Bijzondere lokale omstandigheid

Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle op het werk van de aannemer. Een kwaliteitsborger kijkt van plan tot oplevering mee en controleert of het gebouw aan de technische bouwregels voldoet. Deze onafhankelijke controleur moet hierbij rekening houden met zogenoemde bijzondere lokale omstandigheden.

Gevolgen voor de technische kwaliteit

Soms is er op de plek waar gebouwd wordt iets aan de hand dat niet direct zichtbaar is. Iets dat gevolgen kan hebben voor de technische bouwkwaliteit van een gebouw. Dit noemen we een bijzondere lokale omstandigheid. Denk aan een ondergrond die niet overal even sterk is of een harde kleilaag in de bodem, die gevolgen heeft voor de fundering. De gemeente weet hier wel vanaf, maar u of de kwaliteitsborger mogelijk niet.

De kwaliteitsborger moet hier rekening mee houden in zijn of haar beoordelingen en adviezen. Zo moet in het geval van de slechte ondergrond de fundering wel zodanig zijn dat het gebouw veilig is. De kwaliteitsborger neemt hiervoor contact op met de gemeente. Op een later moment zal deze informatie te vinden zijn op onze website.

Niet alle risico’s

Bij een bijzondere lokale omstandigheid gaat het zoals aangegeven echt om risico’s die te maken hebben met de technische bouwkwaliteit. Risico’s die te maken hebben met bodemverontreiniging, archeologie, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het omgevingsplan zijn ook belangrijk om rekening mee te houden, maar de kwaliteitsborger gaat hier niet over. Dit zijn dus geen bijzondere lokale omstandigheden onder de Wkb.