

In welke situaties zijn reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden van toepassing?

## Interpretatiedocument Sloopmelding m.b.t. reparatie- of mutatie- onderhoudswerkzaamheden

Omgevingsdienst NL - Werkkamer Asbest  
Werkkamer Asbest  
20-4-2018

---

# Sloopmelding m.b.t. reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden

---

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding .....	2
2. Voorschriften Bouwbesluit 2012 .....	2
3. Overtreding .....	7
4. Geschiedenis.....	8

## 1. Inleiding

Bij het bevoegd gezag wordt regelmatig geconstateerd dat verschillende melders op een onjuiste (niet legale) wijze gebruik maken van het uitzonderingsvoorschrift m.b.t. de indieningstermijn van een sloopmelding. In dit interpretatiedocument willen we uitleggen wat onder reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden in een gebouw wordt verstaan.

Wat we tegenwoordig veel tegenkomen is dat de woningbouwcorporatie het asbesthoudende materiaal uit veiligheidsoverwegingen eerder wil verwijderen dan tijdens mutatieonderhoud. Dit wordt veelal met planmatig onderhoud uitgevoerd. In deze situaties moet de woningbouwcorporatie toestemming van de huurder krijgen om de werkzaamheden uit te mogen voeren.

## 2. Voorschriften Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 geldt voor het indienen van een sloopmelding m.b.t. reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden in een gebouw een afwijkende indieningstermijn van 5 werkdagen i.p.v. 4 weken.

*Artikel 1.26, lid 4 Bouwbesluit 2012:*

*Een sloopmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk ingediend bij het bevoegd gezag. De in de eerste volzin bedoelde termijn is ten minste vijf werkdagen indien:*

*a. die sloopwerkzaamheden in het kader van reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd aan een asbesthoudende toepassing in een gebouw en handhaving van de termijn, bedoeld in het eerste lid, tot onnodige leegstand van het gebouw of gedeelte daarvan zou leiden of het gebruiksgenot daarvan ernstig zou belemmeren.*

*Stb. 2011-416, toelichting op art. 1.26, lid 3 (nu lid 4) van het Bouwbesluit 2012:*

*Het derde lid bevat een uitzondering op de meldingstermijn. In plaats van ten minste vier weken mag de sloopmelding tot vijf werkdagen voor aanvang van het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden worden gedaan. Dit maakt het mogelijk om op korte termijn asbest te verwijderen uit in gebruik zijnde woningen of andere gebouwen, zodat het gebruiksgenot daarvan zo min mogelijk wordt beperkt. Ook wordt onnodig lang durende leegstand in verband met de asbestverwijdering voorkomen. Die uitzonderingsmogelijkheid is derhalve beperkt tot gevallen waarin hetzij reparatieonderhoud moet worden uitgevoerd aan een asbesthoudende toepassing in woningen of andere gebouwen die in gebruik zijn dan wel met het verwijderen van het asbest is gewacht tot het uitvoeren van zogenoemd mutatieonderhoud op het moment dat de gebouwen leeg zijn gekomen.*

De werkzaamheden moeten voor een 5 werkdagenmelding:

1. in een gebouw uitgevoerd worden
2. betrekking hebben reparatie- of onderhoudswerkzaamheden, en
3. handhaving op de sloopmeldingsplicht tot:
  - a. onnodige leegstand van het gebouw of gedeelte daarvan zou leiden, of
  - b. het gebruiksgenot daarvan, ernstig zou belemmeren.

Hierin worden een aantal termen gebruikt die in de wetgeving nader zijn gedefinieerd of in de toelichting zijn uitgewerkt.

Er zijn dus drie soorten werkzaamheden, namelijk voor:

- Reparatie onderhoudswerkzaamheden: onder deze werkzaamheden wordt bijvoorbeeld verstaan:
  - onderhoudswerkzaamheden aan asbesthoudende kabels en leidingen (toelichting Stb. 2005-6, Productenbesluit asbest);
  - het vervangen van een cv-ketel, of
  - het repareren van een asbesthoudende dakbedekking.

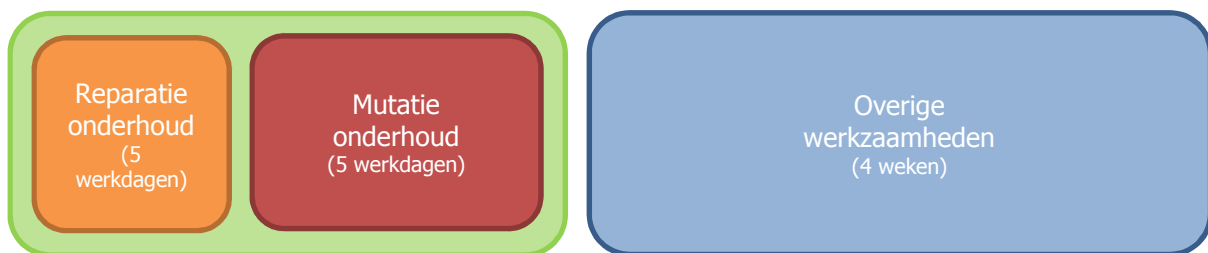
- Mutatie onderhoudswerkzaamheden: is het door de verhuurder van huurwoningen (of vastgoed) uitgevoerd onderhoud aan een huurwoning (of huurobject) waarbij het onderhoud wordt uitgevoerd tussen twee verhuurperiodes in.
- Overige onderhoudswerkzaamheden: werkzaamheden die geen betrekking hebben op reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden

Gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (art. 1.1, lid 1, van het Bouwbesluit 2012).

Reparatie- en mutatieonderhoudswerkzaamheden is deels een nieuwe benaming binnen de asbestverwijdering geworden. We kenden in de voorschriften van de Bouwverordening namelijk nog niet de mutatieonderhoudswerkzaamheden maar die werd wel door de woningbouwcorporatie gebruikt.

Bij mutatie vertrekt in de regel de oude huurder, waarna de verhuurder besluit om de woning/het vastgoed te controleren en daar waar nodig aan te passen ten einde een goed onderhouden huurobject opnieuw te kunnen verhuren. Indien de vertrekkende huurder veel onderhoud heeft veroorzaakt dat niet logischerwijs ontstaat door normaal gebruik, worden de kosten hiervoor alsnog bij de vertrekkende huurder in rekening gebracht.

De reden waarom hiervoor een uitzondering op de langere indieningstermijn is duidelijk. De werkzaamheden zijn veelal kleinschalig en hierbij willen we voorkomen dat de bewoners onnodig ernstig worden belemmerd of dat onnodige leegstand ontstaat.



Indeling kaders

Wat we merken is dat de melder het kader reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden naast zich neerlegt en alleen kijkt naar het doel voor het kader en deze voor al zijn werkzaamheden wil.

#### *Aanscherping voorschrift*

Op 1 maart 2013 is artikel 1.26 in het besluit aangevuld met het negende lid waarmee duidelijk wordt gemaakt dat met één sloopmelding kan worden volstaan als er meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen moeten worden gesloopt.

#### *Artikel 1.26, lid 9:*

*Een sloopmelding kan betrekking hebben op meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen.*

Dit betekent dus dat het niet is toegestaan om een sloopmelding in te dienen van twee of meerdere bouwwerken, bijvoorbeeld woningen, die verder uit elkaar liggen en die niet op één terrein of samenhangend terrein liggen.

Voorbeelden voorschrift 1.26 lid 9

Voldoet wel/niet aan het voorschrift



Situatie voldoet **niet**  
De panden liggen te ver uit elkaar omdat deze niet op hetzelfde terrein liggen en er is ook geen samenhang tussen de terreinen.  
De werkzaamheden moeten in deze situatie per woning(blok) een sloopmelding (4 stuks) indienen.



Situatie voldoet **wel**  
De panden liggen niet allemaal bij elkaar maar bevinden zich door de omstandigheden (één eigenaar) wel op één terrein. De samenhang is er niet.



Situatie voldoet **niet**  
De panden liggen te ver uit elkaar omdat deze niet op hetzelfde terrein liggen en er is ook geen samenhang tussen de terreinen.  
De werkzaamheden moeten in deze situatie per woning een sloopmelding (3 stuks) indienen.



Voorbeelden voorschrift 1.26 lid 9

Voldoet wel/niet aan het voorschrift



Situatie voldoet **wel**  
De panden liggen niet allemaal op één terrein maar doordat ze wel allemaal aan elkaar verbonden zijn kun je spreken van een samenhang tussen de panden.



Situatie voldoet **wel**  
De panden liggen niet allemaal op één terrein maar doordat ze ruimtelijk wel op een aaneengesloten gebied liggen kun je spreken van een samenhang tussen de panden. De eigenaren hebben met een gezamenlijk doel en kunnen onderling goede afspraken maken.



Situatie voldoet **wel**  
De panden liggen niet allemaal op één terrein maar doordat ze ruimtelijk wel op een aaneengesloten gebied liggen kun je spreken van een samenhang tussen de panden. De eigenaren hebben een gezamenlijk doel en kunnen onderling goede afspraken maken.

**Voorbeelden voorschrift 1.26 lid 9****Voldoet wel/niet aan het voorschrift**

Situatie voldoet **niet**

De panden liggen te ver uit elkaar omdat deze niet op hetzelfde terrein liggen en er is ook geen samenhang tussen de terreinen.

De werkzaamheden moeten in deze situatie per woning(blok) een sloopmelding (3 stuks) indienen.

Bij het indienen van de melding in het Omgevingsloket moet de melder dus goed weten waar de werkzaamheden onder vallen.

**Omgevingsloket**

In het omgevingsloket moet de melder de sloopmelding indienen en daarbij krijgt een bedrijf de vraag:

*Wordt de asbestverwijdering uitgevoerd in het kader van reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden?*

Een particuliere aanvrager krijgt deze vraag niet omdat een particulier deze werkzaamheden niet mag uitvoeren.

**Wat betekent dit voor de uitvoering?**

Bij niet mutatieonderhoudswerkzaamheden, er vindt geen huurdersverandering plaats, is bij de woningbouwcorporatie in hoofdlijnen bekend waar de asbesthoudende materialen zijn toegepast. Deze zijn inmiddels bij vergelijkbare woningen geconstateerd. Wat er moet gebeuren is een asbestinventarisatie bij de feitelijke woning(en) waar de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden zullen plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen het woongenot van de huurder niet ernstig verstoren. Echter wanneer de asbestverwijderingswerkzaamheden en de overige werkzaamheden uitgevoerd moeten worden kan het zijn dat de bewoner(s) een tijdelijk ander onderkomen moeten hebben wanneer de werkzaamheden ongewenste overlast zullen gaan veroorzaken. De woningbouwcorporatie en de huurder moeten hierover afspraken maken. In het huurcontract dienen afspraken over mogelijke onderhoudswerkzaamheden gemaakt worden.

Situatie: Uitvoering door en omschrijving werkzaamheden	Termijn 5 werkdagen	Termijn 4 weken
Particulier: slopen en verwijderen ac-dakplaten, geschroefd, hechtgebonden, < 35 m <sup>2</sup>	X	
Particulier: verwijderen bloembak	Geen	Geen
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen ac-golfplaten (dakplaten) van een gebouw		X
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen ac-dakplaten van een WBC woning. Er vindt <u>geen</u> mutatie plaats.		X
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen ac-dakplaten van een WBC woning. Er vindt mutatie plaats.	X	

Situatie: Uitvoering door en omschrijving werkzaamheden	Termijn 5 werkdagen	Termijn 4 weken
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen van diverse asbesthoudende toepassingen uit een WBC woning. Er vindt mutatie plaats.	X	
Bedrijfsmatig: het repareren van een schade een asbesthoudende dakbedekking	X	
Bedrijfsmatig: het vervangen van een asbesthoudende cv-ketel	X	
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen van asbest bij een calamiteit (brand-, stormschade of schade door ongeval)		X <sup>1</sup>
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen ac-golfplaten terreinafscheiding bevestigd aan een constructie		X
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen van niet gerapporteerd asbesthoudend materiaal		X <sup>2</sup>
Bedrijfsmatig: slopen en verwijderen van pakkingen uit procesinstallaties onderscheidenlijk verwarmingstoestellen met een nominaal vermogen van ten hoogste 2.250 kW.	Geen	Geen
Bedrijfsmatig: alleen verwijderen ac-golfplaten (voormalige dakplaten) uit een gebouw	Geen	Geen

Bedrijfsmatig: hieronder wordt verstaan de werkzaamheden uitgevoerd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.  
WBC: woningbouwcorporatie

### 3. Overtreding

Wanneer bij de melding onrechtmatig is aangegeven dat het om reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden gaat dan kan het bevoegd gezag de voorgenomen werkzaamheden niet toestaan. Het is namelijk een overtreding op artikel 1b, lid 5, van de Woningwet waarin wordt aangegeven dat het verboden is om te slopen voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat slopen van toepassing zijnde voorschriften (Bouwbesluit 2012).

*Artikel 1b, lid 5 Woningwet:*

*Het is verboden te slopen voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat slopen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid, aanhef en onderdelen c en d, en derde lid.*

In het tweede lid van artikel 2 van de Woningwet wordt aangegeven dat er in een algemene maatregel van bestuur (waaronder het Bouwbesluit 2012) technische voorschriften worden gegeven voor het slopen en de uitvoering daarvan.

*Artikel 2, lid 2 Woningwet:*

*Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen technische voorschriften worden gegeven omtrent:*

*c. het slopen;*

*d. het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.*

Let op, artikel 2, aanhef, onder d, heeft geen betrekking op de feitelijke melding die gedaan moet worden. Dit onderdeel verwijst naar de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden.

<sup>1</sup> Deze situatie voldoet niet aan de gestelde criteria, maar in de praktijk is het wenselijk om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk weg te nemen. Veelal is extra afstemming met het bevoegd gezag een must. Het slopen zonder sloopmelding is namelijk verboden. Het alleen verwijderen (geen sloopwerkzaamheden) van de verontreiniging is niet sloopmeldingsplichtig en de aanvang hiervan kan gelijk op basis van het aanwezig asbestinventarisatierapport uitgevoerd worden.

<sup>2</sup> Voor deze situatie is geen uitzondering gemaakt op de indieningstermijn. In de praktijk is het wel wenselijk dat deze melding z.s.m. wordt behandeld en dat op grond van artikel 1.26, lid 5 van het Bouwbesluit 2012 door het bevoegd gezag medewerking wordt verleend. De melder moet op grond van artikel 1.26, lid 8 van het Bouwbesluit 2012 het bevoegd gezag onmiddellijk in kennis stellen van een afwijking binnen de reeds gedane sloopmelding.

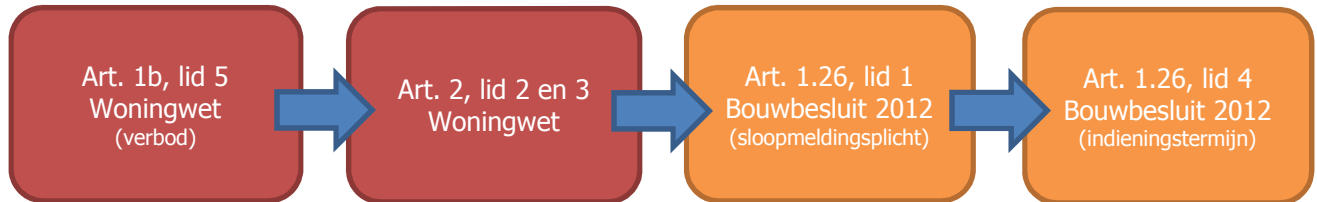


In het derde lid van artikel 2 van de Woningwet wordt aangegeven dat voorschriften zijn m.b.t. de inhoud van de sloopmelding.

*Artikel 2, lid 3, tweede aanhef Woningwet:*

*Tot de voorschriften omtrent de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, onderdelen c en d, behoren in ieder geval:*

*a. voorschriften inhoudende de verplichting om het voornemen te slopen aan het bevoegd gezag te melden;*



Schema verbod

De sloopmeldingsplicht in artikel 1.26, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 wordt dus door artikel 2, lid 3, tweede aanhef van de Woningwet aangestuurd. Vervolgens wordt in artikel 1.26, lid 5 Artikel 1.26, vijfde lid, aanhef onderdeel a geeft aan dat melding tot vijf werkdagen van te voren mogelijk is indien de sloopwerkzaamheden in het kader van *reparatie- of mutatieonderhoud* plaatsvinden en anders onnodige leegstand zou ontstaan (toelichting Stb. 2011-416).

Op grond van artikel 5.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het bevoegd gezag bevoegd om handhavend op te treden tegen een overtreding die wordt gemaakt.

*Artikel 5.17 van de Wabo:*

*Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden dat het bouwen, gebruiken of slopen van een bouwwerk wordt gestaakt of dat voorzieningen, met inbegrip van het slopen van een bouwwerk, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor de gezondheid of de veiligheid worden getroffen.*

Op grond van artikel 92a, lid 1 van de Woningwet is het bevoegd gezag bevoegd om bij een herhaaldelijke overtreding een bestuurlijke boete op te leggen.

*Artikel 92a van de Woningwet:*

*Het bevoegd gezag kan een bestuurlijke boete opleggen ter zake van een overtreding van het verbod van artikel 1b, indien de overtreder minder dan twee jaar voorafgaande aan die overtreding een overtreding van artikel 1b heeft begaan.*

## 4. Geschiedenis

De basis voor het opstellen van wetgeving m.b.t. asbestverwijdering zijn de richtlijnen die binnen Europa zijn vastgesteld. In 1983 kwam de eerste richtlijn (83/477/EEG) voor medewerkers die met asbest werkten en in 1987 kwam een richtlijn (87/217/EEG) waarbinnen voorschriften voor de voorkoming en vermindering van verontreiniging door asbest.

In 1993 is het Asbest-verwijderingsbesluit in werking getreden en deze is in op 1 maart 2006 door het Asbestverwijderingsbesluit 2005 vervangen. Met dit besluit is beoogde emissie van asbestvezels te voorkomen bij het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk of object, bij het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit een bouwwerk of object of bij het opruimen van asbest of asbesthoudende producten na incidenten (toelichting Stb. 2005-704). Het besluit is ook van toepassing op handelingen als het slopen, onderhouden, renoveren of repareren van een bouwwerk of object waarbij asbest of asbesthoudende producten worden verwijderd.

In de Woningwet werd eerst verwezen naar de lokale Bouwverordening en vanaf 2012 naar het Bouwbesluit 2012 waarin de voorschriften voor het slopen werden opgenomen. In de Bouwverordening was voor het slopen van asbest een sloopvergunning nodig. Voor de particuliere sloopwerkzaamheden was hierop een uitzondering gemaakt. In die situatie moest de particulier een melding doen en dan kon het bevoegd gezag binnen een termijn van 5 werkdagen aangeven of voor de werkzaamheden een sloopvergunningsplicht van toepassing was.

Op 1 april 2012 is met de invoering van het Bouwbesluit 2012 de vergunningsplicht gewijzigd in een meldingsplicht. Vanaf dit moment hebben de branchepartijen met de woningcorporaties ervoor gezorgd dat er voor reparatie- en mutatieonderhoudswerkzaamheden een afwijkende termijn van 5 werkdagen i.p.v. 4 weken voor het indienen van de sloopmelding geldt.