



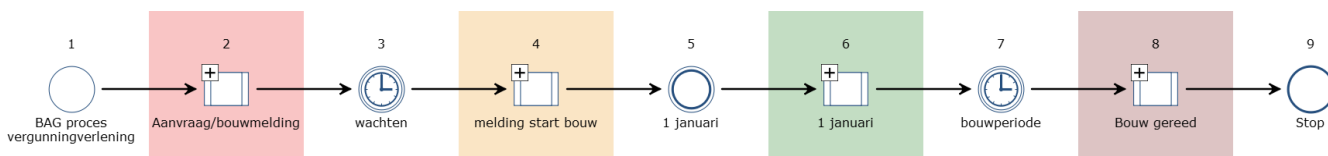
BAG en WOZ in relatie tot Omgevingswet en Wkb

Modelproces gemeenten

Datum : 24-10-2023

BAG-WOZ proces na invoering Ow en Wkb

Omschrijving Dit proces beschrijft de door de VNG geadviseerde standaardwerkwijze voor BAG-, BGT- en WOZ processen na de invoering van de Omgevingswet (Ow) en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Deze wetten gaan in op 1 januari 2024. Gemeenten die EngageProcess gebruiken kunnen deze beschrijving als bestand downloaden in het kenniscentrum van EngageProcess onder voorbeeldbibliotheken/lokale overheid/BAG. Vervolgens kan dit bestand worden ingelezen in de eigen omgeving.



1. BAG proces vergunningverlening

Omschrijving Bij het beschrijven van dit proces zijn aannames gedaan en enkele zaken afgewogen. Voor de duidelijkheid zijn deze onderwerpen hieronder opgenomen.

- Dit is een beschrijving van een eenduidig proces dat bijdraagt aan een actuele en kwalitatief goede BAG registratie en WOZ-administratie binnen de wettelijke kaders. Deze beschrijving is de door het ministerie van BZK en Waarderingskamer geaccordeerde werkwijze die aansluit op andere, nog te ontwikkelen, procesbeschrijvingen.
- Het is mogelijk dat het bouwen of verbouwen van bouwwerken vrij is gesteld voor de OPA vergunning. In 2024 zal dat aantal nog niet zo groot zijn, maar een gemeente kan er zelf voor kiezen om in de loop van de jaren meer soorten bouwwerken vergunningsvrij te maken voor de OPA. Bij vergunningplichtige bouwwerken moet bijna altijd een bouwmelding worden gedaan. Bestemmingswijzigingen kennen soms wel alleen een OPA vergunning.
- Begin 2024 zullen er nog vergunningen in behandeling zijn volgens de oude wetgeving. Deze worden ook volgens de oude wetgeving afgehandeld. Vanaf 1 januari zullen ook vergunningen en meldingen worden gedaan binnen de Omgevingswet (Ow) en Wet op de kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). In deze periode moet er aandacht zijn voor overgangssituatie waarbij oud en nieuw door elkaar heen lopen. Deze beschrijving gaat uit van de nieuwe situatie.
- Onder de Wkb is er geen vaste volgorde in het binnenkomen van een OPA aanvraag (Omgevingsplan Activiteit of planologische vergunningaanvraag) en een bouwmelding (Wkb melding). De ene kan eerder binnenkomen dan de ander. De volgorde is niet wettelijk bepaald. De verwachting is echter dat er in de regel eerst een OPA vergunning wordt aangevraagd voor er een bouwmelding wordt gedaan.
- Alle documenten die als brondocument worden gebruikt in de BAG worden blijvend bewaard. Dit verdient mogelijk nog enige aandacht omdat dit andere documenten kunnen zijn dan voorheen.
- Zowel melding plichtige meldingen als informatieplichtige meldingen worden in het DSO opgenomen. De gemeente kan met het eigen systeem aansluiten op het DSO en zo alle meldingen binnenhalen en doorzetten naar bijvoorbeeld de BAG. Daarin lijkt, buiten de techniek om, weinig te veranderen ten opzichte van de huidige werkwijze in het OLO.
- Omdat het inzicht in BAG en WOZ relevante informatie niet altijd beschikbaar is, zijn er gestandaardiseerde voorlopige waarden vastgesteld die bij uiterste nood gebruikt kunnen worden. BAG beheer heeft de plicht minimaal dossieronderzoek te doen en indien nodig extra informatie aan te vragen voor het vaststellen van huisnummers, alvorens gebruik te maken van gestandaardiseerde voorlopige waarden.

Ow	Omgevingswet
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen
OPA	Omgevingsplan activiteit, gevolgklassen 1, 2 en 3
BM	Bouwmelding voor de bouwactiviteit, gevolgklasse 1
TBV	Technische bouwvergunning, gevolgklassen 2 en 3 en monumenten
DSO	Digitaal Stelsel Omgevingswet
Informatieplicht	Een verplichting voor de initiatiefnemer voor een melding in het DSO
Meldingsplicht	Een verplichting van een melding in het DSO met een dwingend karakter, waarop sancties staan bij het niet melden
Dossier bevoegd gezag	Het "as built" dossier met de gerealiseerde kwaliteit van het bouwwerk

2. Aanvraag bouwmelding

Omschrijving	Deze fase beslaat het vooroverleg, de OPA aanvraag, de vergunningverlening en de bouwmelding tot het akkoord op de bouwmelding.
--------------	---

3. Wachten op de start bouw

4. melding start bouw

Omschrijving	Deze fase beschrijft de verwerking van de informatie in de basisregistraties BAG en WOZ rondom de start van de bouw of verbouw.
--------------	---

5. 1 Jaarwisseling tijdens de bouwperiode

6. Eindejaar controle WOZ

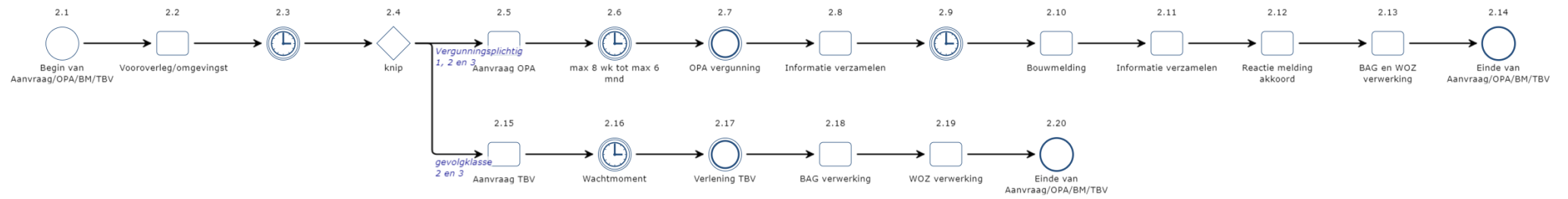
Omschrijving	In deze fase zijn de werkzaamheden opgenomen die de WOZ uitvoert om de situatie op 1 januari vast te stellen als de bouw al wel gestart is, maar nog niet gereed is.
--------------	--

7. Bouwperiode

8. Bouw gereed

Omschrijving	In deze fase wordt de definitieve opname gedaan van de gegevens in de BAG en de WOZ-administratie naar aanleiding van een gereedmelding.
--------------	--

9. Stop



2.1. Begin van Aanvraag/ OPA/BM/TVB

2.2. Vooroverleg/omgevingstafel

Omschrijving	Het is mogelijk, zeker bij grote projecten, dat plannen vóór de OPA aanvraag eerst worden besproken in een vooroverleg of omgevingstafel. Tijdens deze vooroverleggen zal er al een dossier worden opgebouwd. Net als in de huidige situatie is het raadzaam om in deze fase al aandacht te besteden aan het wel of niet nodig zijn van het vaststellen van extra straatnamen of huisnummers. Indien het project mogelijk nummeringsproblemen gaat opleveren dan kan het proces voor straatnaamgeving tijdig worden opgestart. Dit wijkt niet veel af van de huidige werkwijze onder de Wabo.
--------------	---

2.3. Wachtijd

Omschrijving	Een plan dat besproken is in een vooroverleg of omgevingstafel hoeft niet binnen een bepaalde tijd te leiden tot de realisatie daarvan.
--------------	---

2.4. Keuze

Omschrijving	Bij de invoering van de Ow wordt er een knip gemaakt tussen de omgevingsplanvergunning en de bouwtechnische vergunning. Ook wordt er een verschil gemaakt in gevolgklassen. Let op: voorlopig, tot in ieder geval 1 januari 2025, vallen de verbouwingen binnen gevolgklasse 1 niet binnen de Wkb maar volgen zij de route van gevolgklasse 2 en 3. In deze beschrijving is dit verder niet specifiek aangegeven maar moet voor de verbouwingen de route van gevolgklasse 2 en 3 gevolgd worden.
--------------	---

2.5. Aanvraag OPA

Omschrijving	Via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) komt een OPA aanvraag binnen. De gemeente heeft zelf invloed op wat vergunningsvrij is voor de OPA en wat vergunningplichtig is en legt dit vast in het omgevingsplan. De OPA aanvraag wordt nog niet in de BAG registratie verwerkt. In de aanvraag gevolgklasse 1, 2 en 3, is informatie beschikbaar om de volgende gegevens uit af te leiden: <ul style="list-style-type: none">- de afmetingen van een bouwwerk (tekening op schaal van de 'buitenkant')- het aantal en type objecten waaronder: panden, verblijfsobjecten, WOZ objecten, WOZ deelobjecten (bij bijgebouwen)
--------------	--

2.6. Doorlooptijd OPA aanvraag

Omschrijving	De gemeente heeft tijd nodig om de OPA aanvraag te beoordelen. Er zijn korte en lange procedures. Meer informatie daarover is te vinden op: Korte en uitgebreide voorbereidingsprocedure Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl) De korte procedure kent een doorlooptijd van 8 weken en eventueel en verlenging van nog eens 6 weken. Deze komt het meeste voor. De uitgebreide procedure (in uitzonderingssituaties) kent een maximalen doorlooptijd van 6 maanden met 6 weken uitstel.
--------------	---

2.7. OPA vergunning

Omschrijving	De OPA vergunning wordt nog niet in de BAG verwerkt. Hiervoor zijn de volgende redenen: <ul style="list-style-type: none">- De OPA vergunning kent een lagere kans van realisatie dan de bouwmelding.- Er is niet altijd een OPA vergunning. In de toekomst wordt er steeds meer vrijgesteld van de OPA vergunning. De Bouwmelding blijft wel verplicht. De ene keer kiezen voor de OPA vergunning en de andere keer voor de Bouwmelding brengt onduidelijkheid met zich mee en meer kans op fouten.- In de beginperiode hebben we te maken met al aangevraagde Wabo vergunning en de nieuwe OPA vergunningen, bouwmeldingen en technische bouwvergunningen. Dat biedt veel uitdagingen en vraagt om eenduidigheid. Door voor de reactie op de bouwmelding te kiezen als moment van registratie in de BAG, gaan we niet, zoals eerder is gecommuniceerd, het pand met de OPA vergunning opnemen en het verblijfsobject met de bouwmelding (of andere varianten). Bij gevolgklassen 2 en 3 is geen sprake van (een reactie op) een bouwmelding, maar is de verleende technische bouwvergunning de basis voor de registratie.- Na het verkrijgen van een OPA vergunning is het nog niet zeker of er gebouwd gaat worden. Bij een bouwmelding is dat vrijwel zeker. Het voorkomt daarmee onnodige mutaties in de BAG.- De registratie in de BAG en de WOZ-administratie kan voorbereid worden, zodat de informatie "klaar ligt" wanneer de reactie op de bouwmelding wordt ontvangen. Tijdige reactie op de bouwmelding en tijdige registratie is dan geen probleem.
--------------	---

Afnemers zoals nutbedrijven en subsidieverstrekkers, maar ook gemeentelijke organisaties, willen graag zo vroeg mogelijk een huisnummer. Architecten, initiatiefnemers en kwaliteitsborgers zullen zich er bewust van moeten zijn dat er pas een adres wordt vastgesteld bij het akkoord op de bouwmelding. Mochten zij in een vroegtijdig stadium adressen willen ontvangen dan zullen ze vroegtijdig een melding moeten doen. Het is aan de gemeente om deze informatie al als niet authentiek gegeven in de BAG registratie op te nemen om later de formele registratie binnen de 4 dagen termijn te kunnen verwerken.

2.8. Informatie verzamelen

Omschrijving	<p>Na de vergunningverlening kunnen er voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd. Door dit pas op te pakken na vergunningverlening wordt voorkomen dat er voorbereidende werkzaamheden worden gedaan terwijl de vergunning niet verleend gaat worden.</p> <p>Als, in bijzondere gevallen, de bouwmelding eerder is gedaan en al is verwerkt in de BAG en WOZ, dan wordt deze verwerking gecontroleerd op basis van de nieuw aangeleverde informatie en eventueel na verlening van de OPA vergunning in de BAG en WOZ gecorrigeerd.</p> <p>De verleende OPA vergunning wordt in sommige gevallen in de BAG en WOZ verwerkt als er geen technische bouwmelding hoeft te worden gedaan. Gedacht moet worden aan enkele legaliseringsvergunningen en wijzigingen van het omgevingsplan ten aanzien van bestemmingen.</p> <p>In deze periode worden voor de BAG en WOZ de volgende gegevens verzameld:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het aantal BAG verblijfsobjecten en WOZ objecten: wordt benoemd in de vergunningaanvraag- Geometrie: in de OPA aanvraag moet een tekening op schaal zitten van de buitenkant. Op basis van deze tekening kan de voorlopige geometrie ingetekend worden.- Oppervlakte: bij aan-/opbouw zijn deze tekeningen meestal voldoende duidelijk om de wijziging in gebruiksoppervlakte voor de verblijfsobjecten en WOZ-deelobjecten vast te kunnen stellen. Bij nieuwbouw zijn er meestal meer gedetailleerde tekeningen nodig.- Gebruiksdoel: deze staat in de vergunningaanvraag- Postcode: indien niet bekend aanvragen zodat deze altijd op tijd binnen is. <p>Als er voldoende informatie beschikbaar is, kan een eventueel benodigd besluit nummeraanduiding in concept worden opgesteld.</p> <p>Is er niet voldoende informatie beschikbaar dan kan er extra informatie aangevraagd worden bij de initiatiefnemer om tot een concept huisnummerbesluit te komen.</p> <p>Er zal aandacht moeten zijn voor het wel of niet nodig zijn van een extra straatnaam. Indien het project mogelijk nummeringsproblemen gaat opleveren dan kan het proces voor straatnaamgeving in een zo vroeg mogelijk stadium worden opgestart.</p>
--------------	--

2.9. Wachtijd

2.10. Bouwmelding

Omschrijving	<p>De bouwmelding Wkb moet ten minste 4 weken voor de start van de bouw gedaan worden door de initiatiefnemer. Deze omvat geen bouwtekeningen maar wel een locatieomschrijving: adres, kadastrale aanduiding of coördinaten.</p> <p>De meeste gemeenten (90%) geven, net als bij de huidige sloopmeldingen, een reactie op de bouwmelding. Deze reactie op de bouwmelding is de trigger voor de verwerking in de basisregistraties.</p> <p>De bouwmelding vindt plaats aan het begin van de bouwperiode van een bouwproject. Bij een groot project betekent dit, dat het hele bouwplan als één geheel vergund kan zijn voor de OPA maar dat de bouw in verschillende fases opgestart wordt. Van deze fases wordt per fase een afzonderlijke bouwmelding gedaan, de melding bouw gestart gedaan en een afzonderlijk dossier bevoegd gezag geleverd. De fases omvatten samen het gehele plan van de OPA vergunning. Daarom kan het aantal objecten tussen OPA en bouwmelding afwijken.</p>
--------------	--

2.11. Informatie verzamelen

Omschrijving	<p>In de tijd dat de bouwmelding wordt beoordeeld (maximaal 4 weken) kunnen er werkzaamheden worden uitgevoerd ter voorbereiding op de registratie in de BAG en de WOZ. Als er al een OPA vergunning is afgegeven dan is de kans groot dat er al informatie beschikbaar is. De bouwmelding kan aanvullende</p>
--------------	--

informatie bieden om uiteindelijk de volgende informatie beschikbaar te hebben voor de BAG en WOZ registratie:

Bouwmelding met OPA

- Het aantal BAG verblijfsobjecten en WOZ objecten: wordt benoemd in de bouwmelding
- Geometrie: in de OPA aanvraag moet een tekening op schaal zitten van de buitenkant. Op basis van deze tekening kan de voorlopige geometrie ingetekend worden.
- Oppervlakte: bij aan-/opbouw zijn deze tekeningen meestal voldoende duidelijk om de wijziging in gebruiksoppervlakte voor de verblijfsobjecten en WOZ-deelobject vast te kunnen stellen. Bij nieuwbouw zijn er meestal meer gedetailleerde tekeningen nodig. Het kan zijn dat er met de OPA aanvraag of bouwmelding op eigen initiatief detailtekeningen worden verzonden die voldoende informatie leveren.
- Gebruiksdoel: deze staat in de bouwmelding.

Bouwmelding zonder OPA

- Het aantal BAG verblijfsobjecten en WOZ objecten: wordt benoemd in de bouwmelding
- Geometrie: als er geen OPA vergunning is dan is er op basis van de gegevens in de bouwmelding (locatieomschrijving of adres, kadastrale aanduiding of coördinaten) te weinig informatie om tot een goede voorlopige geometrie te komen.
- Oppervlakte: als er geen OPA vergunning is dan is er op basis van de bouwmeldingsgegevens (locatieomschrijving of adres, kadastrale aanduiding of coördinaten) te weinig informatie om tot een goede oppervlaktebepaling te komen. Het kan zijn dat er met een bouwmelding op eigen initiatief detailtekeningen worden verzonden die voldoende informatie leveren.
- Gebruiksdoel: deze staat in de bouwmelding.

Vaststelling nummeraanduiding

Als er tijdig voldoende informatie beschikbaar is, kan het besluit nummeraanduiding in concept worden opgesteld.

Is er niet voldoende informatie beschikbaar dan kan er extra informatie aangevraagd worden bij de Initiatiefnemer om tot een concept huisnummerbesluit te komen.

Wordt deze informatie niet of te laat geleverd, dan wordt er geen nummeraanduiding en dus ook geen verblijfsobject opgevoerd tot er voldoende informatie is. De initiatiefnemer kan in die periode dus ook niet beschikken over adressen voor de nieuw te realiseren objecten. In het uiterste geval zal het registreren van verblijfsobjecten en daarmee het formeel verstrekken van huisnummers dit dan pas gebeuren bij de oplevering. De verwachting is dat men bij de bouw al wel graag wil beschikken over de adressen en dat dus nagenoeg altijd de noodzakelijke gegevens snel verstrekt zullen worden.

Als de geometrie en oppervlakte uiteindelijk niet kunnen worden vastgesteld, kan er extra informatie worden opgevraagd. Zie [hier](#) voor meer informatie.

- Mogelijk dat er bij het aanvragen van extra informatie voor het vaststellen van de nummeraanduiding relevante informatie beschikbaar komt.
- Mogelijk heeft er vooroverleg plaatsgevonden waarbij plattegronden zijn gecommuniceerd. Let op: deze kunnen afwijken van de daadwerkelijke melding.
- Als er geen tekening beschikbaar is dan wordt er een driehoekje ingetekend van 1x1x1 meter en wordt de geometrie in onderzoek gezet en/of voor de oppervlakte 999999m² geregistreerd en wordt de oppervlakte in onderzoek gezet. Als deze registratie nog bestaat op 1 januari dan zal voor de WOZ-taxatie alsnog informatie over oppervlakte opgevraagd moeten worden.

2.12. Reactie melding akkoord

Omschrijving De meeste gemeenten geven, net als bij de huidige sloopmeldingen, een reactie op de bouwmelding. Deze reactie op de bouwmelding is de aangewezen trigger voor de verwerking in de basisregistraties. Let op: met de reactie op de bouwmelding wordt niet de ontvangstbevestiging bedoeld.

Als de gemeente ervoor heeft gekozen deze reactie niet te versturen dan kan ook een vinkje in het systeem van vergunningverlening voor bijvoorbeeld het sluiten van de melding de trigger zijn.

Als er helemaal geen trigger is, dan gaat de 4 dagentermijn voor de verwerking in de BAG in op de laatste dag van de wettelijke reactie-termijn van de gemeente dus 4 weken na de bouwmelding.

Deze bouwmelding is 1 jaar geldig. Is er na dat jaar nog niet gestart met de bouw, dan zou in overleg met vergunningverlening de opname in de BAG en WOZ kunnen worden teruggedraaid (status niet gerealiseerd, respectievelijk ten onrechte opgevoerd). Dit is geen verplichting.

2.13. BAG en WOZ verwerking

Omschrijving De reactie (ver)bouw wordt verwerkt in de BAG en WOZ-administratie.
In de volgende tabel is per gebeurtenis de mutatie opgenomen inclusief de bijbehorende brondocumenten en data.

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		
		WOZ-deelobject: 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		
Splittingsen 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

Hieronder het overzicht van de attribuutwaarden/kenmerken die ingevoerd worden en de gestandaardiseerde voorlopige waarden die in het uiterste geval kunnen worden gebruikt. Omdat de Wkb op dit moment alleen geldt voor gevolgklasse 1, kan er ook alleen in die gevolgklasse gebruik worden gemaakt van gestandaardiseerde voorlopige waarden.

	Indien informatie beschikbaar		Gestandaardiseerde voorlopige waarden
Pand	Bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar
	Geometrie	Voorlopige contouren	Driehoek 1x1x1m en in onderzoek (aanbouw alleen in onderzoek)
	Status	Bouwvergunning verleend Verbouwing pand	Bouwvergunning verleend Verbouwing pand
Verblijfsobject	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
Nummeraanduiding	Status	Uitgegeven	Uitgegeven
Nieuw WOZ object	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
WOZ deelobject	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

	Als de gegevens voor de nummeraanduiding nog niet bekend zijn, dan kunnen verblijfsobject en nummeraanduiding op het moment van opname nog niet worden opgevoerd. Op een later moment, als de gegevens beschikbaar zijn, worden verblijfsobject en nummeraanduiding als volgt opgenomen:			
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 nummeraanduidingsbesluit = datum ambtelijke verklaring
	<p>Het kan voorkomen dat er voor een (ver)bouwplan een OPA vergunning aangevraagd moet worden terwijl dat voorafgaand aan de Bouwmelding nog niet is gedaan. De Bouwmelding kan dan akkoord bevonden worden met de opmerking dat er nog een OPA vergunning aangevraagd moet worden. In die gevallen kan het dus zijn dat er eerst een Bouwmelding wordt gedaan en daarna pas een OPA vergunning wordt aangevraagd. Ook dan wordt de reactie op de bouwmelding in de BAG en WOZ geregistreerd.</p> <p>De bouwmelding is een jaar geldig. Als binnen een jaar geen OPA vergunning is verleend dan zou de mutatie in de BAG en WOZ in overleg met vergunningverlening weer verwijderd kunnen worden uit de registraties (status niet gerealiseerd, respectievelijk ten onrechte opgevoerd). In praktijk zal het meestal voorkomen dat er eerst een OPA vergunning wordt aangevraagd waarna een bouwmelding volgt.</p>			

2.14. Einde van Aanvraag bouwmelding

2.15. Aanvraag Technische bouwvergunning

Omschrijving	<p>Bij gevolgklassen 2 en 3 verandert er weinig in het proces voor de BAG, BGT en de WOZ. De knip tussen de omgevingsplantoets en de technische toets geldt ook in deze gevolgklassen. De technische bouwtoets wordt echter door de gemeente uitgevoerd en niet door een kwaliteitsborger. Er zit geen volgtijdelijkheid in deze aanvragen. Naar verwachting worden de OPA aanvraag en de aanvraag voor de TBV in de meeste gevallen gelijktijdig ingediend. Bij gevolgklasse 2 en 3 wordt de TBV verwerkt in de BAG als vergunning. De gegevens die geleverd zijn bij de OPA aanvraag worden wel meegenomen bij de verwerking in de BAG en de WOZ. Na de aanvraag kan er alvast informatie worden ingewonnen voor de registratie zodat de verwerking na de verlening van de TBV wat minder onder tijdsdruk staat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppervlaktes bepalen - Voorlopige geometrie intekenen - Huisnummerbesluit opstellen <p>Deze route is ongeveer gelijk aan de huidige werkwijze en daarom zeer beperkt uitgewerkt. Let op: de verbouwingen binnen gevolgklasse 1 vallen in ieder geval tot 1 januari 2025 niet onder de Wkb en volgen daarmee dezelfde route als de (ver)bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3.</p>
--------------	--

2.16. Wachtmoment

Omschrijving	<p>De gemeente heeft tijd nodig om de aanvraag voor de technische bouwvergunning te beoordelen. Er zijn korte en lange procedures. Meer informatie daarover is te vinden op: Korte en uitgebreide voorbereidingsprocedure Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl)</p> <p>De korte procedure kent een doorlooptijd van 6 weken en een eventuele verlenging van 6 weken. Deze komt het meeste voor.</p> <p>De uitgebreide procedure (in uitzonderingssituaties) kent een maximalen doorlooptijd van 6 maanden met 6 weken uitstel.</p>
--------------	--

2.17. Verlening TBV

Omschrijving	De OPA vergunning wordt niet in de BAG en WOZ verwerkt. De TBV wel. Er kan wel gestart worden met het verzamelen van de informatie die nodig is voor de registratie.
--------------	--

2.18. BAG verwerking

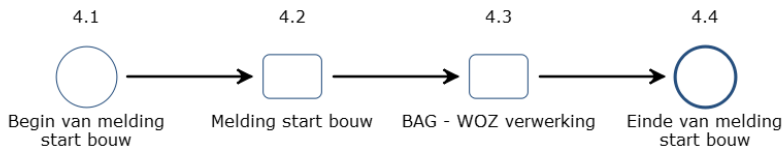
Omschrijving	BAG verwerking gelijk aan de huidige werkwijze.
--------------	---

2.19. WOZ verwerking

Omschrijving	WOZ verwerking gelijk aan de huidige werkwijze.
--------------	---

2.20. Einde van Aanvraag/OPA/BM/TVB

1. Begin van melding start bouw



4.2. Melding start bouw

Omschrijving	Voor de start bouw melding geldt een informatieplicht binnen de Ow voor de initiatiefnemer voor <u>alle gevolgklassen</u> , verbouw en nieuwbouw. De verwerking van de start bouw melding is één van de triggers om de start van de bouwwerkzaamheden te verwerken in de BAG en de WOZ. Deze trigger kan overigens ook afkomstig zijn van een signalering van start bouwwerkzaamheden door een bevoegd ambtenaar aan de hand van bijvoorbeeld luchtfoto's, permanente marktanalyse, taxatiebezoek en landmeetkundige bevindingen.
--------------	---

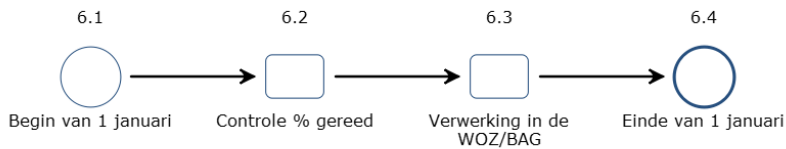
4.3. BAG - WOZ verwerking

Omschrijving	De signalering dat de bouw is gestart wordt verwerkt in de BAG en de WOZ. Als brondocument voor de BAG volstaat een verwijzing naar de zaak of document van de start bouw melding, een mail of een ambtelijke verklaring naar aanleiding van signalering van een bevoegds ambtenaar. In onderstaande tabel zijn de te wijzigen gegevens met hun brondocument en datums opgenomen.
--------------	---

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		

4.4. Einde van melding start bouw

6.1. Begin Eindejaarscontrole WOZ



6.2. Controle % gereed

Omschrijving

De WOZ waardeert op basis van de bouwkundige situatie op de peildatum 1 januari. Dat betekent dat het % gereed van verbouw en van nieuwbouw op 1 januari wordt vastgesteld door middel van veldcontroles of andere beschikbare informatie(bronnen).

Voor woningbouw gelden de volgende percentages:

	appartement	eengezinswoning
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%

Dankzij deze globale voortgangpercentages kan de inschatting van de toestand per 1 januari in de regel ook al vóór 1 januari voldoende nauwkeurig worden ingeschat.

Voor niet-woningen moet de gemeente zelf een inschatting maken van het voortgangpercentage en de totale stichtingskosten. De noodzakelijke mate van nauwkeurigheid van deze inschatting van de voortgang bouw is natuurlijk mede afhankelijk van de hoogte van de stichtingskosten.

Als er bij de registratie van het object in de BAG en WOZ bij de reactie op de bouwmelding of het verlenen van de technische bouwvergunning gebruik is gemaakt van gestandaardiseerde voorlopige waarden, moet voor het maken van de inschatting van de WOZ-waarde van het object in aanbouw op 1 januari aanvullende informatie worden opgevraagd, onder meer over de oppervlakte.

6.3. Verwerking in de Woz en BAG

Omschrijving

In de WOZ wordt het % gereed verwerkt volgens onderstaande tabel.

Soort melding	Gebeurtenis	Status
	Controle 1 januari	WOZ-object: Actief met % gereed
		WOZ-deelobject: actief

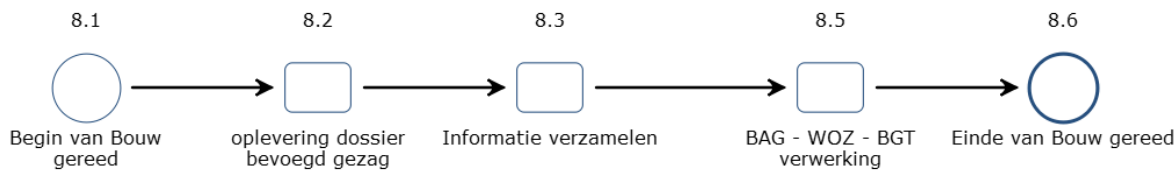
Als blijkt dat de (ver)bouw voor 100% klaar is, wordt het object regulier getaxeerd, bijvoorbeeld op basis van de vergelijking, en niet langer gebaseerd op een vervangingswaarde specifiek voor objecten in aanbouw.

Als blijkt dat een bouw al gestart is of zelfs al gereed is terwijl dat niet in de BAG is verwerkt, dan moet de BAG daarvan op de hoogte worden gesteld zodat de start bouw en melding bouw gereed naar aanleiding van deze signalering verwerkt kan worden.

Ook de bouwinspecteurs kunnen met deze informatie hun eigen werkproces verder oppakken en willen daarom graag geïnformeerd worden.

6.4. Einde Eindejaarscontrole WOZ

8.1. Begin van Bouw gereed



8.2. Gereedmelding

Omschrijving

Er zijn drie triggers voor de gereedmelding in de BAG en de WOZ:

- 1) een reactie op het dossier bevoegd gezag (waarmee niet de ontvangstbevestiging wordt bedoeld)
- 2) de gereedmelding informatieplicht Ow (minimaal 2 dagen voor de ingebruikname)
- 3) een signalering van een daartoe bevoegd ambtenaar (zoals gegevensbeheerder BAG, gegevensbeheerder WOZ of VTH)

1) Reactie op dossier bevoegd gezag

Voor gevolgklasse 1 geldt dat twee weken voor de ingebruikname, de initiatiefnemer een dossier bevoegd gezag moet opleveren (meldingsplicht). In dit dossier zijn de gegevens en de bescheiden van de gerealiseerde (ver)bouw opgenomen. Dit omvat in ieder geval een tekening van de maatvoering van de "binnenkant" as built inclusief gerealiseerde vergunningsvrije (ver)bouw.

Het dossier bevoegd gezag wordt door de gemeente (toezicht) op volledigheid gecontroleerd. Zij moeten binnen 10 werkdagen een reactie geven aan de initiatiefnemer. Het object kan pas in gebruik worden genomen na goedkeuring van de gemeente. Als de gemeente niet akkoord gaat met het dossier wil dat niet zeggen dat het bouwwerk voor de BAG en WOZ niet gereed is. Daarom is de reactie van de gemeente op het dossier bevoegd gezag het brondocument voor de verwerking van de gereedmelding in BAG en WOZ. Alleen in heel uitzonderlijke gevallen kunnen er redenen zijn om toch te wachten op het akkoord op het dossier bevoegd gezag omdat de bouw voor BAG en WOZ nog niet klaar is.

2) Gereedmelding Ow

Er geldt naast de meldingsplicht voor het dossier bevoegd gezag ook een informatieplicht binnen de omgevingswet voor het gereedmelden van de (ver)bouwactiviteiten door de initiatiefnemer. Deze melding moet 2 dagen voor de ingebruikname worden doorgegeven aan de gemeente. Deze melding is de trigger voor de gereedmelding bij gevolgklasse 2 en 3 maar mag ook bij gevolgklasse 1 gebruikt worden. Voor gevolgklasse 1 geldt echter dat de gereedmelding Ow meestal later binnenkomt dan het dossier bevoegd gezag.

3) Signaleringen

Tenslotte kunnen triggers voor de gereedmelding in de BAG en WOZ ook afkomstig zijn van een signalering van het gereed zijn van de bouwwerkzaamheden door een bevoegd ambtenaar. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren op basis van recente luchtfoto's, permanente marktanalyse, taxatiebezoek, opname toestand per 1 januari of landmeetkundige bevindingen.

Het leggen van een link tussen de status van een verblijfsobject op grond van de bouwregelgeving en de mogelijke illegaliteit van inschrijving in de BRP valt niet binnen de verantwoordelijkheid van de BAG registratie. Een dergelijke link zou namelijk betekenen dat de BAG pas een gereedmelding mag doorvoeren als toezicht daarvoor akkoord geeft en dat valt niet binnen de doelstelling van de BAG.

Toezicht zal een andere methode moeten gebruiken om te vroeg betrokken woningen of bedrijfsgebouwen in de gaten te houden. Het is daarbij wel belangrijk dat signaleringen van gereedmeldingen vanuit andere kanalen dan VTH aan VTH worden gecommuniceerd. Zij kunnen dan zelf actie ondernemen en een systematiek voor toezicht instellen.

8.3. Informatie verzamelen

Omschrijving

De "as built" tekeningen uit het dossier bevoegd gezag moeten worden beoordeeld. Op basis van de tekening worden de hieronder vermelde kenmerken voor de BAG en de WOZ gecontroleerd. Hiervoor is maximaal 2 weken plus 4 dagen beschikbaar omdat de gemeente

binnen 2 weken een reactie moet geven. Bij een snelle reactie van de gemeente kan deze tijd dus korter zijn.

Als er geen akkoord komt dan is na 2 weken de melding akkoord.

BAG

Pand

- Definitieve geometrie aanvragen
- Definitieve bouwjaar invullen
- Statussen bijwerken naar "Pand in gebruik"
- Eventuele indicaties 'in onderzoek' verwijderen.

Verblijfsobject

- Het aantal verblijfsobjecten zo nodig aanpassen
- De gebruiksoppervlakte aanpassen
- Statussen bijwerken naar "Verblijfsobject in gebruik"
- Eventuele indicaties 'in onderzoek' verwijderen

WOZ

- De afbakening van het aantal WOZ objecten zo nodig aanpassen
- Geregistreerde oppervlakte per WOZ-deelobjecten opnemen
- Bouwjaar van WOZ object en WOZ deelobjecten vaststellen

Het landmeetkundig inmeten van definitieve geometrie is tot nu toe vaak noodzakelijk geweest om de volgende redenen:

- De luchtfoto's zijn niet altijd van voldoende kwaliteit geweest om in te meten met 30 cm nauwkeurigheid.
- De actualiteit van de luchtfoto's is vaak niet voldoende om binnen de actualiteitseis van 6 maanden definitieve geometrie vast te stellen.
- Er wordt veel vergunningvrij gebouwd bij een verleende vergunning. Er is zonder luchtfoto of controle ter plaatse, geen inzicht in wat vergunningsvrij is bijgebouwd.

Deze punten resulteerden erin dat er bij gereedmelding onvoldoende informatie was om tot een vaststelling van definitieve geometrie te komen en dat 6 maanden tijd gegeven werd om deze definitieve geometrie vast te stellen.

Met het dossier bevoegd gezag, en daarmee de levering van "as built" tekeningen bij gereedmelding, is het in een aantal gevallen mogelijk om wel nauwkeurig de contouren definitief vast te stellen.

Het uitgangspunt is dat in principe de "as built" tekeningen worden gebruikt om de geometrie definitief in te tekenen mits deze voldoende geo-gerelateerd zijn, en geschikt zijn om de definitieve geometrie met een nauwkeurigheid van 30cm te kunnen opnemen in de BAG en BGT. Dit zal vooral bij verbouwingen het geval zijn. Als de gemeente een hogere kwaliteit wenst dan kunnen er achteraf landmeetkundig controles worden uitgevoerd. Dit kan dan bijvoorbeeld samengaan met het inmeten van de gehele inrichting van de omgeving die een langere actualiteitseis heeft. Daarnaast kunnen kleine onjuistheden ook nog met de fotokartering worden gecorrigeerd. Met het zoveel opnemen van de definitieve geometrie op basis van de "as built" tekeningen worden extra stappen in het proces voorkomen en beschikken de gebruikers van de BAG eerder over een hogere kwaliteit geometrie.

8.5. BAG - WOZ - BGT verwerking

Omschrijving

De signalering dat de bouw gereed is wordt verwerkt in de BAG, WOZ en eventueel de BGT. Als brondocument volstaat een verwijzing naar de zaak of document van de het dossier bevoegd gezag. Dit mag ook een mail zijn of een ambtelijke verklaring. Als er naast de statuswijziging die hoort bij de gereedmelding, ook andere wijzigingen naar aanleiding van de gereedmelding worden doorgevoerd, dan moet het brondocument ook

verwijzen naar een onderbouwing van deze wijzigingen (bijvoorbeeld de zaak van het dossier bevoegd gezag). De documentdatum is de datum reactie op de gereedmelding.

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		

Als blijkt dat het aantal verblijfsobjecten of panden anders is dan eerder in de BAG was opgenomen dan wordt dat nu aangepast.

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

Als bij gevolgklasse 1 (onder de Wkb) een signalering van een bevoegd ambtenaar (bijvoorbeeld de WOZ) eerder binnenkomt dan de levering van het dossier bevoegd gezag, dan wordt het object gereed gemeld ook al is er gebruik gemaakt van gestandaardiseerde voorlopige waarden. Later zal dan alsnog het dossier bevoegd gezag geleverd worden. Een signaal naar toezicht is in deze situaties verstandig.

8.6. Einde van Bouw gereed