



# TYPEGOEDKEURING WONINGCONCEPTEN

Hoofdpunten uit een onderzoek voor  
de provincie Gelderland

## HET KAN SNELLER, MET MINDER MENSEN EN GOEDKOPER

Woningconcepten kunnen woningbouw versnellen en dus bijdragen aan het realiseren van de enorme woningbouwopgave. Typegoedkeuring kan zorgen dat dit nóg sneller gaat. Bovendien kan de efficiëntere werkwijze leiden tot besparing op capaciteit en kosten. In opdracht van de provincie Gelderland is onderzocht wat de voordelen zijn van typegoedkeuring van woningconcepten en hoe dit vorm kan krijgen. Het onderzoek is uitgevoerd door BouwQ en TNO.

### Wat is er onderzocht?

Fase 1 van het onderzoek liep van mei tot december 2023. Met bureauonderzoek en besprekingen met verschillende stakeholders zijn de voordelen en mogelijkheden van typegoedkeuring van woningconcepten onderzocht. Het gaat daarbij over typegoedkeuring van de bouwtechnische aspecten van grondgebonden en van gestapelde woningconcepten. Zowel voor grote als voor kleine jaarlijkse bouwvolumes. De rapportage bevat aanbevelingen voor vervolgonderzoek in fase 2.

### Wat is een woningconcept?

De term woningconcept wordt op veel verschillende manieren gebruikt. Uitgangspunt voor conceptueel bouwen is de herhaalbaarheid van oplossingen die geheel of gedeeltelijk seriematig worden gemaakt. In dit onderzoek hanteren we als definitie van een woningconcept:

*Een herhaalbare oplossing die flexibel is, zodat per project aandacht is voor de eigenheid van de locatie, bewoners en financiering.*

### Enkele voorbeelden



## ACHTERGRONDEN TYPEGOEDKEURING

Typegoedkeuring is op zich niet nieuw, voor auto's bestaat bijvoorbeeld de RDW-typegoedkeuring. Toepassing van typegoedkeuring voor woningconcepten is wel nieuw.

### Wat is typegoedkeuring?

Op basis van typegoedkeuring in andere sectoren is een definitie geformuleerd voor typegoedkeuring voor woningconcepten:

*Een procedure waarbij een bevoegde instantie na controle bevestigt dat een herhaalbaar woningconcept voldoet aan de toepasselijke eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de eisen gesteld aan de conformiteit van realisatie.*

### Waarom typegoedkeuring?

Het traject van vergunningverlening door gemeenten vergt veel tijd en aandacht van ambtenaren, opdrachtgevers en bouwers. Dit leidt tot ongewenste vertraging. Met een landelijke veiligheidstoets kan een goedgekeurd woningconcept overal in Nederland worden geplaatst. Er is dus niet in elk project opnieuw een beoordeling nodig. Dit kan helpen de enorme Nederlandse woningbouwopgave sneller te realiseren.

### Relatie met Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet start ook de stapsgewijze inwerkingtreding van de Wkb. Vanaf 1 januari 2024 is de Wkb van toepassing voor grondgebonden nieuwbouwwoningen. Dan moet een bouwbedrijf met kwaliteitscontroles aantonen dat de opgeleverde woningen voldoen aan de geldende bouwtechnische regelgeving. Deze kwaliteitscontroles worden geverifieerd door een private kwaliteitsborger.

Als woningconcepten een typegoedkeuring hebben, is herhaalde controle door een kwaliteitsborger niet nodig. Dat bespaart tijd en geld bij de bouwer en bij de opdrachtgever.

Voor gestapelde woningconcepten is de Wkb nog niet van toepassing. Voorlopig blijft daarbij de gemeente verantwoordelijk voor controle of bouwprojecten voldoen aan de bouwtechnische regelgeving. Ook dan kan typegoedkeuring leiden tot efficiënter werken en dus capaciteitsbesparing bij de gemeente.

### Basis voor vertrouwen

Onder de Wkb is de kwaliteitsborger verantwoordelijk voor het beoordelen van de bouwtechnische aspecten van nieuwbouwwoningen. De kwaliteitsborger hoeft minder te controleren als die het vertrouwen heeft dat het bouwbedrijf zijn werk goed uitvoert.

Gemeenten blijven onder de Wkb als bevoegd gezag eindverantwoordelijk voor toezicht en handhaving op de naleving van de bouwregelgeving. Maar door de introductie van kwaliteitsborgers komen zij bij de controle van de bouwtechnische regels meer op afstand te staan. Gemeenten worden geïnformeerd over de kwaliteitsborging in een bouwproject via verplichte meldingen voor start bouw en na oplevering. Zij checken alleen of deze meldingen voldoen aan de wettelijke eisen. Voor de bouwtechnische aspecten moeten gemeenten kunnen vertrouwen op de beoordelingen van kwaliteitsborgers.

Bij woningconcepten met een typegoedkeuring hebben kwaliteitsborgers en gemeenten de garantie dat deze voldoen aan de bouwtechnische regelgeving. Dat vormt een goede basis voor vertrouwen tussen bouwbedrijf, kwaliteitsborger en gemeente in het nieuwe Wkb-stelsel.

## VOORDELEN VAN TYPEGOEDKEURING

Er is onderzoek gedaan naar de potentiële impact van typegoedkeuring voor grondgebonden en gestapelde woningconcepten. Op basis daarvan zien we een aantal belangrijke voordelen in de beoordeling op bouwtechnische regelgeving.



### Sneller

- Een gemeente heeft 4 weken voor het beoordelen van de Wkb-melding voor start bouw en 2 weken na oplevering. Bouwbedrijf en kwaliteitsborger hebben tijd nodig om deze meldingen goed voor te bereiden. Hierdoor zal de doorlooptijd van bouwprojecten onder de Wkb toenemen met minimaal 6 weken.
- Het Wkb-stelsel bevat prikkels om de kwaliteitsborging en de rol van gemeenten zo efficiënt mogelijk uit te voeren. Typegoedkeuring van grondgebonden woningconcepten maakt het mogelijk deze optimaal te gebruiken. **De extra doorlooptijd kan daardoor worden beperkt tot 2 dagen.**
- Ook bij gestapelde woningconcepten is met typegoedkeuring versnelling van de doorlooptijd mogelijk. De mate waarin is afhankelijk van interne processen bij gemeenten, omdat de Wkb voor gestapelde woningbouw nog niet van toepassing is.



### Minder mensen nodig

- Met typegoedkeuring zijn de processen bij de conceptaanbieder dusdanig georganiseerd dat er gerechtvaardigd vertrouwen is dat het bouwplan en de realisatie voldoen aan de bouwtechnische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Daardoor hebben gemeenten voor een woningconcept met typegoedkeuring minder capaciteit nodig voor de beoordeling op technische regelgeving. Per project is dat **gemiddeld 60% minder capaciteit**.
- Typegoedkeuring van een woningconcept kost geen extra capaciteit van een conceptaanbieder. Vanwege de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) moet de aanbieder de kwaliteitsborging sowieso op orde hebben, met of zonder typegoedkeuring.



### Goedkoper

- Voor een woningconcept met een typegoedkeuring kan de kwaliteitsborging tot de minimale wettelijke taken worden gereduceerd. De typegoedkeuring geeft immers het gerechtvaardigd vertrouwen dat het woningconcept aan de bouwtechnische eisen van het Bbl voldoet.
- Dit kan leiden tot **5 keer lagere kwaliteitsborgingskosten** per grondgebonden woning. Het financiële voordeel geldt vanaf 100 woningen per jaar en neemt toe naarmate het productievolume groter is.
- Ook bij gestapelde woningconcepten kan typegoedkeuring leiden tot kostenbesparingen: doordat bij gemeenten minder capaciteit nodig is voor het beoordelen op technische regelgeving, kunnen zij de leges significant verlagen.
- De enorme besparingspotentie op kwaliteitsborgingskosten maakt het aantrekkelijk voor conceptaanbidders om te investeren in het verkrijgen en behouden van een typegoedkeuring.

## OP ZOEK NAAR DE ULTIEME VORM VAN TYPEGOEDKEURING

De voordelen van typegoedkeuring van woningconcepten zijn duidelijk. De volgende stap is bekijken welke vorm van typegoedkeuring het beste zou kunnen werken.

### Het wiel niet opnieuw uitvinden

Er bestaan nog geen typegoedkeuringen voor woningbouw in Nederland. Wel zijn er kwaliteitsverklaringen (conformiteitsverklaringen) voor bouwsystemen. We hebben gekeken welke als fundament te gebruiken zijn voor een typegoedkeuring van woningconcepten. Hierbij is gelet op twee aspecten:

- **impactpotentie:** wat is het effect op doorlooptijd, benodigde capaciteit, kosten en marktbereik?
- **realiseerbaarheid:** in hoeverre voldoet het aan de definitie van typegoedkeuring en wat is aanvullend nodig voor implementatie binnen de bestaande bouwregelgeving?

### Het kan met erkende kwaliteitsverklaringen

Een erkende kwaliteitsverklaring is een publiekrechtelijk bewijs dat het product voldoet aan de bouwregelgeving. Zo'n kwaliteitsverklaring blijkt het meest geschikt als basis voor typegoedkeuring van volledige woningconcepten.

De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) erkent twee kwaliteitsverklaringen die te gebruiken zijn voor volledige woningen: de een is gebaseerd op productcertificatie (RABB 7511) en de ander op procescertificatie (BRL 7703). Aangewezen certificerende instellingen geven deze kwaliteitsverklaringen af na een intensieve beoordeling van de interne kwaliteitsbewaking van de conceptaanbieder. Typegoedkeuring van woningconcepten is mogelijk met een van deze certificatiemethodieken of een combinatie daarvan. De keuze is afhankelijk van het woningconcept. Wij adviseren om dit verder uit te werken en te toetsen in de praktijk.

### De voordelen optimaal benutten

Corporaties, projectontwikkelaars en gemeenten geven op verschillende manieren invulling aan de voorbereiding en aanvraag van de omgevingsvergunning. Verdere structurering en harmonisering helpt om de voordelen van typegoedkeuring optimaal te benutten. Wij adviseren te onderzoeken welke aanpassingen daarvoor nodig zijn bij gemeenten, initiatiefnemers en eventueel andere betrokken partijen.

Verschillende stakeholders hebben aangegeven dat samenwerkingsverbanden tussen gemeenten unieke mogelijkheden bieden om de woningbouwopgave te realiseren. Wij adviseren dit verder te onderzoeken en de ervaringen uit bestaande intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te vertalen naar gemeenten in andere regio's.

Het bureauonderzoek tijdens fase 1 is aangevuld met gesprekken met bouwers, conceptaanbieders en gemeenten. Zij zien typegoedkeuring als erkenning voor woningconcepten. Wel wijzen ze erop dat voor maximale versnelling in het vergunningstraject breder moet worden gekeken dan alleen het bouwtechnisch aspect.

Daarnaast zijn interviews gehouden met belangrijke stakeholders als Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland, Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw en Netwerk Conceptueel Bouwen.

## VERVOLGONDERZOEK

Na het onderzoek in fase 1 is een vervolgonderzoek nodig met toetsing in de praktijk.

Vanwege de grote variatie in woningconcepten is het belangrijk verschillende concepten voor grondgebonden en gestapelde woningen in deze praktijktoetsing mee te nemen. Deze brede scope voor de toetsing is niet binnen afzienbare tijd te realiseren als die wordt uitgevoerd in nog te starten bouwprojecten. Toetsing is ook goed mogelijk met naspeelsessies.

### Zo kun je toetsen

- ❑ Selecteer een aantal gerealiseerde bouwprojecten met verschillende woningconcepten.
- ❑ Speel het volledige proces na alsof het woningconcept een typegoedkeuring heeft.
- ❑ Bepaal bij het naspelen:
  - welke combinatie van product- en procescertificatie nodig is voor typegoedkeuring voor de woningconcepten;
  - welke werkwijzen van de verschillende stakeholders anders moeten om de voordelen van typegoedkeuring optimaal te benutten;
  - hoe typegoedkeuring ook mogelijk kan zijn voor kleine jaarlijkse productievolumes.

### Meer weten?

Neem voor vragen contact op met:

- ❑ Provincie Gelderland, Gijs Pelgrom, +31 (0) 6 46 38 22 94 [g.pelgrom@gelderland.nl](mailto:g.pelgrom@gelderland.nl)
- ❑ BouwQ B.V. Sue Ellen de Nijs, +31 (0) 6 20 89 29 81 [sue-ellen.denijs@bouwq.nl](mailto:sue-ellen.denijs@bouwq.nl)

### Klankbordgroep

Het onderzoek is in opdracht van provincie Gelderland uitgevoerd door BouwQ in samenwerking met TNO.

Een klankbordgroep van diverse betrokken organisatie heeft meegedacht in drie feedbacksessies.