In gevolgklasse 2 en 3 blijft de technische bouwvergunning als brondocument gelden.

Gemeenten die geen akkoord geven op de bouwmelding Wkb (naar verwachting ongeveer 10% van de gemeenten) wordt geadviseerd een signaal naar de BAG/WOZ te laten sturen zodra de gemeente akkoord is met de bouwmelding Wkb of als de wettelijke termijn van 4 weken is verstreken. Dit signaal met een verwijzing naar de desbetreffende bouwzaak geldt dan als brondocument voor verwerking van de gegevens in de BAG en het afbakenen en registreren van het WOZ-(deel)object “in aanbouw” en “niet actief”.

### Start bouwmelding Wkb volgens de informatieplicht Ow

Binnen de Ow is er een informatieplicht voor de initiatiefnemer om uiterlijk 2 dagen voor de start van de (ver)bouw aan te geven dat er gestart wordt met de werkzaamheden. Deze melding geldt voor alle gevolgklassen. Deze melding is het brondocument voor de BAG beheerder om bij nieuwbouw de start bouw te registreren. Voor de WOZ kan dit signaal gebruikt worden om de start van de bouw of verbouw in de WOZ registratie te verwerken. Deze registratie helpt om voor de nieuwe beschikkingsronde op efficiënte wijze de WOZ-objecten in aanbouw en voortgangpercentage in beeld te brengen.

Bij het missen van deze melding kunnen andere signalen, zoals het verzoek tot uitzetten van de bouw of een waarneming van de start bouw, opgenomen worden in een ambtelijke verklaring en kan deze verklaring als brondocument worden gebruikt voor de BAG.

### Reactie op het dossier bevoegd gezag/opleveringsdossier Wkb

Voor de gevolgklasse 1 (Wkb) bouwwerken geldt dat de initiatiefnemer uiterlijk 2 weken voor de ingebruikname het dossier bevoegd gezag aan de gemeente oplevert. In dit

dossier zitten de “as built” tekeningen inclusief maatvoeringen en indelingen. De gemeente heeft 2 weken de tijd om een reactie te geven op dit dossier. De reactie op dit dossier bevoegd gezag (dit kan dus ook een niet akkoord zijn) wordt gebruikt als brondocument voor het aanpassen van de opgenomen gegevens in de BAG en het gereedmelden van de bouw of verbouwing.

Voor de WOZ zal dit dossier de aanleiding zijn om de registratie van een “WOZ-(deel)object in aanbouw” om te zetten naar een regulier WOZ-(deel)object. Daarbij worden de geregistreerde objectkenmerken aan de hand van de inhoud van het dossier gecontroleerd en/of geactualiseerd.

Bij het missen van deze melding kan er in voorkomende gevallen ook gebruik worden gemaakt van de bouw gereedmelding die de initiatiefnemer 2 dagen voor ingebruikname moet melden. Net als de start bouwmelding Wkb is dit een informatieplicht. Mocht ook deze melding niet gegeven zijn, dan is het in het uiterste geval ook mogelijk een waarneming van de gereedmelding op de luchtfoto of bij veldwerk op te nemen in een ambtelijke verklaring. Deze verklaring is dan het brondocument voor de BAG en voor de WOZ het signaal dat er geen sprake meer is van een “WOZ-(deel)object in aanbouw”.

### Wat betekent dit voor de BAG en de WOZ?

De wijzigingen in de informatiestromen als gevolg van de invoering van de Ow en Wkb hebben op dit moment weinig gevolgen voor de bijhouding van de BAG en de WOZ voor bouwwerkzaamheden die ook vóór 1 januari 2024 al vergunningsvrij zijn. Voor bouwwerken in gevolgklasse 1 (grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen) kan de impact groter zijn. Voor bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3 (en voorlopig ook voor de verbouwingen van gevolgklasse 1) is de impact ook zeer beperkt.

Daarom wordt in deze factsheet beschreven welke oplossing er op dit moment is gekozen om als beheerder van de BAG of WOZ met deze wijzigingen omtrent bouwwerken gevolgklasse 1 om te gaan en wat dit betekent voor de momenteel bestaande kwaliteitseisen.

In onderstaande tabel (Tabel 2) is opgenomen welke kenmerken in de registratie specifieke aandacht verdienen. Hierbij hebben de opgenomen kleuren de volgende betekenis:

Groen : geen aandacht vereist  
Oranje : soms wel en soms geen aandacht vereist  
Rood : aandacht vereist (zie ook bijlage 1)

De kolom “OPA” in de tabel verwijst naar de bouwwerken waarbij naast de bouwmelding Wkb plicht ook sprake is van een OPA vergunningplicht. De kolom “BM” verwijst naar de bouwwerken waarbij alleen een bouwmelding Wkb verplicht is. Verder zijn de gevolgen uitgesplitst in de gevolgen voor nieuwbouw, verbouw en splitsingen. Als het gegeven niet wijzigt, dan is er “n.v.t.” (niet van toepassing) opgenomen.

		Nieuwbouw		Verbouw (voorlopig uitgesteld)		Splitsingen	
		OPA	BM	OPA	BM	OPA	BM
Panden	Voorlopige geometrie			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Voorlopig bouwjaar						
	Statussen						
Verblijfsobjecten	Voorlopige geometrie			n.v.t.	n.v.t.		
	Gebruiksoppervlakte						
	Gebruiksdoel						
	Aantal verblijfsobjecten			n.v.t.	n.v.t.		
	Statussen						
Nummeraanduidingen	Nummering			n.v.t.	n.v.t.		
	Ligging aan openbare ruimte			n.v.t.	n.v.t.		
WOZ-object	Adres			n.v.t.	n.v.t.		
	Type WOZ-object						
	Afbakening WOZ-objecten			n.v.t.	n.v.t.		
	Aanduiding in aanbouw			n.v.t.	n.v.t.		
WOZ deelobjecten	Type WOZ-deelobject						
	Bouwjaar						
	Oppervlakte						
	Aanduiding in aanbouw						

Tabel 2 Benodigde aandacht gegevens

## Oplossingen

In deze paragraaf gaan we in op extra maatregelen die de gemeente kan nemen om van de rood gemarkeerde kenmerken in bovenstaand tabel toch de benodigde informatie te verkrijgen en wat de oplossingen zijn als dit onverhoopt toch niet lukt.

Als bij de OPA aanvraag of de bouwmelding Wkb toch plattegronden en situatietekeningen op schaal worden geleverd, dan kunnen alle vakjes groen gekleurd worden. We moeten in 2024 nog gaan ervaren of er vrijwillig plattegronden en situatietekeningen geleverd worden als bijlage van de OPA aanvraag of het borgingsplan van de bouwmelding Wkb. Als deze niet vrijwillig meegeleverd worden, dan kan de gemeente bouwtekeningen/plattegronden opvragen in het geval door de initiatiefnemer om een huisnummer wordt verzocht. Er is een [informatieblad](#) opgesteld over hoe gemeenten dit kunnen organiseren op basis van de verordening naamgeving en nummering met als doel informatie te vergaren over de huisnummering.

Extra informatie kan daarmee niet afgedwongen worden bij bouwmeldingen Wkb die betrekking hebben op bijbehorende bouwwerken (aanbouwen en bijgebouwen). Dit betekent dat als er te weinig informatie is om de contouren of oppervlakte te bepalen, hiervoor in het uiterste geval de volgende gestandaardiseerde voorlopige waarden moeten worden gebruikt (Tabel 3):

<i>Gegeven</i>	<i>Nieuwbouw</i>	<i>Verbouw</i>
Geometrie	Driehoek 1 x 1 x 1 m In onderzoek	Geen wijziging In onderzoek
Oppervlakte	999999m <sup>2</sup> In onderzoek	Geen wijziging In onderzoek
Nummeraanduiding	Geen opname van nummeraanduiding en verblijfsobject	

*Tabel 3 Gestandaardiseerde voorlopige waarden*

Als er plattegronden zijn aangevraagd met als doel inzicht te verkrijgen in de ligging van het nieuwe verblijfsobject(en) om tot nummering te komen en deze informatie wordt niet (tijdig) geleverd, dan wordt bij het akkoord op de bouwmelding Wkb alleen het pand opgevoerd. Het opnemen van het verblijfsobject(en) en nummeraanduiding(en) volgt dan op een later moment als de informatie alsnog is aangeleverd. In dat geval vindt opname plaats op basis van een ambtelijke verklaring en een besluit nummeraanduiding (huisnummerbesluit).

## Tijdslijn en registratie van BAG- en WOZ-mutaties

Op de volgende pagina's zijn tijdslijnen opgenomen voor wat het een en ander betekent voor de verwerking van gegevens in de BAG en de WOZ. Er zijn geen specifieke activiteiten voor de BGT benoemd. Voor deze factsheet wordt ervan uitgegaan dat gemeenten processen hebben ingeregeld waarbij definitieve geometrie voor de BAG automatisch ook resulteert in definitieve geometrie voor de BGT.

De hierna opgenomen beschrijvingen zijn afgestemd met BZK en de Waarderingskamer en hebben het karakter van een werkafspraken (nadere uitleg in afwachting van een officiële wijziging van de regelgeving). Voor de BAG betekent dit dat zij kunnen worden gezien als een nadere invulling van de Catalogus BAG als gevolg van de invoering van de Ow en de Wkb. Bij herziening van de BAG-catalogus zullen oplossingen structureel worden verankerd in een definitieve beschrijving.

In bijlage 2 is een samenvattende tabel opgenomen wat de verschillende gebeurtenissen betekenen voor de statussen in de BAG en de statussen en gegevens in de WOZ-administratie en de te gebruiken brondocumenten voor de verwerking in de BAG.



## Tijdslijn planfase



In de regel zal het zo zijn dat er eerst een OPA vergunning wordt aangevraagd en later een bouwmelding Wkb wordt gedaan. Het kan ook voorkomen dat het andersom gaat. In die gevallen wordt er wel een reactie gegeven op de bouwmelding Wkb waarbij wordt aangegeven dat er nog wel een OPA vergunning aangevraagd en verkregen moet worden, voordat gestart mag worden met de bouwactiviteit. Ook in die gevallen wordt de reactie op de bouwmelding Wkb in de basisregistraties verwerkt. Deze tijdslijn gaat uit van de meest voorkomende volgorde, eerst de OPA, daarna de bouwmelding WKB.

### 1. Bouwaanvraag OPA

Bij de bouwaanvraag OPA is het niet nodig al actie te ondernemen voor de BAG of WOZ. Daarmee wordt voorkomen dat er al voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd, terwijl er geen vergunning wordt afgegeven.

### 2. OPA-vergunning (optioneel)

De OPA-vergunning wordt niet in de basisregistraties verwerkt. Er kunnen op basis van deze vergunning wel voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Voorlopige pandgeometrie voorbereiden
- Eventueel extra informatie aanvragen voor huisnummering
- Eventueel opstellen concept huisnummerbesluit
- Eventueel vaststellen type WOZ-(deel)object
- Eventueel vaststellen nieuwe gebruiksoppervlakte (ook per WOZ-deelobject)

### 3. Bouwmelding Wkb (uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw)

De Bouwmelding Wkb wordt zelf niet in de basisregistraties opgenomen. Er moeten wel voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van de aangeleverde gegevens bij de bouwmelding Wkb :

- Voorlopige pandgeometrie voorbereiden
- Eventueel extra informatie aanvragen voor huisnummering
- Eventueel opstellen concept huisnummerbesluit
- Vaststellen type WOZ-(deel)object
- Vaststellen nieuwe gebruiksoppervlakte (ook per WOZ-deelobject)

#### 4. Akkoord op de bouwmelding Wkb

Het akkoord op de bouwmelding Wkb wordt verwerkt in de basisregistraties volgens onderstaande tabel (Tabel 4).

		Indien informatie beschikbaar	gestandaardiseerde voorlopige waarden
<b>Pand</b>	Bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar
	Geometrie	Voorlopige contouren	Driehoek 1x1x1m2 en in onderzoek (aanbouw alleen in onderzoek)
	Status	Bouwvergunning verleend Verbouwing pand	Bouwvergunning verleend Verbouwing pand
<b>Verblijfsobject</b>	Oppervlakte	Voorlopige oppervlakte uit de bouwtekening	999999m2 en in onderzoek (aanbouw in onderzoek)
	Geometrie	Punt of vlak	Punt
	Gebruiksdoel	Gebruiksdoel uit de melding/vergunning	gebruiksdoel uit de melding/vergunning
	Status	Verblijfsobject gevormd Verbouwing verblijfsobject	Verblijfsobject gevormd Verbouwing verblijfsobject
	Afbakening	Duidelijkheid over het aantal verblijfsobjecten	Als er onvoldoende informatie beschikbaar is voor de nummering wordt er geen vbo opgevoerd
<b>Nummeraanduiding</b>	Status	Uitgegeven	Uitgegeven
<b>Nieuw WOZ object</b>	Afbakening	In relatie tot de kadastrale splitsing en vbo afbakening. Adressering volgens besluit nummeraanduiding	In relatie tot de kadastrale splitsing Als afbakening onduidelijk afwachten tot tekeningen beschikbaar zijn. Als vbo ontbreekt aanduiding met locatie-omschrijving
	Type	Type (soort-objectcode) afgeleid uit de melding/vergunning	Type (soort-objectcode) afgeleid uit de melding/vergunning
	In aanbouw	In aanbouw, niet actief	in aanbouw, niet actief
<b>WOZ deelobject</b>	Type	Overnemen uit tekeningen	Grond en 1e deelobject zijn altijd te vormen; voor de rest wachten op tekeningen, "as built" tekeningen of 1 januari
	In aanbouw	In aanbouw, niet actief	in aanbouw, niet actief
	Bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar
	Oppervlakte	Per WOZ-deelobject overnemen uit tekeningen	Wachten op tekeningen of "as built" tekeningen of 1 januari

Tabel 4 Verwerking akkoord op de bouwmelding

Als er nog onvoldoende informatie beschikbaar is voor het vaststellen van nummeraanduidingen, dan worden zowel het verblijfsobject als de nummeraanduiding pas later (na de levering van voldoende informatie) opgevoerd in de basisregistraties.

*Brondocument voor de BAG: ambtelijke verklaring verblijfsobject en besluit nummeraanduiding (huisnummerbesluit)*

## Tijdslijn bouwfase



### 1. Melding start bouw

Op basis van de melding start bouw wordt de status van het pand aangepast naar "Bouw gestart" en in de WOZ wordt de status van het WOZ object en/of WOZ-deelobject gewijzigd naar "In aanbouw" en "Actief".

*Brondocument voor de BAG: De ambtelijke verklaring waarin de melding Begin bouwwerkzaamheden" (artikel 7.7 Bbl) is verwerkt.*

**Let op:** Voor deze update geldt een informatieplicht voor de initiatiefnemer. Het niet leveren van deze informatie kent geen sancties. Het staat de gemeente vrij om de start bouw ook vast te stellen naar aanleiding van een signalering vanuit andere bronnen.

### 2. 1 januari controle

De WOZ moet het percentage gereed op 1 januari bepalen om mede op basis daarvan de waarde van het WOZ-object vast te kunnen stellen. Hieronder is opgenomen welke voorgeschreven percentages voor woningen worden gehanteerd (Tabel 5):

	<i>appartement</i>	<i>eengezinswoning</i>
ruwe laagste vloer complex gereed	10%	
ruwe begane grondvloer gereed		20%
ruwe vloer appartement gereed	25%	
alle ruwe verdiepingvloeren gereed		40%
dak (complex) waterdicht	60%	60%

*Tabel 5 Voorgeschreven percentages gereed voor woningen*

Om dit vast te kunnen stellen zal de WOZ, net als in de huidige situatie, extra maatregelen moeten nemen om de situatie op 1 januari te kunnen vaststellen. Mede dankzij de benodigde globale indicatie van de voortgang kan dit percentage in de regel reeds vóór 1 januari adequaat worden ingeschat.

Indien blijkt dat een bouw gestart of gereed is terwijl dit nog niet via het vergunningenproces is doorgegeven, dan wordt de beheerder van de BAG en Bouwtoezicht door de WOZ op de hoogte gesteld.

Naast het voortgangpercentage is voor het inschatten van de waarde ook inzicht nodig in de geschatte stichtingskosten. Deze worden in de regel afgeleid van type WOZ-(deel)object en oppervlakte. Indien oppervlakte niet geregistreerd is “in de planfase” zal deze opgevraagd moeten worden bij de inventarisatie van de voortgang bouw per 1 januari.

### **3. Levering dossier bevoegd gezag**

Voor de aanlevering van het dossier bevoegd gezag geldt een meldingsplicht. Dit houdt in dat er consequenties zijn verbonden aan het niet opleveren van dit dossier.

De levering van het dossier bevoegd gezag wordt zelf niet in de basisregistraties opgenomen. Er moeten naar aanleiding van deze levering wel voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd voor de registratie op basis van de beschreven as-built situatie:

- Definitieve oppervlakte vaststellen voor het verblijfsobject en per type WOZ-deelobject
- Definitief bouwjaar vaststellen bij nieuwbouw (bij verbouw ook voor de WOZ-deelobjecten)
- Eventueel opstellen concept huisnummerbesluit als uit controle blijkt dat het eerder vastgestelde besluit onjuist was
- Eventueel vaststellen van detaillering in de WOZ-deelobjecten en typeringen
- Definitieve pandgeometrie vaststellen en voorbereiden

Als de geo-relatering voldoende is om aan de kwaliteitseisen van de BAG en BGT te voldoen (respectievelijk een maximale afwijking van 30 en 28cm) wordt de definitieve geometrie vanuit de as-built tekeningen overgenomen. De jaarlijkse mutatiedetectie zal dan nog vooral worden ingezet om eventuele afwijkingen te ondervangen en vergunningsvrije bouwactiviteiten, zonder meldingsplicht en eventueel “illegale” bouwactiviteiten op te sporen. In de praktijk zal nog moeten blijken in hoeverre deze werkwijze uitvoerbaar is.

De gemeente heeft maximaal 2 kalenderweken de tijd om een reactie te geven op het dossier bevoegd gezag. Om ervoor te zorgen dat er voldoende tijd is om de gegevens te verzamelen is het raadzaam hierover duidelijke afspraken te maken met de beoordelaars.

### **4. Reactie op het dossier bevoegd gezag**

De registratie wordt bijgewerkt op basis van de reactie op het bevoegd gezag, die dus maximaal 2 kalenderweken na de aanlevering van het dossier ‘as-built’ moet worden gegeven. Op basis van de reactie bevoegd gezag worden de kenmerken die de dagen ervoor verzameld zijn in de basisregistraties verwerkt en worden eventuele reeds opgenomen kenmerken uit onderzoek gehaald.

Mocht het dossier bevoegd gezag niet worden geaccepteerd dan mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. In de BAG en WOZ verwerken we deze melding dan toch als gereedmelding. Dit betekent dat er geen directe relatie bestaat tussen inschrijving op een adres en de vraag of dit is toegestaan. Daarvoor is bewust gekozen omdat de BAG geen illegaliteitsregistratie is en daarvoor ook niet gebruikt moet worden. Als een gemeente er bewust voor kiest om toch een relatie tussen goedkeuring van het

dossier bevoegd gezag en inschrijving op een adres te leggen, dan zal dit buiten de BAG om georganiseerd moeten worden.

*Brondocument voor de BAG: de reactie op het dossier bevoegd gezag aan de initiatiefnemer*

Voor de WOZ-taxatie geldt ook dat nadat het dossier bevoegd gezag is ingeleverd niet langer sprake is van een WOZ-object in aanbouw en het object dus op een volledige (markt-)waarde getaxeerd zal worden vanaf de eerstvolgende 1 januari.

## Gevolgklasse 2 en 3

De bouwwerken binnen gevolgklasse 2 en 3 doorlopen een andere weg dan de bouwwerken binnen gevolgklasse 1. Voor deze objecten geldt ook een splitsing tussen het ruimtelijke deel en het technische deel. Er moet voor beide een vergunning aangevraagd worden en de controle en toezicht op deze bouwwerken blijft bij de gemeente liggen. De verwachting is dat beide vergunningen gelijktijdig worden aangevraagd en verleend. In de aanvraagprocedure wordt voldoende informatie geleverd voor opname in de basisregistraties. De technische bouwvergunning wordt verwerkt in de basisregistraties.

## Tenslotte

De invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen heeft gevolgen voor de informatiestromen naar de gemeente en dus voor de bijhouding van de BAG en de WOZ. Bij de invoering van deze wetten beperken deze effecten zich tot bouwwerken gevolgklasse 1 (grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen). De effecten zijn nog wat groter als een gemeente ervoor heeft gekozen om de bouwwerken gevolgklasse 1 vergunningsvrij voor de omgevingsplanactiviteit te maken. De keuze om bouwwerken met gevolgklasse 1 vergunningsvrij te maken voor de omgevingsplanactiviteit is een bestuurlijke keuze binnen een gemeente zelf. De gemeente wordt geadviseerd in deze keuze voldoende oog te hebben voor brede effecten binnen de uitvoering, maar ook voor initiatiefnemers (bijvoorbeeld als gevolg van het niet in een vroegtijdig stadium kunnen vaststellen van een huisnummer). Hoe dan ook is het van groot belang de samenwerking binnen de gemeente (bijvoorbeeld tussen de afdelingen BAG/WOZ/gegevensbeheer, VTH en de [Wkb-processen](#)) en met Omgevingsdiensten op een goede en constructieve wijze in te richten.

In de in deze factsheet beschreven oplossingen zullen in specifieke situaties (tijdelijk) afwijkende kwaliteitseisen gaan gelden tot het moment dat bepaalde informatie wel beschikbaar is. Dit zal leiden tot een gewijzigde omgang met enkele kwaliteitseisen voor bepaalde objecten en attributen in het kader van kwaliteitszorg- en toezicht voor de BAG. Zo zal de indicator “langer dan 6 maanden in onderzoek” worden beperkt tot objecten die in gebruik zijn en niet voor nieuwbouw of verbouw objecten. Hierbij blijft het streven dat de noodzakelijke informatie voor processen bij gebruikers (zowel binnen als buiten de gemeente) zoveel mogelijk op tijd beschikbaar is. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er standaard gebruik gaat worden gemaakt van de gestandaardiseerde voorlopige waarden. Het gebruik van gestandaardiseerde voorlopige waarden zal daarom door BZK gemonitord worden om inzicht te verkrijgen in eventuele uitdagingen binnen deze problematiek.



Ook de 4 dagen termijn blijft gehandhaafd. De verwachting is dat met het goed inrichten van bovengenoemde processen deze termijnen haalbaar zullen zijn. Inzicht in het niet halen van deze termijnen is van cruciaal belang voor het monitoren en beoordelen van de gevolgen van invoering van de Wkb op het gegevensbeheer van BAG en WOZ. Het is dan ook nadrukkelijk **niet** de bedoeling om ambtelijke verklaringen te gebruiken om termijnoverschrijdingen te voorkomen.

Voor de WOZ blijft een belangrijke kwaliteitseis dat ook voor WOZ-objecten in aanbouw de waarde per 1 januari ingeschat moet worden op basis van gegevens die voor deze datum verzameld worden. Ook voor WOZ-objecten in aanbouw geldt immers de eis dat de WOZ-waarde binnen acht weken na 1 januari beschikbaar moet zijn. De invoering van de Ow en Wkb heeft geen invloed op deze kwaliteitseis.

De praktijk zal uiteindelijk moeten uitwijzen in hoeverre de invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ook nog andere gevolgen kent en/of kansen biedt voor efficiëntere bijhoudingsprocessen. De uitvoering zal daarom gemonitord blijven worden.

## Over deze factsheet

Deze factsheet vervangt de vorige versie (november 2022) over dit onderwerp. Vanuit VNG zijn daarnaast ook een [informatieblad extra informatie ten behoeve van de BAG](#) en een beschrijving van het [BAG – WOZ proces na invoering van Ow en Wkb](#) gepubliceerd.

Bronhouders worden van harte uitgenodigd om onduidelijkheden in deze factsheet of praktijksituaties waarin deze factsheet niet voorziet, te melden.

Opmerkingen kunnen worden gemaïld naar [ggb@vng.nl](mailto:ggb@vng.nl).

Meer informatie over de Omgevingswet: [www.iplo.nl](http://www.iplo.nl)

Meer informatie over de BAG: [www.geobasisregistraties.nl](http://www.geobasisregistraties.nl)

Meer informatie over de WOZ: [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)



## Bijlage 1: aanvullende informatie

Pand	
<b>Voorlopige pandgeometrie</b>	<p>De nauwkeurigheidseis volgens de Catalogus BAG is een relatieve puntprecisie van 300 cm (oftewel een afronding naar boven van de absolute puntprecisie van 200 cm).</p> <p>Het ruimtelijk plan van de OPA vergunningaanvraag vereist een veel nauwkeurigere precisie van de buitencontouren van het bouwwerk. Voor de BAG is dus geen maatwerkoplossing of bijgestelde kwaliteitseis nodig. De geometrie kan overgenomen worden uit de vergunningaanvraag.</p> <p>Als er geen OPA vergunning is dan kan de nauwkeurigheidseis niet zonder meer worden uitgevoerd. Er zal gebruik moeten worden gemaakt van extra aangeleverde informatie of van gestandaardiseerde voorlopige waarden.</p>
<b>Voorlopig bouwjaar</b>	Het voorlopige bouwjaar volgt uit de vergunning voor de OPA en bouwmelding Wkb. Voor de BAG is dus geen maatwerkoplossing of bijgestelde kwaliteitseis nodig.

Verblijfsobjecten en nummeraanduidingen	
<b>Voorlopige geometrie VBO</b>	Hier geldt alleen de eis uit de Catalogus BAG dat de geometrie van een verblijfsobject binnen de pandgeometrie moet liggen. Hier is dus geen maatwerkoplossing of bijgestelde kwaliteitseis voor de BAG nodig.
<b>Gebruiksdoel</b>	Het gebruiksdoel volgt uit de bouwmelding Wkb. Het formulier Wkb in het Omgevingsloket is hierop aangepast conform de indeling uit het Bouwbesluit-2012. Er is geen maatwerk-oplossing of bijgestelde kwaliteitseis voor de BAG nodig.
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte is een tekening met maatvoering nodig. Deze wordt zowel bij de OPA aanvraag als bij de Bouwmelding Wkb niet verplicht geleverd. In sommige gevallen is het mogelijk extra informatie aan te vragen. Dit is beschreven onder het kopje "oplossingen" in deze factsheet.
<b>Bijbehorende nummer-aanduidingen</b>	Adressen kunnen bepaald worden op grond van vergunning en/of bouwmelding Wkb. In sommige gevallen is het mogelijk extra informatie aan te vragen. Dit is beschreven onder het kopje "oplossingen" in deze factsheet.

WOZ-object	
<b>Type WOZ-object</b>	De typering van een object volgt in de regel uit de bouwmelding Wkb. Er is geen maatwerk-oplossing of bijgestelde kwaliteitseis voor de WOZ nodig. Indien uit dossier bevoegd gezag toch blijkt dat de typering in eerste instantie onjuist is ingeschat, kan deze aangepast worden, tegelijk met beëindigen status "in aanbouw".
<b>Afbakening WOZ-objecten</b>	Het aantal WOZ-objecten en de afbakening van de diverse WOZ-objecten kan worden bepaald op grond van de OPA vergunning en/of bouwmelding Wkb. In sommige gevallen is het mogelijk/noodzakelijk extra informatie aan te vragen. Dit is beschreven onder het kopje "oplossingen" in deze factsheet.

<b>WOZ-deelobject</b>	
<b>Voorlopig bouwjaar</b>	Het voorlopige bouwjaar volgt uit de vergunning voor de OPA en bouwmelding WKB. Voor de WOZ is dus geen maatwerkoplossing of bijgestelde kwaliteitseis nodig.
<b>Typering WOZ-deelobject</b>	De typering van een WOZ-deelobject volgt in de regel uit de bouwmelding Wkb. De uiteindelijke onderverdeling in deelobjecten (inclusief relevante objectkenmerken) zal pas plaatsvinden op basis van de as-built tekeningen bij de gereed melding, tegelijk met beëindigen van de status “in aanbouw”. Verder zullen ter voorbereiding op de taxatie van de waarde van het “WOZ-object in aanbouw” per 1 januari op basis van veldonderzoek en/of informatie van de initiatiefnemer de geregistreerde WOZ-deelobjecten met typering en overige relevante objectkenmerken worden geactualiseerd met het oog op de inschatting van de stichtingskosten.

## Bijlage 2: Gebeurtenissen, statussen en brondocumenten

### Vergunningverlening

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Nieuwbouw	Bouwvergunning verleend (bouwmelding akkoord)	Pand: Bouwvergunning verleend	Akkoord bouwmelding	Datum akkoord bouwmelding
		VBO: Verblijfsobject gevormd	Akkoord bouwmelding	Datum akkoord bouwmelding
		NA: Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummer-aanduiding	Datum nummeraanduiding = akkoord bouwmelding
		WOZ-object: In aanbouw, niet actief		
Verbouw	Kleine verbouwing object	Pand: Verbouwing pand	Akkoord bouwmelding	Datum akkoord bouwmelding
		VBO: Verbouwing verblijfsobject	Akkoord bouwmelding	Datum akkoord bouwmelding
		WOZ-deelobject: In aanbouw, niet actief		
Splitsingen en samenvoegingen	Ingrijpende verbouwing	Pand: Bouwvergunning verleend	Akkoord bouwmelding	Datum akkoord bouwmelding
		Nieuw VBO: Verblijfsobject gevormd	Akkoord bouwmelding	Datum akkoord bouwmelding
		Nieuw NA: Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummer-aanduiding	Datum nummeraanduiding = akkoord bouwmelding
		WOZ-object: In aanbouw niet actief		
		WOZ-deelobject: In aanbouw, niet actief		
Volledige sloop	Verlenen sloopvergunning	Pand: Sloopvergunning verleend	Akkoord sloopmelding	Datum akkoord sloopmelding

Start bouw

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Start bouw	Melding start bouw	Pand: Bouw gestart	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verklaring
		WOZ-object: In aanbouw niet actief		
	WOZ-deelobject: In aanbouw, niet actief			
	Controle 1 januari	WOZ-object: Actief met % gereed		
		WOZ-deelobject: actief		



Bouw gereed en levering definitieve geometrie

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Bouw gereed	Melding bouw gereed	Pand: Pand in gebruik (als definitieve geometrie is overgenomen) en Pand in gebruik (niet ingemeten) als de definitieve geometrie nog niet bekend is.	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verklaring
		VBO: Verblijfsobject in gebruik (als definitieve geometrie is overgenomen) en verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten) als de definitieve geometrie nog niet bekend is.		
		WOZ-object: Actief, beëindigen "in aanbouw"		
		WOZ deelobject: beëindigen "in aanbouw"		
Levering definitieve geometrie	Beschikbaar komen definitieve geometrie	Pand: Pand in gebruik	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verklaring
		VBO: Verblijfsobject in gebruik		

Voldoende informatie voor vaststelling nummeraanduiding

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Voldoende informatie voor vaststelling nummeraanduiding	Verblijfsobject toevoegen aan pand	VBO: Verblijfsobject gevormd	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verklaring
		NA: Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummeraanduiding	Datum besluit nummeraanduiding = datum ambtelijke verklaring