

# Evaluatie Wet kwaliteitsborging

Ervaringsfeiten van twee jaar Wkb



Economisch Instituut  
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Oktober 2026

# Evaluatie Wet kwaliteitsborging

---

Ervaringsfeiten van twee jaar Wkb

---

Martin Koning  
Noud Latta  
Thijs Koeckhoven



## Inhoudsopgave

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Conclusies op hoofdlijnen                                    | 7  |
| 1 Inleiding                                                  | 17 |
| 2 Veranderingen in bouwtoezicht                              | 19 |
| 2.1 Nieuwe rolverdeling in het Wkb-stelsel                   | 19 |
| 2.2 Bouwmeldingen en gereedmeldingen onder het Wkb-stelsel   | 20 |
| 2.3 Toezichtstructuur en marktomvang                         | 21 |
| 3 Ervaringen met de Wkb                                      | 25 |
| 3.1 Praktijkervaring van stakeholders met het Wkb-stelsel    | 25 |
| 3.2 De kwaliteit van het toezicht                            | 26 |
| 3.3 De kwaliteit van bouwwerken                              | 28 |
| 3.4 Kosten voor private kwaliteitsborging                    | 28 |
| 3.5 Sanctionering en onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers | 30 |
| 3.6 Problemen en kritiepunten op het nieuwe systeem          | 32 |
| 3.7 Conclusies                                               | 34 |
| 4 Aanbevelingen                                              | 37 |
| Literatuurlijst                                              | 41 |
| Bijlage A Historisch perspectief van de Wkb                  | 43 |
| Bijlage B Geïnterviewde partijen                             | 47 |



---

## Conclusies op hoofdlijnen

---

Met de inwerkingtreding van de 'Wet kwaliteitsborging voor het bouwen' per 1 januari 2024 is voor nieuwbouwprojecten in gevolgklasse 1 (vooral grondgebonden woningen) het toezicht op de naleving van de Bbl-eisen verschoven van de gemeenten naar private kwaliteitsborgers. Inmiddels hebben partijen eerste ervaringen met het systeem opgedaan en hun bedrijfsvoering hierop aangepast.

In opdracht van de waarborgfondsen Woningborg en SWK heeft het EIB onderzoek uitgevoerd naar de praktijkervaringen van twee jaar Wkb. Bij de waarborgfondsen is behoefte aan een evenwichtige en onafhankelijke analyse van de ervaringen van de betrokken stakeholders, hoe deze ervaringen zich verhouden tot het gemeentelijke bouwtoezicht en hoe het toezicht onder de Wkb kan worden verbeterd.

### Veranderingen in technisch toezicht: risicogericht borgingsplan en uitgebreidere vastlegging

#### Toezicht op basis van risicogericht borgingsplan

Het toezicht door een kwaliteitsborger verschilt fundamenteel van het traditionele toezicht door gemeenten. Het toezicht door gemeenten bestond uit de controle van het ingediende (as-planned) ontwerp met onderliggende berekeningen bij de vergunningsaanvraag en steekproefsgewijze controles op de bouwplaats. De kwaliteitsborger houdt daarentegen systematisch en risicogericht toezicht gedurende het bouwproces. Bij het toezicht van de kwaliteitsborger staat het borgingsplan centraal. Dit moet minimaal 4 weken voor de start van de bouw bij de gemeente worden ingediend. Het borgingsplan moet voldoen aan de eisen van het gebruikte instrument<sup>1</sup> en deze eisen zijn minimaal conform artikel 3.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het borgingsplan staat hoe tijdens het gehele bouwproces wordt gecontroleerd en geborgd dat het bouwwerk aan alle wettelijke bouwtechnische eisen uit het Bbl voldoet. Het begint met een risicoanalyse waarin de technische risico's van het project worden geïnventariseerd en het eindigt met een concrete checklist van wie wat controleert en wanneer. De bouw mag niet starten zonder een borgingsplan waarvan de gemeente de volledigheid en geldigheid heeft vastgesteld. Een belangrijk verschil met het oude stelsel is dat een kwaliteitsborger nu vanuit het borgingsplan effectief toeziet of aan alle Bbl-eisen wordt voldaan, terwijl gemeenten meer globaal keken naar de naleving van de Bbl-eisen.

#### Uitgebreidere vastlegging van informatie over het bouwproces

In de praktijk leggen aannemers in het nieuwe stelsel meer gegevens vast tijdens de bouw. Dit vraagt extra inspanningen en brengt aanvullende kosten met zich mee. Het dossier van de kwaliteitsborger bevat actuele (as-built) ontwerptekeningen en constructieberekeningen, informatie over de materialen die zijn toegepast en foto's van het uitgevoerde werk op de bouwplaats. De kwaliteitsborger moet op basis van deze vastgelegde informatie en het toezicht op de bouwplaats beoordelen of er een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het werk voldoet aan de Bbl-eisen. Naast een verklaring van de kwaliteitsborger is de vastgelegde documentatie onderdeel van het einddossier bevoegd gezag.

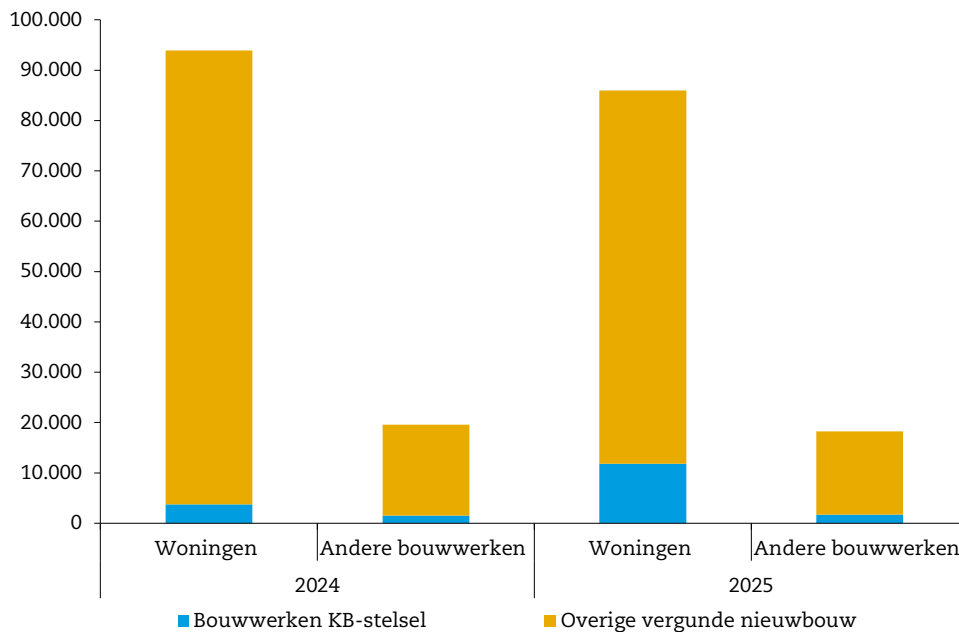
### Ervaring met het nieuwe stelsel

Geleidelijk wordt door betrokken partijen ervaring opgedaan met het nieuwe stelsel. Alleen werken die na 2023 zijn vergund vallen onder de Wkb. Het aantal bouwmeldingen is snel opgelopen. In 2025 betrof het ongeveer 12.000 woningen, zo'n 40% van het jaarlijkse aantal grondgebonden woningen. Van de in totaal 7.000 projecten die onder de Wkb zijn aangemeld zijn 1.400 projecten (20%) inmiddels afgerond.

---

<sup>1</sup> Een instrument bevat alle voorgeschreven procedures, richtlijnen en protocollen die een gecertificeerde kwaliteitsborger moet volgen. Het beschrijft precies hoe de risicobeoordeling, het borgingsplan en de eindcontrole tijdens een bouwproject moeten worden uitgevoerd en gedocumenteerd.

**Figuur 1 Bouwmeldingen van woningen en andere bouwwerken onder het Wkb-stelsel, 2025**



Bron: TloKB, bewerking EIB

In de eerste twee jaar is door betrokken partijen ervaring met het nieuwe stelsel opgedaan. Een aantal partijen heeft in voorgaande jaren al ervaring opgedaan in pilotprojecten. Daarnaast zijn er ook partijen voor wie het werken volgens de Wkb nieuw was en die zich deze werkwijze geheel eigen moesten maken. Dit geldt niet alleen voor bouwers en kwaliteitsborgers, maar ook voor gemeenten. Ongeveer 70% van de grondgebonden woningen wordt in gemeenten gebouwd die niet onder de G4 of de G40 vallen. Dit betekent dat voor deze gemeenten tot nu toe ervaring is opgedaan met gemiddeld 35 woningen verdeeld over meerdere projecten. Hieruit blijkt dat veel partijen zich nog verder moeten bekwamen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en de afstemming met andere partijen. Kwaliteitsborgers hebben doorgaans in meer projecten ervaring opgedaan dan aannemers en gemeenten.

### Kwaliteit van het bouwtoezicht

De kwaliteit van het bouwtoezicht sinds de inwerkingtreding van de Wkb is aan de hand van drie aspecten vergeleken met de kwaliteit van het toezicht in het oude stelsel: het aantal bouwplaatsbezoeken, de geconstateerde afwijkingen en de opleidings- en ervaringseisen voor kwaliteitsborgers. Onder kwaliteitsborgers, aannemers en verzekeraars bestaat een breed gedragen gevoel dat het grootste deel van de bouwprojecten sinds de invoering van de Wkb systematischer en intensiever wordt getoetst. Hierbij moet wel worden aangetekend dat er sprake is van een gedifferentieerd beeld tussen aannemers en gemeenten. Door grote gemeenten en grotere aannemers met interne kwaliteitssystemen werd in het oude stelsel al intensief gecontroleerd, waardoor voor deze partijen het kwaliteitsverschil van het bouwtoezicht minder groot is.

### Kwaliteitsborgers voeren gemiddeld meer bouwplaatsinspecties uit

Kwaliteitsborgers voeren gemiddeld meer bouwplaatsinspecties uit dan de gemeenten vóór de Wkb deden. Volgens de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) werd gemiddeld

2,4 keer per bouwwerk op de bouwplaats gecontroleerd door erkende kwaliteitsborgers.<sup>2</sup> Vooral kleinere gemeenten hielden voor de invoering van de Wkb minder intensief toezicht op de bouwplaats dan private kwaliteitsborgers binnen het huidige stelsel doen. Grotere gemeenten met voldoende ambtelijke capaciteit hielden voor de Wkb al wel intensief toezicht op de bouwplaats. De kwaliteitsverbetering van het toezicht die gepaard gaat met het systematischer bezoeken van de bouwplaats vindt dan ook met name plaats bij bouwwerken die in kleinere gemeenten worden gebouwd.<sup>3</sup>

#### **Grootste deel van geconstateerde afwijkingen bij kleine aannemers**

Het aantal geconstateerde afwijkingen is een andere graadmeter voor de kwaliteit van het bouwtoezicht. In de monitoringsrapportage van Arcadis geven kwaliteitsborgers aan dat bij 85% van de bouwprojecten afwijkingen in het ontwerp werden geconstateerd en dat bij 75% van de bouwprojecten afwijkingen tijdens de uitvoering werden waargenomen. Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat slechts een beperkt deel van deze geconstateerde afwijkingen betrekking heeft op bouwwerken van aannemers die vóór de Wkb al sterk leunden op een eigen kwaliteitsborgingssysteem. Met deze interne kwaliteitssystemen voldeden de bouwwerken van deze aannemers vóór de invoering van de Wkb al aan het overgrote deel van de Bbl-eisen. De kwaliteitsverbetering die aannemers realiseren door het aanpassen van de geconstateerde afwijkingen doet zich dus vooral voor bij aannemers die vóór de invoering van de Wkb nog geen intern kwaliteitssysteem hanteerden. Belangrijk om hier te vermelden is dat kwaliteitsborgers slechts in 7% van de gevallen geen verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen hebben afgegeven, wat aangeeft dat strijdigheden met het Bbl in de meeste gevallen ook daadwerkelijk door de aannemer worden aangepast of hersteld.

#### **Minimaal opleidings- en ervaringsniveau van kwaliteitsborgers ligt hoger dan bij gemeenten**

Het Wkb-stelsel stelt verder nog minimale wettelijke opleidings- en ervaringseisen aan de kwaliteitsborgers. De instrumentaanbieders<sup>4</sup> zien toe op de naleving van deze eisen. Een kwaliteitsborger moet minimaal een relevante hbo-opleiding succesvol hebben afgerond en minimaal over drie jaar relevante ervaring beschikken. Deze wettelijke eisen golden niet voor gemeenten. Gemeenten stelden zelf hun kwaliteitseisen vast, waarop de provincie controleert of deze voldeden aan de kwaliteitscriteria van de VTH. Dit betekent dat in de praktijk het minimale opleidings- en ervaringsniveau bij erkende kwaliteitsborgers hoger ligt dan bij gemeenten, wat bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het bouwtoezicht ten opzichte van het oude stelsel.

#### **Zorgen over kwaliteit van bouwtoezicht concentreren zich rond één instrument**

De zorgen over de kwaliteit van het bouwtoezicht lijken zich te concentreren rond één toegelaten instrument. Dit instrument is erop gericht om kwaliteitsborging tegen lage kosten mogelijk te maken. Het instrument werkt steekproefsgewijs en filtert mogelijk risico's met een lage frequentie maar hoge gevolgschade (bv. funderingen) eruit. Hierdoor focust het borgingsplan van dit instrument op veel voorkomende, maar minder kritieke risico's. Hierdoor kunnen essentiële risico's met hoge gevolgschade buiten beeld blijven, die andere instrumenten en kwaliteitsborgers wel als belangrijke risico's zien binnen het borgingsplan. Het zijn ook de kwaliteitsborgers die aangesloten zijn bij dit instrument bij wie gemeenten voorbeelden noemen van afwijkingen ten aanzien van de gestelde wettelijke eisen.<sup>5</sup> Overigens zijn er bij dit instrument ook kwaliteitsborgers die zelf hogere eisen aan de kwaliteitsborging stellen dan het instrument minimaal toelaat.

---

<sup>2</sup> Gangbaar is om tijdens de bouw op drie momenten een controle van de bouwplaats uit te voeren. Het aantal bouwplaatsinspecties kan wel lager uitvallen als risico's door certificering of interne kwaliteitssystemen worden ondervangen. Het gemiddeld aantal bouwplaatsbezoeken wordt bovendien vertekend doordat het ook om lopende projecten gaat waarvan nog niet alle bouwplaatsbezoeken hebben plaatsgevonden.

<sup>3</sup> Ongeveer driekwart van de jaarlijks gerealiseerde grondgebonden woningen vindt plaats in gemeenten die niet bij de G4 of G40 horen.

<sup>4</sup> Een instrumentaanbieder is de organisatie die een instrument voor kwaliteitsborging ontwikkelt en beheert. De instrumentaanbieder ziet erop toe dat kwaliteitsborgers het instrument correct toepassen en aan de gestelde eisen blijven voldoen. Het instrument zelf moet zijn toegelaten tot het Wkb-stelsel door de TloKB.

<sup>5</sup> In de gesprekken werden twee voorbeelden vaak genoemd. Een foto van een wapening die nog op de vrachtwagen lag en aangeleverde borgingsplannen van andere niet-identieke bouwwerken.

## Kwaliteit van bouwwerken

### Beter toezicht biedt condities voor een betere kwaliteit van bouwwerken

Een belangrijk doel van de Wkb is het verbeteren van de kwaliteit van bouwwerken. Vooraf bestond bij gemeenten de zorg dat de verschuiving van het bouwtoezicht naar private kwaliteitsborgers zou leiden tot een afname van die kwaliteit. Op basis van de bevindingen lijkt deze zorg over het algemeen niet te zijn uitgekomen. Hoewel de kwaliteitsverbetering op dit moment nog niet empirisch kan worden vastgesteld, ligt het in de rede dat de intensievere en meer systematische toetsing, in combinatie met een verbeterde verslaglegging, bijdraagt aan een hogere gemiddelde kwaliteit van bouwwerken. Wel is de kwaliteitswinst bij grotere aannemers en gemeenten beperkter, omdat daar vóór de invoering van de Wkb al sprake was van relatief intensief toezicht. Daarnaast bestaat bij grotere gemeenten het risico dat het gebruik van het instrument dat bepaalde essentiële risico's buiten beschouwing laat, kan leiden tot een afname van de kwaliteit van het toezicht en daarmee mogelijk ook van de kwaliteit van bouwwerken. Aannemers geven aan dat de aanvullende winst voor de bouwkwaliteit vooralsnog beperkt lijkt. Ook verzekeraars zien nog geen duidelijke verandering in het aantal schadeclaims.

### Kosten van het toezicht onder de Wkb

#### Kosten sterk afhankelijk van het aantal referentiewoningen binnen projecten

De activiteiten die de kwaliteitsborger en de aannemer in het kader van de Wkb verrichten zorgen voor extra kosten. De kosten van de kwaliteitsborgers verschillen in de praktijk tussen kwaliteitsborgers, toegepaste instrumenten en projecten met uiteenlopende karakteristieken. Verder hangen de kosten sterk samen met de verhouding tussen het aantal referentiewoningen en het totale aantal woningen binnen een project. Naarmate deze verhouding lager is, nemen de gemiddelde kosten van een kwaliteitsborger per woning af (tabel 1).

De kosten van een kwaliteitsborger voor een individuele woning liggen gemiddeld rond de € 5.000, maar dit kan bij complexere ontwerpen duizenden euro's hoger uitvallen. Alleen bij het instrument dat essentiële risico's uitsluit, liggen de kosten voor het toetsen van een enkel bouwwerk rond de € 3.500. Naarmate het totale aantal woningen van een project toeneemt en het aantal afwijkende referentiewoningen afneemt, vallen de kosten lager uit. Bij grote seriematige projecten met 10% referentiewoningen komen de kosten gemiddeld uit op € 500 per woning. Daar komen de kosten voor het vastleggen en aanleveren van de benodigde documenten voor de referentiewoning door de aannemer aan de kwaliteitsborger nog bij. Deze kosten liggen in de praktijk voor een referentiewoning veelal op hetzelfde niveau als die van de kwaliteitsborger. Dit betekent dat de totale kosten voor de bouw van één woning gemiddeld ongeveer € 10.000 bedragen. Voor de kosten van de aannemer geldt wel dat aannemers met een intern kwaliteitssysteem een groot deel van de benodigde informatie al voor intern gebruik verzamelden en de kosten hiervan ook vóór de invoering van de Wkb al maakten.

**Tabel 1**      **Indicatie gemiddelde kosten kwaliteitsborger per nieuwbouwwoning, naar projectgrootte**

| Verhouding referentiewoningen ten opzichte van totaal aantal woningen | Gemiddelde kosten per woning (€) |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1:1                                                                   | 5.000                            |
| 1:2                                                                   | 2.500                            |
| 1:5                                                                   | 1.000                            |
| 1:8                                                                   | 625                              |
| 1:10                                                                  | 500                              |

Bron: EIB

### **Bij grote projecten nemen de kosten door verlaging van bouwleges per saldo af**

Tegenover de extra kosten van de kwaliteitsborger en de aannemer staat een verlaging van de bouwleges omdat gemeenten het technisch bouwtoezicht niet meer hoeven uit te voeren. Ondanks de perceptie van bouwbedrijven dat de bouwleges nauwelijks gedaald zijn, laat onderzoek van de COELO zien dat de bouwleges in 2025 gemiddeld € 2.500 per grondgebonden woning lager uitvielen dan in 2023.<sup>6</sup> In ruim driekwart van de gemeenten werden de bouwleges sterk verlaagd. Dit betekent dat bij grotere projecten met relatief weinig referentiewoningen de kosten ondanks het intensievere toezicht veelal lager uitvallen. Zo vallen de gemiddelde kosten van een woning binnen projecten waarin 1 op de 10 woningen technisch toezicht behoeft gemiddeld € 1.500 lager uit dan in het oude stelsel,<sup>7</sup> terwijl de kosten van een woning binnen projecten waarin 1 op de 5 woningen moet worden getoetst gemiddeld € 500 lager uitvallen.<sup>8</sup> Dit betekent dat kwaliteitsborging onder het Wkb-stelsel bij deze grotere projecten gemiddeld goedkoper is dan het toezicht door gemeenten.

Bij projecten met minder dan 4 woningen per referentiewoning is de gemiddelde verlaging van de bouwleges vaak onvoldoende om de extra kosten als gevolg van de Wkb te compenseren. Zo vallen de kosten bij de bouw van één woning met de invoering van de Wkb € 7.500 hoger uit dan onder het oude stelsel, terwijl de gemiddelde kosten van een woning bij projecten waarin de helft van de woningen moet worden getoetst ongeveer € 2.500 hoger uitvallen. Het kostenverschil kan tussen gemeenten echter wel sterk uiteenlopen omdat de hoogte van de bouwleges en daarmee ook de korting op deze leges in de praktijk sterk verschilt. Een inventarisatie van de bouwlegesverordeningen van gemeenten in 2026 wijst uit dat de leges kunnen variëren van € 500 tot ruim € 10.000.<sup>9</sup>

### **Privaat toezicht efficiënter bij projecten vanaf vijf woningen per referentiewoning**

Een ander belangrijk doel van de Wkb is het realiseren van bouwtoezicht tegen lagere kosten. Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat het nieuwe stelsel bij grote projecten gemiddeld tot een hogere kwaliteit van bouwwerken tegen lagere kosten leidt. De gemiddelde verlaging van de bouwleges voor projecten met ten hoogste één referentiewoning per vijf nieuwbouwwoningen is groter dan de gemiddelde kosten van private kwaliteitsborging. Bij deze projecten wordt het toezicht door private kwaliteitsborgers gemiddeld efficiënter uitgevoerd dan het voormalige gemeentelijke toezicht. Over de verdeling van het aantal referentiewoningen naar projectgrootte is geen informatie beschikbaar. Wel is bekend dat van alle vergunde grondgebonden woningen in de afgelopen drie jaar 75% deel uitmaakte van projecten van meer dan vijf woningen. Dit impliceert dat bij het merendeel van de woningen privaat toezicht efficiënter is dan het gemeentelijk toezicht.

### **Privaat toezicht per saldo gemiddeld duurder dan gemeentelijk toezicht**

Een vijfde deel van de jaarlijks vergunde grondgebonden woningen bestaat uit projecten met minder dan vier woningen, waarvoor de kosten van privaat toezicht gemiddeld aanzienlijk hoger uitvallen dan de kosten van het voormalige gemeentelijke toezicht. De totale extra kosten voor dit deel van de grondgebonden woningen zijn hoger dan het kostenvoordeel bij de projecten. Per saldo is het nieuwe stelsel, gemiddeld over alle woningen, licht duurder (€ 50 per woning) dan gemeentelijk toezicht.

## **Sanctionering binnen het nieuwe stelsel**

### **Stakeholders ervaren de TloKB als te voorzichtig in haar toezichthoudende rol**

Het toezicht van instrumentaanbieders en de TloKB vormt de belangrijkste prikkel voor kwaliteitsborgers om onafhankelijk en gedegen de kwaliteit van bouwwerken te borgen. Zowel de kwaliteitsborgers als de instrumentaanbieders kunnen bij het niet voldoen aan de gestelde eisen worden gesanctioneerd, met als uiterste middel uitsluiting van het stelsel. Het draagvlak

---

<sup>6</sup> Aanvankelijk daalden de leges in 2024 gemiddeld met ruim € 4.000, waarna deze in 2025 weer gemiddeld met € 1.500 toenamen.

<sup>7</sup> Kosten kwaliteitsborger € 500 + kosten aannemer € 500 - bouwleges € 2.500 = - € 1.500.

<sup>8</sup> Kosten kwaliteitsborger € 1.000 + kosten aannemer € 1.000 - bouwleges € 2.500 = - € 500.

<sup>9</sup> Voor één woning met bouwsom van € 300.000.

voor de Wkb bij de betrokken stakeholders is sterk afhankelijk van een strikt sanctioneringsbeleid.

De TloKB heeft tot nu toe slechts één keer een last onder dwangsom aan een instrumentaanbieder opgelegd die niet voldeed aan de onafhankelijkheidseis tussen instrumentaanbieder en kwaliteitsborger. Daarnaast is de TloKB momenteel bezig met een handhavingstraject om een andere instrumentaanbieder te sanctioneren. De TloKB wil in haar rol zorgvuldigheid betrachten bij het opleggen van waarschuwingen en sancties, zeker in deze beginfase waarin partijen zich nog moeten bekwamen. De behoefte bij stakeholders is echter wel dat de TloKB sneller en effectiever sanctioneert dan nu het geval is om te voorkomen dat de concurrentie in de markt ten koste gaat van de kwaliteit.

De TloKB heeft in 2025 bij 5% van de onder de Wkb aangemelde bouwwerken een inspectie op de uitvoering van de kwaliteitsborger gedaan. Bij een derde van de gevallen constateerde de TloKB een afwijking die niet door de kwaliteitsborger was opgemerkt. Instrumentaanbidders en kwaliteitsborgers geven aan dat de transparantie en terugkoppeling van de TloKB over auditresultaten kan worden versterkt. Zo bestaat behoefte aan een duidelijkere onderbouwing van de auditresultaten en aan meer gelegenheid om verschillen in interpretatie met de TloKB te bespreken. Ook is voor betrokken partijen niet altijd inzichtelijk hoe de TloKB omgaat met meldingen van derden over geconstateerde afwijkingen. Meer duidelijkheid hierover kan instrumentaanbidders ondersteunen bij hun eigen toezichthoudende rol richting kwaliteitsborgers.

### Problemen en kritiekpunten op het nieuwe systeem

#### Gemeenten zien veel problemen rond hun rol als bevoegd gezag

Gemeenten behouden binnen de Wkb hun handhavende rol als bevoegd gezag, maar ervaren in de praktijk knelpunten doordat zij meer op afstand staan van het toezicht op het bouwwerk. Zij moeten erop vertrouwen dat kwaliteitsborgers het toezicht conform de regelgeving uitvoeren en dat de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) en instrumentaanbidders hierop toezien en waar nodig sanctioneren.

Uit een enquête van de VNG blijkt dat onvolledige meldingen, een onjuiste volgorde van meldingen en voortijdige ingebruikname in de praktijk regelmatig voorkomen.<sup>10</sup> Zo beschikken gemeenten bij de bouwmelding niet altijd over voldoende informatie om het borgingsplan adequaat te beoordelen en worden woningen in sommige gevallen al in gebruik genomen vóór de gereedmelding. Uit een enquête van Binnenlands Bestuur, waaraan ongeveer 100 gemeenten deelnamen, komt naar voren dat ongeveer twee derde van de deelnemende gemeenten aangeeft dat ze regelmatig knelpunten ervaren bij het behandelen en verwerken van bouwmeldingen en dat in meer dan de helft van de gevallen sprake is van ingebruikname vóór de gereedmelding.<sup>11</sup>

Wanneer bij de gereedmelding geen verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen door de kwaliteitsborger wordt afgegeven, of wanneer het einddossier niet volledig wordt overgedragen aan het bevoegd gezag, ligt de verantwoordelijkheid voor handhaving bij de gemeente. Zonder een verklaring weten zij ook niet wat er niet in orde is. Gemeenten ervaren dit als problematisch, mede omdat in de praktijk niet altijd politiek-bestuurlijk draagvlak bestaat om te handhaven. Daarbij moet worden aangetekend dat deze terughoudendheid niet specifiek voortvloeit uit de Wkb. Ook onder het oude stelsel werd in vergelijkbare situaties slechts beperkt gehandhaafd.

#### Onduidelijkheden rond gelijkwaardigheid, deelopleveringen en casco-oplevering

Uit de gesprekken met de verschillende stakeholders kwamen drie onderwerpen naar voren die in de praktijk tot veel terugkerende problemen leiden. Het gaat om de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel, projecten waarin woningen gefaseerd worden opgeleverd en

---

<sup>10</sup> VNG (2025). Monitor omgevingswet en Wkb: Kwartaalrapportages 1 t/m 4.

<sup>11</sup> Binnenlands Bestuur (2025). Grote onvrede over toezicht op de bouw.

projecten die casco zonder badkamer worden opgeleverd. Aannemers en kwaliteitsborgers ervaren dat gemeenten hier verschillend mee omgaan. Weliswaar zijn hiervoor inmiddels door de TloKB en de VKBN richtlijnen op hun websites geplaatst, maar deze laten nog wel ruimte bij gemeenten om verschillend te handhaven. De sector heeft behoefte aan uniformiteit van deze regels en ziet hiervoor een taak voor de TloKB, de wetgever of de VNG.

### Algehele conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat de belangrijkste zorgen die voorafgaand aan de invoering van de Wkb leefden, grotendeels niet zijn uitgekomen. Een belangrijke zorg van gemeenten was dat de privatisering van het bouwtoezicht, mede door mogelijke belangenverstrengeling, zou leiden tot een lagere kwaliteit van het toezicht. De onderzoeksresultaten laten echter zien dat de kwaliteit van het bouwtoezicht gemiddeld juist is toegenomen. Het aantal bouwplaatsbezoeken is gestegen, de toetsing vindt intensiever en systematischer plaats, de verslaglegging is uitgebreider en het gemiddelde opleidings- en ervaringsniveau van private kwaliteitsborgers ligt hoger dan binnen het voormalige gemeentelijke toezicht. Deze kwaliteitsverbetering van het toezicht creëert gunstige voorwaarden voor een hogere kwaliteit van bouwwerken. De kwaliteitswinst is bij grotere aannemers en in grotere gemeenten wel beperkter, omdat ook vóór de invoering van de Wkb al sprake was van relatief intensief toezicht. Daarnaast kan het gebruik van instrumenten waarbij essentiële risico's buiten beschouwing worden gelaten ertoe leiden dat de kwaliteit van het toezicht, en daarmee mogelijk ook de kwaliteit van bouwwerken, bij grotere gemeenten afneemt. De eerste ervaringen bieden over het algemeen wel voldoende basis voor waarborginstellingen om te kunnen vertrouwen op het nieuwe stelsel.

Ook de zorg dat intensiever en systematischer toezicht zou leiden tot hogere kosten, wordt in dit onderzoek niet voor alle projecten bevestigd. Integendeel: private kwaliteitsborgers blijken bij het merendeel van de woningen gemiddeld een hoger kwaliteitsniveau van het toezicht te realiseren tegen lagere kosten. Bij projecten van meer dan vijf woningen per referentiewoning heeft de privatisering van de kwaliteitsborging geleid tot efficiënter toezicht voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Voor kleine projecten vallen de kosten daarentegen aanzienlijk hoger uit. Hierdoor is het private toezicht, gemiddeld over alle woningen, per saldo licht duurder dan het gemeentelijke toezicht.

Hoewel de resultaten overwegend positief zijn, blijft het risico op belangenverstrengeling binnen een privaat stelsel een belangrijk aandachtspunt. Om te voorkomen dat concurrentiedruk leidt tot een 'race to the bottom', is het van belang dat kwaliteitsborgers die afwijken van de wettelijke kaders op passende wijze worden gesanctioneerd. Dat de TloKB in de beginfase terughoudend is met handhaving, is begrijpelijk omdat betrokken partijen nog ervaring moeten opdoen met het nieuwe stelsel. Voor het goed functioneren en de geloofwaardigheid van de Wkb is het echter essentieel dat de TloKB in de toekomst duidelijk laat zien dat er consequent wordt gehandhaafd op afwijkingen van de wettelijke kaders. Daarmee blijft de prikkel bestaan om onafhankelijk en zorgvuldig toezicht uit te oefenen.

### Aanbevelingen

In het onderzoek is ook een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Hier liggen mogelijkheden om het systeem te verbeteren en het vertrouwen in het Wkb-stelsel te vergroten.

#### Minimaal niveau van kwaliteitsborging

Om te voorkomen dat de concurrentie tussen instrumentaanbieders en tussen kwaliteitsborgers ten koste gaat van de kwaliteit van het bouwtoezicht, bestaat vanuit verschillende stakeholders behoefte aan minimumeisen om een basiskwaliteitsniveau van het toezicht te waarborgen. Het gaat hierbij om essentiële risico's (hoge gevolgschade die achteraf moeilijk te herstellen zijn, zoals wapening in de fundering en verdiepingsvloeren) die minimaal in het borgingsplan moeten worden opgenomen en waarop moet worden gecontroleerd op de bouwplaats. Door deze minimale eisen te stellen aan de toetsingsmethodiek van de instrumenten wordt een minimaal kwaliteitsniveau van het toezicht geborgd. Hier kan in de praktijk alleen met goed onderbouwde redenen van worden afgeweken. Dit zal betekenen dat de kosten voor

het instrument dat nog geen essentiële risico's meeneemt in het borgingsplan, zullen toemenen.

#### **Meer risicogerichte aanpak bij projecten met enkele woningen**

Uit dit onderzoek is gebleken dat de legeskorting niet opwegen tegen de disproportioneel hoge kosten bij projecten met enkele nieuwbouwwoningen. Uit de gesprekken met aannemers blijkt dat zij de kwaliteitsverbetering als gevolg van de Wkb bij deze projecten niet in verhouding vinden staan tot deze extra kosten. Dit vraagt om flankerend beleid. Een manier om de hoge kosten van kwaliteitsborging bij projecten van enkele grondgebonden woningen te verminderen is om het toezicht te beperken tot essentiële risico's met hoge gevolgschade zoals constructieve veiligheid en brandveiligheid. Op deze cruciale punten wordt toezicht volgens de regels van de Wkb dan behouden, terwijl op de overige punten de gevolgen van afwijkingen voor de gebruiker minder groot zijn en bovendien aannemers op basis van de door de Wkb vergrote aansprakelijkheid gedwongen kunnen worden om deze afwijkingen te verhelpen. Op deze manier wordt de kwaliteit van het bouwtoezicht voor deze kleine projecten meer vergelijkbaar met het voormalige gemeentelijk toezicht. Hiernaast kunnen de kosten van de Wkb voor projecten met een beperkt aantal woningen worden verlaagd door de legeskorting voor de omgevingsplanactiviteiten meer te differentiëren naar de omvang van het project. Hiermee wordt de kruissubsidiëring die gemeenten voorheen al toepasten teruggehaald.

#### **TloKB moet effectiever sanctioneren en transparanter terugkoppelen**

De zorgen over de werking van de Wkb concentreren zich in belangrijke mate op het gebruik van één kwaliteitsborgingsinstrument door een beperkt aantal kwaliteitsborgers. Om deze zorgen weg te nemen en het goed functioneren van het stelsel te waarborgen, is een daadkrachtigere handhaving en sanctionering van onjuist of onwenselijk gebruik van dit instrument noodzakelijk. Wanneer de TloKB onvoldoende of pas in een laat stadium optreedt, kan een concurrentiedynamiek ontstaan waarbij kwaliteitsborgers worden beloond voor het aanbieden van een minder zorgvuldige werkwijze tegen een lagere prijs. Dit zet de kwaliteit van het stelsel onder druk. Daarom verdient het aanbeveling dat de TloKB minder terughoudend sanctioneert en transparanter communiceert over de maatregelen die zij neemt.

Overigens heeft de toelatingsorganisatie zeer recent maatregelen getroffen richting enkele kwaliteitsborgers die niet aan de regels voldeden. Zonder een uitspraak te doen over deze bijzondere situaties, kan wel worden geconcludeerd dat een actievere opstelling van de toelatingsorganisatie in dit soort kwesties het vertrouwen in het systeem kan versterken.

Daarnaast kan de TloKB de terugkoppeling van meldingen en bevindingen uit audits verbeteren. Een meer actieve en transparante terugkoppeling draagt niet alleen bij aan het vertrouwen in het stelsel, maar versterkt ook de leereffecten voor de TloKB, instrument-aanbieders en kwaliteitsborgers. Door signalen uit audits structureel te delen en interpretatieverschillen actief te adresseren, kan meer overeenstemming ontstaan over de wijze waarop audits worden uitgevoerd en beoordelingskaders worden toegepast. Dit bevordert een meer uniforme uitvoering van het kwaliteitsborgingsstelsel.

#### **Betere koppeling tussen digitaal dossier kwaliteitsborger met het DSO**

De knelpunten die gemeenten ervaren binnen het Wkb-stelsel hebben met name betrekking op het aanleveren van onvolledige of onjuiste informatie door aannemers of initiatiefnemers bij de bouwmelding en de gereedmelding. Deze problemen kunnen in de praktijk grotendeels worden voorkomen door kwaliteitsborgers een grotere rol te geven bij de informatievoorziening in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Kwaliteitsborgers beschikken doorgaans over een actueel digitaal dossier waarin projectinformatie wordt verzameld en bijgehouden. Wanneer de formats van instrumentaanbieders beter worden afgestemd op de digitale standaarden van het DSO, kan dit dossier eenvoudig namens de initiatiefnemer door de kwaliteitsborger worden ingediend. Dit vermindert de administratieve lasten voor initiatiefnemers en verbetert de kwaliteit en volledigheid van de informatie bij zowel de bouwmelding als de gereedmelding.

Daarnaast kan een dergelijke digitale koppeling de fraudebestendigheid van het stelsel versterken, omdat explicieter zichtbaar wordt dat een erkende kwaliteitsborger de toetsing

uitvoert. Een bijkomend voordeel is dat kwaliteitsborgers hierdoor beter inzicht krijgen in het moment van meldingen en de status van dossierbehandeling.

#### **Database met toegestane gelijkwaardigheidsoplossingen**

Om het gebruik van gelijkwaardigheidsoplossingen binnen het Wkb-stelsel mogelijk te maken, zonder dat hierbij naar het gemeentelijk toezicht moet worden uitgeweken, strekt het tot aanbeveling om een database op te stellen vanuit de wetgever met geaccepteerde gelijkwaardige maatregelen. Hiermee kunnen discussies tussen gemeenten en kwaliteitsborgers over de onderbouwing van gelijkwaardige maatregelen voor bouwwerken in gevolgklasse 1 worden voorkomen.

#### **Uitbreiding Wkb voor verbouwingen en hogere gevolgklassen?**

De keuze om de Wkb eerst toe te passen op nieuwe bouwwerken in gevolgklasse 1 en de stelselwijziging pas later uit te breiden naar andere bouwwerken lijkt op basis van de eerste ervaringen passend. Alle betrokken partijen in de keten moeten zich de nieuwe werkwijze immers nog eigen maken. In de praktijk doen zich daarbij knelpunten voor, die vragen om samenwerking tussen partijen om tot werkbaar oplossingen te komen. Naarmate de ervaring toeneemt, ontstaat geleidelijk meer consensus over de meest effectieve uitvoeringspraktijk. Deze opgebouwde ervaring kan vervolgens worden benut bij een eventuele uitbreiding van de Wkb naar hogere en risicovollere gevolgklassen. Op die manier kan direct worden voortgebouwd op bestaande praktijkervaring. In de praktijk zijn er reeds bouwbedrijven en institutionele beleggers die dit type projecten onder kwaliteitsborging laten uitvoeren, onder meer vanuit de behoefte aan een beter gedocumenteerd dossier.

Voor verbouwingen ligt toepassing van de Wkb minder voor de hand. Bij bestaande gebouwen is de uitgangssituatie vooraf niet altijd volledig inzichtelijk en lopen projecten in de praktijk vaak uiteen. Dit maakt de toepassing van kwaliteitsborging relatief kostbaar. Hier kan een meer risicogerichte benadering, waarbij het toezicht wordt beperkt tot cruciale onderdelen en de administratieve vastlegging wordt teruggebracht, bijdragen aan een betere verhouding tussen kosten en baten van kwaliteitsborging.



---

## 1 Inleiding

---

Na een langdurige periode van beleidsvorming, debat en voorbereiding is per 1 januari 2024 de ‘Wet kwaliteitsborging voor het bouwen’ (Wkb) in werking getreden.<sup>12</sup> Voor de nieuwbouw in gevolgklasse 1 (grondgebonden eengezinswoningen en eenvoudige bedrijfspanden) is het bouwtechnisch toezicht verschoven van gemeenten naar private kwaliteitsborgers. Hiervoor is een nieuw stelsel opgezet met een toelatingsorganisatie (de TloKB), zes toegelaten instrument-aanbieders en erkende kwaliteitsborgers die volgens een van de instrumenten controleren of een bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De door de wet beoogde doelen van de stelselwijziging zijn de verbetering van de bouw-kwaliteit, versterking van de positie van de opdrachtgever (consument), het stimuleren van preventie, risicobeheersing en kostenverlaging. Door het systematisch en onafhankelijk vastleggen en toetsen van het bouwproces kunnen afwijkingen al tijdens de bouw worden hersteld. De positie van de consument is tevens versterkt door wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek (BW). Zo moet de aannemer bij oplevering een einddossier verstrekken en is zijn aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering toegenomen. Dit biedt de opdrachtgever een betere positie bij eventuele juridische geschillen met de bouwer. De systematische vastlegging geeft bouwbedrijven ook beter inzicht in ontwerp- en uitvoeringsfouten, wat hen kan helpen om deze fouten in het vervolg te voorkomen.

In opdracht van de waarborgfondsen Woningborg en SWK voert het EIB onderzoek uit naar de praktijkervaringen van twee jaar Wkb. Om meer inzicht te geven in de werking van de Wkb is behoefte aan een evenwichtige en onafhankelijke analyse van de ervaringen van de betrokken stakeholders, hoe deze ervaringen zich verhouden tot het gemeentelijke bouwtoezicht en hoe het toezicht onder de Wkb kan worden verbeterd. Voor dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met 40 stakeholders<sup>13</sup> binnen het Wkb-stelsel om zo systematisch de voor- en nadelen van het stelsel in beeld te kunnen brengen. Om een evenwichtig beeld te verkrijgen is met de volgende groepen gesproken: bouwers, gemeenten, kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders, verzekeraars en waarborgfondsen. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met een aantal organisaties die een belangrijke rol vervullen binnen het Wkb-stelsel, zoals het Ministerie van BZK, de TloKB, de VBWTN en de VKBN. De bevindingen uit de gesprekken zijn aangevuld met en afgezet tegen cijfers en relevante bevindingen uit beschikbare bronnen over de Wkb. De analyses en conclusies zijn onafhankelijk door het EIB opgesteld.

### Leeswijzer

De opbouw van deze studie is als volgt. In hoofdstuk twee wordt beschreven hoe het Wkb-stelsel is vormgegeven en hoe dit verschilt van het voormalige gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Hoofdstuk drie beschrijft vervolgens de opgehaalde praktijkervaringen van de verschillende stakeholders op drie punten: de kwaliteit en de kosten van het toezicht, de onafhankelijkheid en sanctionering van kwaliteitsborgers en de ervaren problemen van stakeholders binnen het Wkb-stelsel. Deze ervaringen zijn afgezet tegen de situatie van het gemeentelijk bouwtoezicht en aangevuld met cijfers en bevindingen uit relevante bronnen. Tot slot worden in hoofdstuk vier aanbevelingen gedaan om het nieuwe stelsel te verbeteren.

---

<sup>12</sup> Zie de bijlage Historisch perspectief van de Wkb voor een uitgebreider inzicht over de totstandkoming van de Wet Kwaliteitsborging

<sup>13</sup> Hierbij is gekozen voor een evenwichtige spreiding van kleine, middelgrote en grote gemeenten en aannemers. Ook bij de selectie van kwaliteitsborgers is gekozen voor een evenwichtige spreiding tussen de instrumentaanbieders. Zie bijlage B voor de lijst van geïnterviewde partijen.



---

## 2 Veranderingen in bouwtoezicht

---

### 2.1 Nieuwe rolverdeling in het Wkb-stelsel

Sinds de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging (Wkb) is de controle op de bouw-kwaliteit van nieuwbouwwerken in gevolgklasse 1 grotendeels verschoven van de gemeenten naar private kwaliteitsborgers. De kwaliteitsborgers controleren op drie momenten of nieuwbouwwerken in gevolgklasse 1 voldoen aan de bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): vóór de bouw, tijdens de bouw en vóór gereedmelding van het bouwwerk. De wijze waarop kwaliteitsborgers toezicht houden en controles uitvoeren tijdens deze fasen van het bouwproces verschilt van de werkwijze van het bouw- en woningtoezicht bij gemeenten.

#### **Voorafgaand aan de bouw**

Voor de invoering van de Wkb controleerden de gemeenten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning of het bouwplan voldeed aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bbl. Onder de Wkb moet de initiatiefnemer een private kwaliteitsborger contracteren om het bouwplan te beoordelen op naleving van de bouwtechnische voorschriften uit het Bbl. De kwaliteitsborger voert vervolgens een risicoanalyse uit van het bouwwerk of project. Op basis van deze risicoanalyse stelt de kwaliteitsborger een borgingsplan op, waarin is vastgelegd hoe de geïdentificeerde risico's op afwijkingen tijdens de bouw worden beheerst. De minimale eisen voor het borgingsplan zijn conform artikel 3.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit is een belangrijke verandering ten opzichte van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht, waar gemeenten geen borgingsplan hoefden op te stellen.

De initiatiefnemer dient vervolgens het borgingsplan, samen met aanvullende technische informatie<sup>14</sup>, in bij de gemeente als onderdeel van de bouwmelding. Deze melding moet uiterlijk vier weken vóór de start van de bouw worden ingediend. De gemeente controleert vervolgens of de melding volledig is en of het bouwwerk daadwerkelijk onder gevolgklasse 1 valt. De bouw mag niet starten zonder een borgingsplan waarvan de gemeente de volledigheid en geldigheid heeft vastgesteld.

Een belangrijke verandering ten opzichte van het voormalige gemeentelijke bouw- en woningtoezicht is de verschuiving van de inhoudelijke bouwtechnische toetsing naar een risicogerichte benadering. Door het opstellen van een risicoanalyse en borgingsplan worden bouwtechnische risico's vooraf in beeld gebracht, waardoor de technische controles tijdens de bouw gericht en systematischer kunnen worden uitgevoerd.

#### **Tijdens de bouw**

In het voormalige gemeentelijke bouw- en woningtoezicht controleerden gemeenten steekproefsgewijs op de bouwplaats en vonden er geen technische controles plaats op basis van een vooraf opgesteld borgingsplan. De controles waren voornamelijk gericht op vaste vaak minimale onderdelen, zoals constructieve veiligheid en brandveiligheid.

In het nieuwe stelsel voert de kwaliteitsborger tijdens de bouw controles uit op de risico's die vooraf zijn vastgesteld in het borgingsplan. De kwaliteitsborger wijst de initiatiefnemer of aannemer tijdens deze controles op afwijkingen ten opzichte van het Bbl, zodat deze passende herstelmaatregelen kan treffen. Als de aannemer geen gevolg geeft aan deze herstelmaatregelen, is de kwaliteitsborger verplicht de gemeente hierover te informeren. De gemeente kan vervolgens als bevoegd gezag handhavend optreden.

---

<sup>14</sup> Technische informatie over onder meer de relevante bouwtechnische risico's, de beheersmaatregelen en de wijze waarop wordt geborgd dat het bouwwerk aan het Bbl voldoet. Onderliggende technische stukken, zoals constructieberekeningen en detailtekeningen, hoeven in principe niet meer aangeleverd te worden.

Waar voorheen vooral op vaste onderdelen werd gecontroleerd, kan nu risicogericht op specifieke onderdelen van een bouwwerk worden getoetst. Hierdoor worden ook andere aspecten, zoals energieprestatie en binnenklimaat nadrukkelijker meegenomen tijdens de technische toetsing.

### Na oplevering

In het oude stelsel konden gemeenten bij oplevering nog een eindcontrole uitvoeren, maar er bestond geen wettelijke verplichting om aan te tonen dat het bouwwerk daadwerkelijk aan de eisen uit het Bbl voldeed voor ingebruikname.

In het nieuwe stelsel controleert de kwaliteitsborger voorafgaand aan de gereedmelding of op basis van de vastgelegde documentatie het aannemelijk is dat het gerealiseerde bouwwerk effectief aan alle voorschriften uit het Bbl voldoet. Het dossier van de kwaliteitsborger bevat actuele (as-built) ontwerptekeningen en constructieberekeningen, informatie over de materialen die zijn toegepast en foto's van het uitgevoerde werk op de bouwplaats. Als dit het geval is, geeft de kwaliteitsborger een verklaring af aan de initiatiefnemer.<sup>15</sup> De initiatiefnemer dient vervolgens uiterlijk twee weken voor ingebruikname een gereedmelding in bij de gemeente. Bij deze melding wordt het dossier bevoegd gezag met de verklaring van de kwaliteitsborger aangeleverd. Na volledige gereedmelding kan het bouwwerk na de tweewekentermijn in gebruik worden genomen, tenzij het bevoegd gezag aanleiding ziet om handhavend op te treden.

Een belangrijk voordeel is dat kwaliteitsborgers de bouwkwaliteit nu beter en uitgebreider vastleggen dan in het oude stelsel. Dit versterkt de informatiepositie van de consument omdat achteraf beter herleidbaar is of en hoe aan de bouwtechnische eisen is voldaan. Dit kan als bewijslast dienen bij eventuele juridische geschillen. De vastgelegde informatie biedt ook voordelen bij mogelijke aanpassingen van het bouwwerk na oplevering. De systematische vastlegging geeft bouwbedrijven bovendien beter inzicht in ontwerp- en uitvoeringsfouten, wat hen kan helpen om deze fouten in het vervolg te voorkomen.

## 2.2 Bouwmeldingen en gereedmeldingen onder het Wkb-stelsel

De TloKB geeft in het jaarverslag van 2025 inzicht in het aantal bouwwerken dat onder het nieuwe stelsel is aangemeld (figuur 2.1) en het aantal projecten dat onder het nieuwe stelsel al is gereedgemeld.

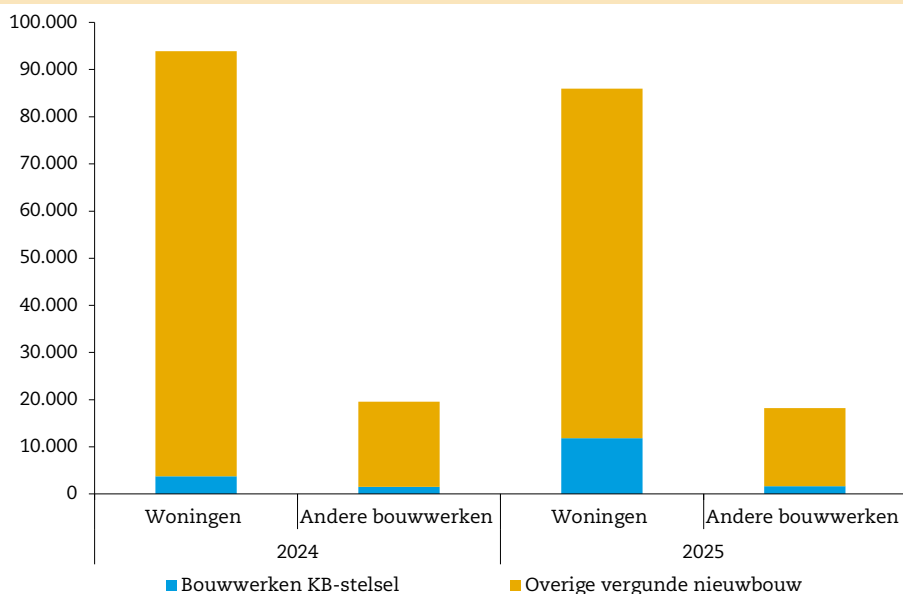
Het eerste wat opvalt uit figuur 2.1 is dat er steeds meer ervaring wordt opgedaan met toezicht onder het Wkb-stelsel. Vergunningen die voor 2024 zijn verleend vallen nog onder het oude stelsel. Dit betekent dat het bouwtoezicht van alle vergunningen die voor 2024 zijn afgegeven nog bij de gemeenten ligt. Alleen de vergunningen die vanaf 2024 zijn afgegeven vallen onder de Wkb, waardoor de verschuiving van toezicht gefaseerd over een langere periode zal plaatsvinden. Zo is het aantal bouwmeldingen in 2025 bijna verdrievoudigd ten opzichte van 2024. In 2024 en 2025 werden jaarlijks voor zo'n 30.000 grondgebonden woningen gereedgemeld. Dit betekent dat in 2025 bijna 40% van de gereedgekomen grondgebonden woningen onder het Wkb-stelsel viel.

Verder is het aantal bouwprojecten dat onder de Wkb is afgerond nog relatief beperkt: slechts 1.300 van de ruim 7.000 vergunde bouwprojecten zijn met een verklaring van de kwaliteitsborger gereedgemeld. Het gaat hier naar schatting om ruim 3.100 woningen. Bij 100 projecten (7%) is geen verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen afgegeven door de kwaliteitsborger.

---

<sup>15</sup> Als een bouwwerk niet aan alle Bbl-eisen voldoet, geeft de kwaliteitsborger geen verklaring af. Hierbij geeft de kwaliteitsborger aan op welke punten het bouwwerk niet voldoet aan de Bbl-eisen.

**Figuur 2.1 Bouwmeldingen van woningen en andere bouwwerken onder het Wkb-stelsel**



Bron: TloKB, bewerking EIB

### 2.3 Toezichtstructuur en marktomvang

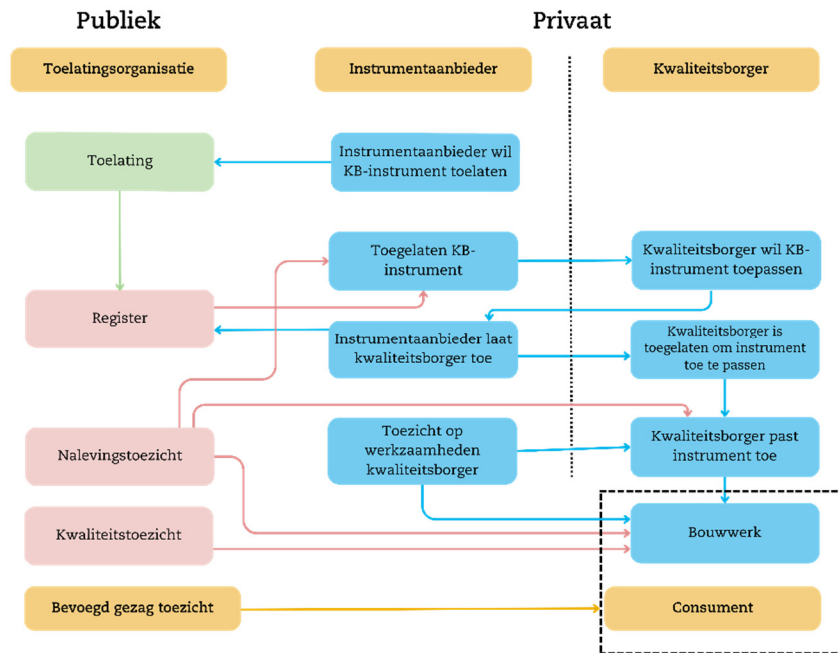
Figuur 2.3 laat zien dat het functioneren van het Wkb-stelsel is gebaseerd op een getrapte toezichtstructuur.

#### De TloKB vervult een centrale rol binnen het getrapte toezichtstelsel

De TloKB beoordeelt en besluit in de eerste plaats of een instrument wordt toegelaten tot de markt. De TloKB laat een instrument toe als aan alle wettelijke eisen wordt voldaan en aannemelijk wordt geacht dat met het systeem van risicobeheersing en toetsing van het instrument aan alle bouwvoorschriften van het Bbl kan worden voldaan. De TloKB houdt een register bij van de toegelaten instrumenten en de per instrument toegelaten kwaliteitsborgers. Daarnaast houdt de TloKB toezicht op het functioneren van het kwaliteitsborgings-stelsel door de interne bedrijfsvoering van instrumentaanbieders te toetsen via bureauaudits en door steekproefsgewijs audits uit te voeren op ongeveer 5% van de nieuwbouwprojecten in gevolklasse 1. Als de TloKB constateert dat het werk van de kwaliteitsborger tekortschiet, wordt dit doorgegeven aan de instrumentaanbieder die hier vervolgens op moet handelen.

De instrumentaanbieder besluit vervolgens of kwaliteitsborgers gebruik mogen maken van het toegelaten instrument. De kwaliteitsborger moet aantonen dat hij de werkzaamheden uitvoert volgens de vastgelegde eisen en procedures van het instrument. In het beginsel gaat het erom dat het instrument op de voorgeschreven wijze wordt toegepast zodat op de juiste manier aan de eisen uit het Bbl wordt getoetst. De instrumentaanbieder controleert zowel procesmatig als bouwtechnisch (Bbl) op basis van bouwplaats- en bureauaudits of de kwaliteitsborger het instrument goed toepast. Als de instrumentaanbieder constateert dat het werk van de kwaliteitsborger tekortschiet, kan de instrumentaanbieder maatregelen treffen in de vorm van (tijdelijk) intensiever toezicht of sanctionering. Sanctionering kan een waarschuwing, een schorsing of intrekking van de toestemming om het instrument te gebruiken betreffen. Het toezicht van de TloKB en de instrumentaanbieders vormt hiermee belangrijke schakels binnen het kwaliteitsborgingsstelsel (zie figuur 2.2).

Figuur 2.2 TloKB toezichtkader



Bron: TloKB, bewerking EIB

### Instrumentaanbieders bedienen voor een deel verschillende marktsegmenten

Het Wkb-stelsel bestaat momenteel uit zes toegelaten instrumenten: Wkb Kwaliteitsborgingsinstrument (WKI), Bkapp, Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaiborg (KGW), Verbeterde Kwaliteitsborging (VKB), KOMO-instrument voor de kwaliteitsborging (KiK) en Technical Inspection Services (TIS). In de basis moeten alle instrumenten voldoen aan de wettelijke minimeisen die de Wkb voorschrijft. Zo moeten alle instrumenten eisen stellen aan de opleiding, kennis en ervaring van kwaliteitsborgers die gebruikmaken van een toegelaten instrument. Binnen de wettelijke kaders hebben instrumentaanbieders wel vrijheid bij het inrichten van het instrument. De instrumenten onderscheiden zich hierdoor van elkaar op een aantal belangrijke punten.

#### WKI

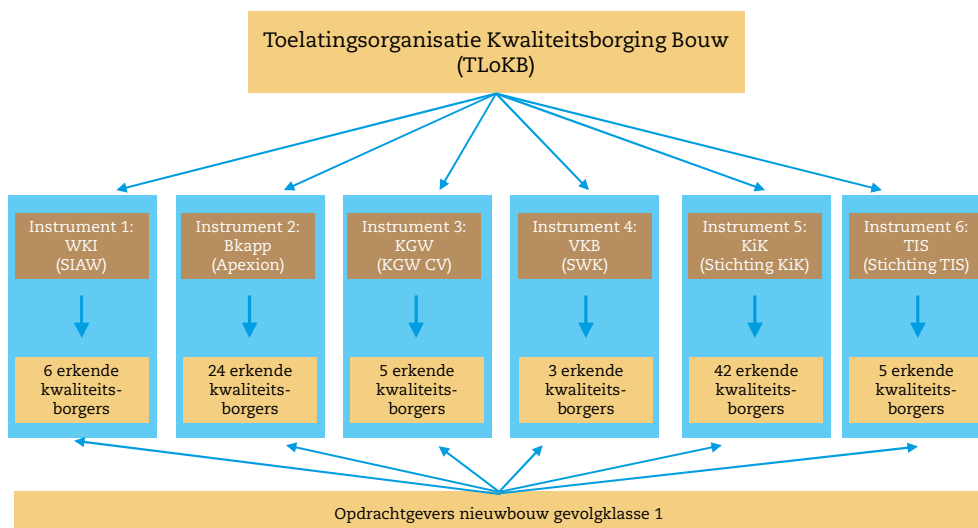
De WKI is ontwikkeld door de waarborginstelling Woningborg en wordt aangeboden via de Stichting Instrumentaanbieder WKI (SIAW). De SIAW is een onafhankelijke entiteit. De WKI leunt sterk op geïntegreerde softwaretools waarin stapsgewijs acties moeten worden uitgevoerd door aannemers. Alle acties, beoordelingen en registraties kunnen door zowel aannemers als kwaliteitsborgers worden vastgelegd, waardoor deze informatie achteraf eenvoudig kan worden geraadpleegd en gecontroleerd. Aannemers zonder eigen documentatie- en planningssoftware kunnen eenvoudig van deze software gebruikmaken. Voor aannemers die over eigen software-systemen beschikken, kunnen koppelingen worden aangebracht.

#### Bkapp

De Bkapp wordt aangeboden door Apexion en leunt ook sterk op het geïntegreerde software-systeem. De Bkapp probeert kwaliteitsborging binnen de wettelijke kaders tegen een minimale prijs aan te bieden. Dit wordt voornamelijk gedaan door in de applicatie een algoritme toe te passen op het borgingsplan. Het algoritme is gebaseerd op een dataset van opleverfouten en past een statistische toets toe op alle mogelijke risico's. Hiermee kunnen lage risico's worden uitgesloten, ongeacht de mogelijke gevolgschade van deze risico's. Dit kan er bijvoorbeeld toe

leiden dat er op de bouwplaats geen controles plaatsvinden op de wapening van de fundering of de verdiepingsvloeren.

**Figuur 2.3 Toezichtstructuur Wkb-stelsel**



Bron: TloKB register, bewerking EIB

#### VKB

De VKB is ontwikkeld door de waarborginstelling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). De VKB onderscheidt zich van andere instrumenten omdat deze aansluit op de interne kwaliteitssystemen van bouwbedrijven. De VKB heeft geen eigen applicatie- of softwaresysteem en legt meer focus op een gestandaardiseerde risicobeoordeling. De methodiek sluit hiermee sterk aan op de werkwijze van het waarborgfonds van SWK en is met name geschikt voor grotere seriematige en conceptuele bouwers die ook al voor de inwerkingtreding van de Wkb over deze systemen beschikten.

#### KiK

Het Kik is ontwikkeld door kwaliteitskeurmerkorganisatie KOMO. Het KiK gebruikt een dynamisch kwaliteitsborgingsmodel dat zowel kan leunen op het interne kwaliteitssysteem van de aannemer als het systeem van het Kik. Daarnaast biedt het Kik mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande productcertificering. Dit maakt het instrument aantrekkelijk voor industriële bouwers, maar biedt ook goede mogelijkheden voor de toetsing van andere typen bouwwerken.

#### TIS

De TIS was voor de Wkb al een private inspectiedienst die gemeenten konden inhuren voor technische risicobeoordelingen van bouwwerken. De TIS sluit aan bij internationale ISO- en IEC-normen. Hierdoor moeten kwaliteitsborgers die zijn toegelaten tot dit instrument aan strengere eisen voldoen rond onafhankelijkheid, vakbekwaamheid en procesbeheersing dan de basiseisen van de TloKB. In tegenstelling tot andere instrumentaanbieders, verplicht TIS ook dat kwaliteitsborgers ontwerpgerichte controles zoals schaduwberekeningen voor de constructieve veiligheid uitvoeren. Door de vereiste intensieve toetsing is dit een relatief duur instrument.

#### Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaarborg (KGW)

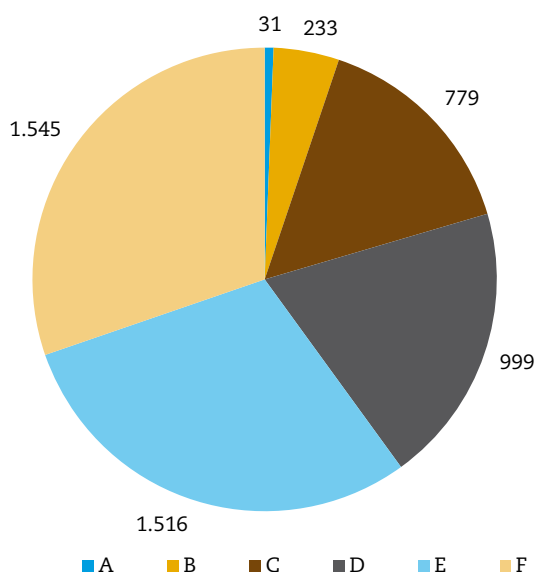
Het KGW richt zich op de kleinere en middelgrote bouwer. Dit zijn bouwers die vooral buiten de Randstad actief zijn. Door de software abonnementsvrij aan te bieden hoeven bedrijven geen zware softwarepakketten en verplichte licenties aan te schaffen.

#### WKI en VKB relatief grote instrumentaanbieders in de markt

Informatie over de marktaandelen van de zes instrumenten wordt door de TloKB niet gedeeld. De monitoringsrapportage van Arcadis biedt wel een geanonimiseerd overzicht van de marktaandelen van de verschillende instrumenten naar projecten (figuur 2.4), maar niet naar bouwwerken.<sup>16</sup> Uit de gevoerde gesprekken en de informatie uit het monitoringsrapport van Arcadis kan wel worden opgemaakt dat de WKI marktleider is. De VKB heeft een sterk marktaandeel onder grote en middelgrote bouwbedrijven met eigen kwaliteitsborgings-systemen. Beide instrumenten zijn voortgekomen uit waarborgactiviteiten; veel bouwbedrijven die deze instrumenten gebruiken, waren al klant van het desbetreffende waarborgfonds. De Bkapp heeft vooral een groot aantal relatief kleine projecten.

Uit figuur 2.3 valt bovendien op te maken dat het instrument WKI met een relatief klein aantal erkende kwaliteitsborgers werkt voor een relatief groot deel van de markt. Voordeel hiervan is dat bij deze instrumenten sneller ervaring wordt opgedaan met het werken onder het nieuwe stelsel en dat de werkwijze van kwaliteitsborgers meer convergeert. De instrumenten KiK en Bkapp werken voor hun marktaandeel met een relatief groot aantal erkende kwaliteitsborgers. Het instrument VKB heeft relatief gezien minder projecten, deze projecten bevatten wel veel woningen aangezien dit instrument met name met grote en middelgrote bouwbedrijven werkt.

**Figuur 2.4** Aantal bouwprojecten onder het Wkb-stelsel naar instrumentaanbieder (geanonimiseerd), 2025<sup>1</sup>



<sup>1</sup> De gegevens van de instrumentaanbieders zijn geanonimiseerd en genoteerd als A t/m F

Bron: Arcadis

<sup>16</sup> Het aantal bouwwerken per instrument telt niet op tot het totaal van 13.800. Er ontbreken 4.900 bouwwerken, waardoor een verdeling van de bouwwerken naar instrument niet is af te leiden.

## 3 Ervaringen met de Wkb

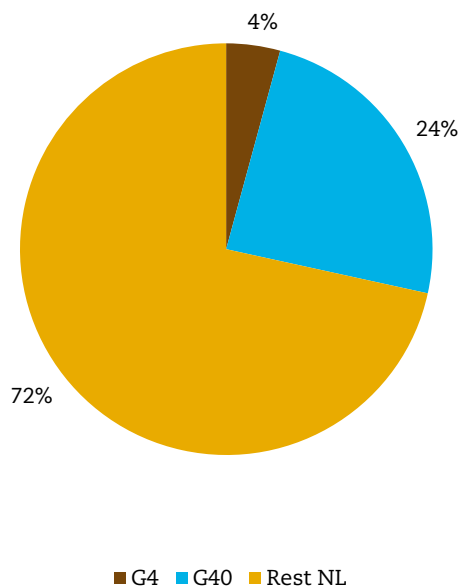
### 3.1 Praktijkervaring van stakeholders met het Wkb-stelsel

#### Groot deel van de leereffecten binnen het nieuwe stelsel moet nog optreden

Er bestaan grote verschillen in de mate waarin aannemers en gemeenten al ervaring hebben opgedaan met het Wkb-stelsel. Zo zijn er bouwbedrijven en gemeenten die voor de inwerkingtreding van de Wkb al ervaring hebben opgedaan in pilotprojecten, terwijl er ook veel kleinere bouwbedrijven en gemeenten zijn waar de ervaring beperkt is gebleven tot enkele projecten die sinds de invoering van de Wkb zijn gestart. Bij de eerste groep is al voldoende ervaring opgebouwd om het proces goed in te richten. Bij de laatste groep moet een belangrijk deel van de leereffecten echter nog optreden.

Ruim 70% van de grondgebonden nieuwbouwwoningen die onder de Wkb vallen wordt in gemeenten buiten de G4 en de G40 gerealiseerd. Gemiddeld gaat het om ruim 35 woningen per gemeente waarin ervaring met de Wkb is opgedaan. Bij de grotere gemeenten is dat meer: bijna 95 woningen bij G40-gemeenten en 166 woningen per G4-gemeente. Dit betekent dat vooral de kleinere gemeenten en de kleinere aannemers zich nog verder moeten bekwamen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en de afstemming met andere partijen binnen het Wkb-stelsel.

**Figuur 3.1** Aandeel gereedgemelde woningen in 2024 en 2025 naar G4, G40 en overige gemeente



Bron: BAG/CBS

De ervaring van aannemers is dat er in deze eerste periode veel verschillen bestaan in hoe kwaliteitsborgers afwijkingen beoordelen. Dit geldt niet alleen tussen kwaliteitsborgers van verschillende instrumenten, maar ook tussen kwaliteitsborgers van hetzelfde instrument. Dit leidt tot discussie tussen de aannemer en de kwaliteitsborger. Naarmate zowel de kwaliteits-

borgers als de aannemers meer ervaring opdoen met het nieuwe stelsel, lijkt er steeds meer uniformiteit te ontstaan.

### 3.2 De kwaliteit van het toezicht

De kwaliteit van het bouwtoezicht sinds de inwerkingtreding van de Wkb is aan de hand van drie aspecten vergeleken met de kwaliteit van het toezicht in het oude stelsel: het aantal bouwplaatsbezoeken, de geconstateerde afwijkingen en de opleidings- en ervaringseisen voor kwaliteitsborgers. Onder kwaliteitsborgers, aannemers en verzekeraars bestaat een breed gedragen gevoel dat het grootste deel van de bouwprojecten sinds de invoering van de Wkb systematischer en intensiever wordt getoetst. Hierbij moet wel worden aangetekend dat er sprake is van een gedifferentieerd beeld tussen aannemers en gemeenten. Door grote gemeenten en grotere aannemers met interne kwaliteitssystemen werd in het oude stelsel al intensief gecontroleerd waardoor voor deze partijen het kwaliteitsverschil van het bouwtoezicht minder groot is.

#### **Kwaliteitsborgers signaleren bij merendeel van projecten strijdigheden met Bbl**

In de monitoringsrapportage van Arcadis<sup>17</sup> geven kwaliteitsborgers aan dat bij 85% van de bouwprojecten in 2025 een afwijking werd geconstateerd in het ontwerp, terwijl bij driekwart van de bouwprojecten een strijdigheid met het Bbl tijdens de bouwuitvoering werd ontdekt. In tegenstelling tot het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht wordt onder de Wkb op alle voorschriften uit het Bbl getoetst en aannemers leren nog om hun werkwijze hierop aan te passen. In slechts 7% van de gevallen gaf de kwaliteitsborger geen verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen, wat aangeeft dat deze strijdigheden met het Bbl in de meeste gevallen worden aangepast of hersteld door de aannemer. De toetsing van de kwaliteitsborger resulteert bij het merendeel van de projecten dus in een aantal strijdigheden met het Bbl die moeten worden aangepast. Uit de gesprekken blijkt dat aannemers het bouwproces op basis van deze geconstateerde afwijkingen verbeteren, waardoor de afwijkingen in nieuwe projecten minder vaak voorkomen. Het toezicht van de kwaliteitsborger leidt hiermee tot het signaleren van meer strijdigheden. Aannemers geven in de gesprekken echter aan dat dit slechts in een beperkte verbetering van de bouwkwaliteit resulteert.

#### **Kwaliteitsverbetering van het toezicht vooral bij aannemers zonder eigen kwaliteitssysteem**

Veel grotere aannemers beschikten voor de invoering van de Wkb al over een intern kwaliteitssysteem. Deze systemen toetsten niet alleen aan de voorschriften uit het Bbl, maar veelal ook aan aanvullende eisen voor goed en deugdelijk werk. Vooral bij de seriematige en conceptuele bouw werden dergelijke systemen al toegepast. Bij bouwwerken van deze aannemers worden relatief weinig afwijkingen geconstateerd, waardoor voor de Wkb hier minder kwaliteitsverbetering oplevert.

Voor aannemers zonder een intern kwaliteitssysteem heeft de Wkb wel geleid tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het bouwtoezicht. Zij moeten hun bedrijfsprocessen aanpassen om de kwaliteit van bouwwerken in gevolgklasse 1 beter te borgen en vast te leggen. Daarnaast vormen de extra controles door de kwaliteitsborger een stimulans om werkzaamheden nauwkeuriger uit te voeren. De feedback van de kwaliteitsborger tijdens de bouw draagt bovendien bij aan een leerproces en verdere professionalisering bij deze aannemers.

#### **Wkb leidt tot meer bouwplaatsinspecties**

Het aantal bouwplaatsinspecties door private kwaliteitsborgers wordt doorgaans per project of bouwwerk risicogestuurd voorgeschreven door het toegepaste instrument. Volgens de TloKB voerden kwaliteitsborgers in 2025 gemiddeld 2,4 bouwplaatsinspecties per bouwwerk uit. Gangbaar is om tijdens de bouw op drie momenten een controle van de bouwplaats uit te voeren: voorafgaand aan het storten van het beton bij de fundering en de verdiepingsvloer om de wapening te controleren en voor de oplevering van de woning. Het aantal bouwplaatsinspecties kan lager uitvallen als risico's door certificering of interne kwaliteitssystemen

---

<sup>17</sup> Arcadis (2026). Monitorings- en (tussen)evaluatierapportage 2025.

worden ondervangen. Het gemiddelde aantal bouwplaatsbezoeken van 2,4 wordt vertekend doordat het ook om lopende projecten gaat waarvan nog niet alle bouwplaatsbezoeken hebben plaatsgevonden.

Grote gemeenten met relatief veel ambtelijke capaciteit voerden voor de invoering van de Wkb vaak al een vergelijkbaar of zelfs groter aantal bouwplaatsinspecties uit. Middelgrote en kleine gemeenten voerden doorgaans minder inspecties uit. Omdat deze gemeenten verantwoordelijk zijn voor bijna driekwart van de opleveringen van grondgebonden woningen, heeft de invoering van de Wkb voor dit deel van de nieuwbouwwoningen tot een intensivering van het toezicht op de bouwplaats geleid.

#### **Het Wkb-stelsel stelt minimale opleidings- en ervaringseisen**

Een belangrijke verandering met de invoering van de Wkb is de getrapte toezichtstructuur. Instrumentaanbieders houden primair toezicht op het werk van de kwaliteitsborgers die aangesloten zijn bij hun instrument, terwijl de TloKB toezicht houdt op de instrumentaanbieders en het functioneren van het stelsel als geheel.

Onderdeel van deze toezichtstructuur is dat kwaliteitsborgers moeten beschikken over aantoonbare opleiding en ervaring om bouwwerken te kunnen toetsen aan de voorschriften van het Bbl. Zo moet een kwaliteitsborger minimaal een relevante hbo-opleiding hebben afgerond en minimaal drie jaar relevante werkervaring hebben opgedaan. Voor ieder project moet de kwaliteitsborger aantonen dat de geëiste deskundigheid binnen de organisatie aanwezig is om de controles vakbekwaam uit te voeren.

Voor de invoering van de Wkb golden dergelijke nationale wettelijke opleidings- en ervarings-eisen niet voor gemeentelijke bouwtoezichthouders. Gemeenten bepaalden zelf welke eisen zij aan het personeel stelden. Na de afschaffing van de VROM-inspectie bestond er bovendien geen onafhankelijk toezicht meer op de naleving van het technisch bouwtoezicht door gemeenten. De invoering van de Wkb betekent dus dat er nu wel een landelijk basisniveau wordt geëist voor de opleiding en ervaring van de kwaliteitsborger en dat het toezicht op de uitvoering van de bouwtechnische controles is verbeterd.

#### **De Wkb heeft nog niet geleid tot minder schadeclaims bij waarborgfondsen**

Niet alleen voor eigenaren is de bouwkwaliteit van belang, ook voor verzekeraars is de bouwkwaliteit van invloed op de uitkering van schadeclaims. In Nederland bieden waarborgfondsen en verzekeraars dekking voor schade door gebreken tijdens en/of na de bouw. Voor de stelselwijziging voerde een deel van de verzekeraars en waarborgfondsen in het kader van risicobeheersing aanvullende controles uit op het ontwerp, de uitvoering en de oplevering op de bouwplaats.

De verschuiving van het gemeentelijk toezicht naar private kwaliteitsborgers heeft volgens deze waarborgfondsen tot nu toe niet geleid tot een andere hoogte van de premies voor deze verzekeringen. De verschuiving leidt volgens de verzekeraars niet tot hogere risico's op schade-uitkeringen; de verwachting is eerder dat het nieuwe stelsel in de toekomst door een systematischere aanpak tot minder schadeclaims zal leiden. Het is nu echter nog te vroeg om significante veranderingen in de schadeclaims te kunnen waarnemen.

Naast de controle op de naleving van de Bbl-eisen controleren sommige waarborgfondsen zelf ook op een goede en deugdelijke uitvoering van het werk. Ook na de invoering van de Wkb blijven waarborgfondsen hierop controleren.

Professionele partijen zoals woningcorporaties en institutionele vastgoedbeleggers maken in de regel geen gebruik van deze verzekeringen. Deze partijen tonen wel interesse in de verklaring en het dossier van een private kwaliteitsborger voor de hogere gevolklassen die momenteel nog buiten de Wkb vallen.

### 3.3 De kwaliteit van bouwwerken

#### **Beter toezicht biedt condities voor een betere kwaliteit van bouwwerken**

Een belangrijk doel van de Wkb is het verbeteren van de kwaliteit van bouwwerken. Vooraf bestond bij gemeenten de zorg dat de verschuiving van het bouwtoezicht naar private kwaliteitsborgers zou leiden tot een afname van die kwaliteit. Op basis van de bevindingen lijkt deze zorg over het algemeen niet te zijn uitgekomen. Hoewel de kwaliteitsverbetering op dit moment nog niet empirisch kan worden vastgesteld, ligt het voor de hand dat de intensievere en meer systematische toetsing, in combinatie met een verbeterde verslaglegging, bijdraagt aan een hogere gemiddelde kwaliteit van bouwwerken. Wel is de kwaliteitswinst bij grotere aannemers en gemeenten beperkter, omdat daar vóór de invoering van de Wkb al sprake was van relatief intensief toezicht. Daarnaast bestaat bij grotere gemeenten het risico dat het gebruik van het instrument dat bepaalde essentiële risico's buiten beschouwing laat, kan leiden tot een afname van de kwaliteit van het toezicht en daarmee mogelijk ook van de kwaliteit van bouwwerken.

### 3.4 Kosten voor private kwaliteitsborging

De intensievere en systematischere toetsing door kwaliteitsborgers brengt kosten met zich mee. De kosten hebben niet alleen betrekking op het werk van de kwaliteitsborger, maar ook op het aanpassen van de interne bedrijfsvoering bij aannemers door de intensievere vastlegging van de bouwkwiteit. Tegenover deze kosten staat wel een korting op de bouwleges. Gemeenten brengen voor bouwwerken die onder de Wkb vallen geen leges meer in rekening voor het bouwtechnisch toezicht omdat deze taken zijn verschoven naar private kwaliteitsborgers. Daarnaast zijn de kosten van kwaliteitsborging sterk afhankelijk van de projectomvang en de mate van standaardisatie. Naarmate de verhouding tussen het aantal referentiewoningen en het totale aantal woningen binnen een project lager is, dalen de kosten van kwaliteitsborging per bouwwerk.

#### **Kosten sterk afhankelijk van het aandeel referentiewoningen**

Tabel 3.1 geeft een indicatie van de kosten per nieuwbouwwoning voor de inzet van de kwaliteitsborger, uitgesplitst naar projectgrootte. Deze bedragen zijn echter indicatief; in de praktijk kunnen de kosten per instrument, kwaliteitsborger en project sterk uiteenlopen. De kosten hangen vooral samen met de verhouding tussen het aantal referentiewoningen en het totale aantal woningen binnen een project. De kosten voor een individuele nieuwbouwwoning liggen gemiddeld rond de € 5.000. Dit kan in de praktijk door een complexer ontwerp of een duurdere kwaliteitsborger nog duizenden euro's hoger uitvallen. In grotere of meer seriematige projecten kunnen de kosten over een groter aantal vergelijkbare woningen worden verdeeld. Zo komen de kosten voor de kwaliteitsborger bij deze grotere projecten met 10% referentiewoningen gemiddeld uit op € 500 per woning.

Naast de kosten voor de kwaliteitsborger leidt de introductie van het Wkb-stelsel ook nog tot aanvullende kosten voor de aannemer. Aannemers moeten de interne bedrijfsvoering aanpassen en anders inrichten om de bouwkwiteit beter vast te leggen. Uit de gesprekken met aannemers is gebleken dat de kosten voor het vastleggen en aanleveren van de benodigde documenten voor een referentiewoning door de aannemer aan de kwaliteitsborger in veel gevallen van vergelijkbare orde van grootte zijn als de kosten voor de inzet van de kwaliteitsborger. Dit betekent dat de totale kosten voor de bouw van één woning gemiddeld ongeveer € 10.000 bedragen. Voor de kosten van de aannemer geldt wel dat aannemers met een intern kwaliteitssysteem een groot deel van deze benodigde informatie al voor intern gebruik verzamelden en de kosten hiervan ook vóór de invoering van de Wkb al maakten.

| Tabel 3.1      Indicatie gemiddelde kosten kwaliteitsborgers per nieuwbouwwoning, naar projectgrootte |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Verhouding referentiewoningen ten opzichte van totaal aantal woningen                                 | Gemiddelde kosten per woning (€) |
| 1:1                                                                                                   | 5.000                            |
| 1:2                                                                                                   | 2.500                            |
| 1:5                                                                                                   | 1.000                            |
| 1:8                                                                                                   | 625                              |
| 1:10                                                                                                  | 500                              |
| Bron: EIB                                                                                             |                                  |

#### Bij grote projecten nemen de kosten door verlaging van bouwleges per saldo af

Tegenover de aanvullende kosten voor de kwaliteitsborger en de aanpassingen in de bedrijfsvoering bij aannemers staat een verlaging van de bouwleges. Gemeenten mogen geen leges meer rekenen voor het technisch toezicht bij bouwwerken in gevolgklasse 1 omdat deze verantwoordelijkheid is verschoven naar de private kwaliteitsborgers. Ondanks de perceptie van bouwbedrijven dat de bouwleges nauwelijks gedaald zijn, laat onderzoek van de COELO zien dat de bouwleges in 2025 gemiddeld € 2.500 per grondgebonden woning lager uitvielen dan in 2023.<sup>18</sup> In ruim driekwart van de gemeenten werden de bouwleges sterk verlaagd. Dit betekent dat bij grotere projecten met een beperkt aandeel referentiewoningen de kosten ondanks het intensievere toezicht veelal lager uitvallen. Zo vallen de gemiddelde kosten van een woning binnen projecten waar 1 op de 10 woningen technisch toezicht behoeft gemiddeld € 1.500 lager uit dan in het oude stelsel,<sup>19</sup> terwijl de kosten van een woning binnen projecten waarbij 1 op de 5 woningen moet worden getoetst gemiddeld € 500 lager uitvallen.<sup>20</sup> Dit betekent dat kwaliteitsborging onder het Wkb-stelsel bij deze grotere projecten gemiddeld goedkoper is dan het toezicht door gemeenten.

Bij projecten met enkele woningen of projecten met relatief veel referentiewoningen is de gemiddelde verlaging van de bouwleges vaak onvoldoende om de extra kosten als gevolg van de Wkb te compenseren. Zo vallen de kosten bij de bouw van één woning met de invoering van de Wkb € 7.500 hoger uit dan onder het oude stelsel, terwijl de gemiddelde kosten van een woning bij projecten waarin de helft van de woningen moet worden getoetst ongeveer € 2.500 hoger uitvallen.

Het kostenverschil kan tussen gemeenten echter wel sterk uiteenlopen omdat de hoogte van de bouwleges en daarmee ook de korting op deze leges in de praktijk sterk verschillen. Een inventarisatie van de bouwlegesverordeningen van gemeenten in 2026 wijst uit dat de leges kunnen variëren van € 500 tot ruim € 10.000.<sup>21</sup>

#### Privaat toezicht efficiënter bij projecten vanaf vijf woningen per referentiewoning

Een ander belangrijk doel van de Wkb is het realiseren van bouwtoezicht tegen lagere kosten. Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat het nieuwe stelsel bij grote projecten gemiddeld tot een hogere kwaliteit van bouwwerken tegen lagere kosten leidt. De gemiddelde verlaging van de bouwleges voor projecten met ten hoogste één referentiewoning per vijf nieuwbouwwoningen is groter dan de gemiddelde kosten van private kwaliteitsborging. Bij deze projecten wordt het toezicht door private kwaliteitsborgers gemiddeld efficiënter

<sup>18</sup> Aanvankelijk daalden de leges in 2024 gemiddeld met ruim € 4.000, waarna deze in 2025 weer gemiddeld met € 1.500 toenamen.

<sup>19</sup> Kosten kwaliteitsborger € 500 + kosten aannemer € 500 - bouwleges € 2.500 = - € 1.500.

<sup>20</sup> Kosten kwaliteitsborger € 1.000 + kosten aannemer € 1.000 - bouwleges € 2.500 = - € 500.

<sup>21</sup> Voor één woning met bouwsom van € 300.000.

uitgevoerd dan het voormalige gemeentelijke toezicht. Over de verdeling van het aantal referentiewoningen naar projectgrootte is geen informatie beschikbaar. Wel is bekend dat van alle vergunde grondgebonden woningen in de afgelopen drie jaar 75% deel uitmaakte van projecten van meer dan vijf woningen.<sup>22</sup> Dit impliceert dat bij het merendeel van de woningen privaat toezicht efficiënter is dan het gemeentelijk toezicht.

#### **Privaat toezicht per saldo gemiddeld duurder dan gemeentelijk toezicht**

Een kwart deel van de jaarlijks vergunde grondgebonden woningen bestaat uit projecten tot vier woningen, waarvoor de kosten van privaat toezicht gemiddeld aanzienlijk hoger uitvallen dan de kosten van het voormalige gemeentelijke toezicht. De totale extra kosten voor dit deel (20%) van de grondgebonden woningen zijn hoger dan het kostenvoordeel bij grotere projecten. Per saldo is het nieuwe stelsel, gemiddeld over alle woningen, licht duurder (€ 50 per woning) dan gemeentelijk toezicht.

### **3.5 Sanctionering en onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers**

Met de inwerkingtreding van het nieuwe kwaliteitsborgingsstelsel is een getrapte toezichtsstructuur ingevoerd, waarbij de TloKB toezicht houdt op zowel de instrumentaanbieders als op het gehele stelsel, terwijl de instrument- aanbieders toezicht houden op de aangesloten kwaliteitsborgers. Het functioneren van het Wkb-stelsel is sterk afhankelijk van adequaat sanctioneringsbeleid van de TloKB en de instrumentaanbieders. Om te voorkomen dat de bouwkwiteit onvoldoende wordt geborgd, worden steekproefsgewijze bureauaudits en bouwplaatsinspecties uitgevoerd. Zowel de kwaliteitsborgers als de instrumentaanbieders kunnen bij structureel disfunctioneren worden gesanctioneerd, met als uiterste middel uitsluiting van het stelsel. Dit geeft kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders een prikkel om conform de wettelijke eisen van het systeem te handelen.

#### **Volgens de TloKB werd bij twee derde van de bouwwerken voldaan aan de Bbl-eisen**

De TloKB heeft in 2025 bij 89 projecten (931 bouwwerken) een inspectie op de uitvoering van de kwaliteitsborger gedaan. Hiermee is 5% van het totale aantal bouwwerken dat nu onder het Wkb-stelsel valt onder de loep genomen. Bij twee derde van de geïnspecteerde bouwwerken werd voldaan aan de bouwvoorschriften uit het Bbl. Hierbij moest bij 23% van deze bouwwerken nog wel een afwijking worden verholpen, waarvoor de kwaliteitsborger al een beheersmaatregel in het borgingsplan had opgenomen.

Bij het overige deel van de bouwwerken werd niet volledig voldaan aan de Bbl-voorschriften. In de meeste gevallen was de afwijking niet als risico in het borgingsplan opgenomen door de kwaliteitsborger en als dit wel het geval was, had de beheersmaatregel niet tot herstel geleid. De meeste afwijkingen hadden betrekking op de volgende punten<sup>23</sup>:

- Plaatsing van warm- en koudwaterleidingen uit oogpunt van legionellapreventie;
- Openingen die tot vocht en ongedierte leiden;
- Verwerking van kalkzandsteen en metselwerk met stootvoegen en dilataties.

Hierbij lijkt regelmatig sprake te zijn van een verschil in interpretatie van de Bbl-eisen tussen de TloKB en de betrokken partijen, waardoor een geconstateerde afwijking niet altijd hoeft te duiden op een feitelijke strijdigheid met het Bbl. Dit verschil in interpretatie doet zich bijvoorbeeld voor bij kruisende waterleidingen.<sup>24</sup>

Als verder wordt ingezoomd op de bouwkwiteit van de verschillende bouwonderdelen, blijkt dat 85% van deze onderdelen voldoet aan het Bbl. Het zijn relatief vaak de Bbl-afdelingen veiligheid, gezondheid en bouwwerkinstallaties waar niet volledig wordt voldaan aan de gestelde eisen.

---

<sup>22</sup> Op basis van de verleende vergunningen voor grondgebonden woningen volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in de jaren 2023, 2024 en 2025.

<sup>23</sup> Het lijkt erop dat deze afwijkingen in sommige gevallen een interpretatiefout is bij de TloKB, waardoor de geconstateerde afwijking niet altijd een echte afwijking is. Hoe vaak dit het geval is is onbekend.

<sup>24</sup> WKI (2026). Kruisende waterleidingen: wanneer een afwijking geen afwijking is.

### **TloKB constateert dat instrumentaanbieders nog niet effectief inspecteren op de bouwplaats**

De TloKB signaleerde in 2025 dat de vakbekwaamheid van het ingezette personeel en meldingen aan het bevoegd gezag nog onvoldoende worden geadministreerd door instrumentaanbieders. Verder voerden vijf van de zes instrumentaanbieders te weinig inspecties op de bouwplaats uit die de werking van het instrument toetsen. Instrumentaanbieders hebben zich in het toezicht op kwaliteitsborgers voornamelijk gericht op de werkwijze van kwaliteitsborgers op procesniveau en minder op de uiteindelijke bouwkwaliteit die daaruit moet volgen op de bouwplaats. De TloKB heeft in 2025 eenmalig een last onder dwangsom opgelegd aan een instrumentaanbieder die niet voldeed aan de vastgestelde onafhankelijkheidseisen. Instrumentaanbieders kunnen kwaliteitsborgers op drie manieren sanctioneren: met een waarschuwing, een schorsing of intrekking van de licentie. Getroffen sancties komen in het openbaar register van de TloKB te staan en geven zo een extra prikkel aan kwaliteitsborgers om conform de methodiek en regels van het instrument te borgen. Uit het TloKB jaarverslag blijkt dat instrumentaanbieders in 2025 twee waarschuwingen en twee schorsingen hebben gegeven aan kwaliteitsborgers.

### **Sanctionering door TloKB van belang om afwijkend gedrag te corrigeren**

Het vertrouwen van partijen in het nieuwe stelsel valt en staat met hoe de TloKB afwijkend gedrag sanctioneert. De constante dreiging om als kwaliteitsborger of instrumentaanbieder te worden uitgesloten van het stelsel geeft een belangrijke prikkel om het toetsen van de bouwkwaliteit conform de wettelijke eisen te laten verlopen. Het toezien op de naleving van deze eisen en waar nodig sanctioneren van afwijking van deze eisen zorgt voor een 'level playing field' waar zowel instrumentaanbieders als kwaliteitsborgers binnen kunnen opereren. Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat de TloKB tot nog toe tekortschiet in de sanctionering op geconstateerde afwijkingen van de wettelijke eisen de communicatie naar de markt over bevindingen uit audits en de afhandeling van meldingen. Deze signalen kunnen in de toekomst het draagvlak voor het nieuwe stelsel bij verschillende stakeholders vergroten.

#### *Geconstateerde afwijkingen van de eisen*

Eind 2025 heeft de TloKB één instrumentaanbieder op de hoogte gesteld dat zij voornemens is een waarschuwing op te leggen wegens tekortschietend toezicht op de kwaliteitsborger. De TloKB wil het handhavingstraject echter secuur behandelen, waardoor het nog niet is afgerond. De TloKB moet uiteraard zorgvuldigheid betrachten bij het opleggen van waarschuwingen en sancties, zeker in deze beginfase waarin partijen zich nog moeten bekwamen. De behoefte bij veel stakeholders is echter wel dat de TloKB sneller en effectiever sanctioneert dan nu het geval is om het juiste signaal af te geven en een 'race to the bottom' in de markt te voorkomen.

#### *Bevindingen uit audits*

De TloKB voert zowel bureauaudits uit bij instrumentaanbieders als bouwplaatsinspecties bij aangesloten kwaliteitsborgers. Instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers geven tijdens de gesprekken veelal aan dat de resultaten van de audits onvoldoende worden onderbouwd en dat er weinig ruimte is voor discussie over de uitkomsten.

#### *Afhandeling van meldingen*

De TloKB ontving in 2025 55 meldingen, waarvan 35 vanuit gemeenten, 12 van kwaliteitsborgers, 3 van aannemers, 2 van instrumentaanbieders, 2 van burgers en 1 van een belangenorganisatie. 37 meldingen waren rechtstreeks gericht aan de TloKB. Bij twee meldingen werden voldoende aangrijpingspunten gezien om een nalevingsinspectie uit te voeren en bij één kwaliteitsborger is de TloKB een procedure gestart om een sanctie via de instrumentaanbieder op te leggen. De belangrijkste kritiek van stakeholders rond deze meldingen is dat er onvoldoende wordt teruggekoppeld wat er gebeurt met een melding. Deze terugkoppeling zou kunnen bijdragen aan meer vertrouwen bij stakeholders dat er actie wordt ondernomen op meldingen.

### 3.6 Problemen en kritiekpunten op het nieuwe systeem

Tijdens de interviews met stakeholders is een aantal belangrijke knelpunten binnen het Wkb-stelsel naar voren gekomen. Zo concentreren de zorgen over de werking van de Wkb zich met name rond een toegelaten instrument. Dit instrument werkt steekproefsgewijs, waardoor het mogelijk risico's met een lage kans, maar met een hoge gevolgschade uit het borgingsplan filtert. Daarnaast ervaren gemeenten veel problemen met hun rol als bevoegd gezag omdat zij vaak belangrijke informatie missen om adequaat op te treden als handhaver. Overige knelpunten binnen het Wkb-stelsel richten zich op de digitale uitwisseling van gegevens en het ontbreken van één duidelijke richtlijn bij het gelijkwaardigheidsbeginsel, deelopleveringen en casco-oplevering van de badkamer.

#### **Zorgen rond het functioneren van het Wkb-stelsel concentreren zich rond een instrument**

De kritiek op de kwaliteit van toetsing onder het nieuwe stelsel richt zich vanuit verschillende partijen met name op incidenten bij kwaliteitsborgers die aangesloten zijn bij één instrument. Dit instrument richt zich op het aanbieden van kwaliteitsborging tegen minimale kosten door een algoritme op het borgingsplan toe te passen. Hiermee kunnen de relatief hoge kosten voor projecten met enkele woningen worden beperkt tot rond de € 3.500. Met het algoritme wordt door middel van een statistische toets een selectie gemaakt van alle mogelijke risico's, ongeacht de gevolgschade van het risico. Dit kan ertoe leiden dat essentiële risico's die zich weinig voordoen, maar mogelijk wel een grote gevolgschade kennen, uit het borgingsplan worden gefilterd, die andere instrumenten en kwaliteitsborgers wel als belangrijke risico's zien binnen het borgingsplan. Het bouwtoezicht door kwaliteitsborgers die zijn aangesloten bij dit instrument is ten opzichte van andere instrumenten minder intensief, omdat minder risico's hoeven te worden getoetst en gemiddeld minder bouwplaatsinspecties worden uitgevoerd. Hierdoor kunnen zij hun diensten doorgaans tegen een lagere prijs aanbieden, wat hen een concurrentievoordeel oplevert ten opzichte van kwaliteitsborgers die zijn aangesloten bij een ander instrument.

Gemeenten hebben bij kwaliteitsborgers die met dit instrument werken bovendien meerdere voorbeelden geconstateerd van toezicht dat afwijkt van de wettelijke eisen. Ook missen gemeenten door de toepassing van het algoritme vaak belangrijke risico's in het borgingsplan. Overigens zijn er bij dit instrument ook kwaliteitsborgers die niet de minimale eisen van het instrument volgen en dus wel hoge eisen stellen aan de kwaliteitsborging.

#### **Gemeenten ervaren veel problemen met hun rol als bevoegd gezag**

Gemeenten geven aan veel problemen te ervaren met hun handhavende rol bij zowel de bouwmelding als de gereedmelding van bouwwerken in gevolgklasse 1. De VNG monitort de voortgang van de Omgevingswet en de Wkb bij gemeenten.<sup>25</sup> Uit de enquêtegegevens van deelnemende gemeenten (gemiddeld 25-30 gemeenten) blijkt dat in de praktijk onvolledige meldingen, een onjuiste volgorde van meldingen en voortijdige ingebruikname veel voorkomen.

Gemeenten beschikken bij de bouwmelding niet altijd over voldoende gegevens om te kunnen controleren of de Wkb hierop van toepassing is en of het borgingsplan voldoende recht doet aan de risico's van het bouwwerk. Dit blijkt ook uit een enquête onder 100 gemeenten van Binnenlands Bestuur, waarin twee derde van de deelnemende gemeenten aangeeft regelmatig knelpunten te ondervinden bij het behandelen of verwerken van bouwmeldingen, terwijl een kwart van de gemeenten deze knelpunten af en toe ervaart.<sup>26</sup>

Als bij de gereedmelding geen verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen door de kwaliteitsborger wordt afgegeven, of als het einddossier voor het bevoegd gezag door de opdrachtgever niet volledig wordt overgedragen, dan heeft de gemeente als bevoegd gezag de rol om hierop te handhaven. De kwaliteitsborger moet de gemeente informeren waarom er geen verklaring is afgegeven, zodat op basis daarvan de gemeente kan besluiten te handhaven. Zonder deze informatie weten gemeenten ook niet wat er niet in orde is. In meer dan de helft van de

---

<sup>25</sup> VNG (2025). Kwartaalrapportage monitoring Omgevingswet en Wkb – kwartaal 4.

<sup>26</sup> Binnenlands Bestuur (2025). Grote onvrede over toezicht op de bouw.

gevallen wordt volgens de enquête van Binnenlands Bestuur de woning al bewoond vóór de gereedmelding. De gemeenten zitten hier in een lastig parket; er is politiek weinig draagvlak of ambtelijke capaciteit om hier handhavend op te treden. In de praktijk gebeurt dit alleen bij een grote kans op ernstige gebreken met grote gevolgen voor de veiligheid van bewoners. Daarbij moet worden aangetekend dat deze terughoudendheid niet specifiek voortvloeit uit de Wkb. Ook onder het oude stelsel werd in vergelijkbare situaties slechts beperkt gehandhaafd. Overigens biedt de door de Wkb vergrote aansprakelijkheid van de aannemer de opdrachtgever betere mogelijkheden om herstelmaatregelen privaatrechtelijk af te dwingen.

Opvallend is dat tijdens de gevoerde gesprekken het instrument van dwangsommen bij afwijkingen of onvolledige documentatie voor de bouw of bij oplevering nauwelijks wordt toegepast door gemeenten.

### **Gelijkwaardigheidsbeginsel, casco-opleveringen en deelopleveringen**

Tijdens de beginfase van de Wkb bestonden in de praktijk diverse onduidelijkheden die tot uitdagingen hebben geleid voor kwaliteitsborgers, aannemers en gemeenten. Zo biedt de wetgeving volgens verschillende stakeholders onvoldoende duidelijkheid over de wijze van gereedmelding bij deelopleveringen en casco-oplevering. Bij deelopleveringen bestaat het probleem dat sommige gemeenten deze niet toestaan, of dit uitsluitend accepteren wanneer elk deel van het project afzonderlijk wordt gereedgemeld. Het gereedmelden van deelprojecten leidt tot hogere kosten, omdat de kwaliteitsborger in dat geval meer referentiewoningen moet toetsen. Aannemers geven de voorkeur aan het werken met deelverklaringen, waarbij per deelproject de benodigde informatie aan het bevoegd gezag wordt aangeleverd, zonder dat voor elk deelproject het volledige kwaliteitsborgingsproces opnieuw hoeft te worden doorlopen. Bij de casco-oplevering van de badkamer ontstaat het knelpunt dat dit bij gereedmelding niet in overeenstemming is met de eisen uit het Bbl. In de praktijk wil de initiatiefnemer na de oplevering van de woning vaak meer keuzevrijheid bij de afbouw van de badkamer. Een mogelijke oplossing is om in een later stadium alsnog een afzonderlijke verklaring voor de badkamer te laten afgeven door de kwaliteitsborger. Sommige gemeenten staan casco-oplevering van de badkamer bij de gereedmelding echter helemaal niet toe.

In de praktijk gaan gemeenten verschillend om met handhaving op deze twee punten. Dit leidt tot onduidelijkheid en onzekerheid bij aannemers en initiatiefnemers. Na 2,5 jaar lijkt op deze punten wel enige consensus te zijn ontstaan, maar de aanpak verschilt nog per gemeente. De behoefte van zowel aannemers als gemeente is om meer duidelijkheid te krijgen over hoe hiermee eenduidig kan worden omgegaan. Zowel de TloKB<sup>27</sup> als de VKBN<sup>28</sup> beschrijven op hun websites hiervoor wel richtlijnen, maar van een voorgeschreven uniforme aanpak is nog geen sprake. Hierdoor moeten aannemers en kwaliteitsborgers ondervinden welke aanpak door gemeenten wordt toegepast. De ervaring van aannemers en kwaliteitsborgers is dat het bevorderlijk werkt om op deze punten in een vroegtijdig stadium met gemeenten in contact te treden. Door overleg kan worden voorkomen dat onduidelijkheden te lang aanhouden en daarmee een tijdige oplevering in de weg staan.

Een ander probleem ligt bij de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Op grond van artikel 4.7 van de Omgevingswet is het toegestaan om af te wijken van voorschriften uit het Bbl, mits met de maatregel een gelijkwaardig niveau van bescherming wordt bereikt. De initiatiefnemer moet daarbij wel voldoende aannemelijk maken dat de gelijkwaardige maatregel minstens leidt tot hetzelfde beschermingsniveau. De toepassing van gelijkwaardigheid leidt tot een complexere technische onderbouwing en beoordeling voor de private kwaliteitsborger. In de praktijk achten gemeenten het niveau van gelijkwaardigheid vaak onvoldoende aannemelijk of geeft de kwaliteitsborger aan dat gelijkwaardige maatregelen niet passen binnen de risicobeheersing van gevolgklasse 1 projecten. Hierdoor valt het toezicht op grondgebonden woningen met een gelijkwaardige maatregel vaak onder het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in gevolgklasse 2. Verschillende stakeholders geven tijdens de gesprekken aan dat er bij in de praktijk breed

---

<sup>27</sup> TloKB. Cascowoningen: hoe werkt dat in het KB-stelsel.

<sup>28</sup> VKBN. [Veel gestelde vragen over de Wkb](#).

geaccepteerde en toegepaste alternatieve oplossingen geen reden zou moeten zijn om het toezicht van deze woningen buiten de Wkb te plaatsen.

#### **Digitale uitwisseling van gegevens binnen het Wkb-stelsel kan worden verbeterd**

Het systeem schrijft voor dat gegevens tussen de opdrachtgever en de gemeente digitaal moeten worden uitgewisseld. Zowel de bouwmelding als de verklaring van de kwaliteitsborger en het einddossier voor het bevoegd gezag moeten in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) worden ingediend. Kwaliteitsborgers hebben behoefte aan digitale toegang tot projectgegevens, specifiek over het moment van de meldingen en de status van de dossierbehandeling. Dit is met name van belang bij de oplevering. Een goede aansluiting op de planning beperkt de tijd tussen oplevering en bewoning, wat belangrijke voordelen oplevert voor aannemers en bewoners.

Gemeenten ervaren dat bij de oplevering van het einddossier voor het bevoegd gezag nog relatief vaak documenten ontbreken. In het huidige systeem is de opdrachtgever of de aannemer verantwoordelijk voor het aanleveren van de gegevens, en niet de kwaliteitsborger. Een belangrijk deel van het ongenoegen van gemeenten over het stelsel kan worden voorkomen door de kwaliteitsborger voortaan het einddossier in het DSO te laten opleveren. Het voordeel hiervan is dat een kwaliteitsborger de inhoud van het dossier kent en meer ervaring heeft met het opleveren van einddossiers aan opdrachtgevers. Voor opdrachtgevers of aannemers geldt dit lang niet altijd. Dit kan bovendien helpen om meer uniformiteit aan te brengen in de formats waarin deze informatie in het DSO moet worden aangeleverd.

Een ander punt betreft de digitale uitwisseling van informatie tussen de TloKB en de instrumentaanbieders. De TloKB wil digitaal toegang tot de projectdossiers bij de instrumentaanbieders. Er zijn instrumentaanbieders die de gegevens via een API aan de TloKB beschikbaar stellen, maar er zijn ook instrumentaanbieders die de benodigde projectinformatie nog per e-mail naar de TloKB versturen. Een digitale koppeling maakt deze informatie-uitwisseling voor beide partijen efficiënter. Bij de instrumentaanbieders bestaat daarnaast een sterke behoefte aan informatie van de TloKB over de projecten die hun instrument gebruiken. Zo voert de TloKB audits uit bij 5% van de bouwprojecten en ontvangt zij meldingen van verschillende partijen over specifieke projecten. Op dit moment kunnen instrumentaanbieders niet direct beschikken over de resultaten van deze audits en de inhoud van de meldingen. Een digitale koppeling draagt bij aan meer transparantie binnen het systeem.

### **3.7 Conclusies**

Uit dit onderzoek blijkt dat de belangrijkste zorgen die voorafgaand aan de invoering van de Wkb leefden, grotendeels niet zijn uitgekomen. Een belangrijke zorg van gemeenten was dat de privatisering van het bouwtoezicht, mede door mogelijke belangenverstrengeling, zou leiden tot een lagere kwaliteit van het toezicht. De onderzoeksresultaten laten echter zien dat de kwaliteit van het bouwtoezicht gemiddeld juist is toegenomen. Het aantal bouwplaatsbezoeken is gestegen, de toetsing vindt intensiever en systematischer plaats, de verslaglegging is uitgebreider en het gemiddelde opleidings- en ervaringsniveau van private kwaliteitsborgers ligt hoger dan binnen het voormalige gemeentelijke toezicht. Deze kwaliteitsverbetering van het toezicht creëert gunstige voorwaarden voor een hogere kwaliteit van bouwwerken. De kwaliteitswinst is bij grotere aannemers en in grotere gemeenten wel beperkter, omdat ook vóór de invoering van de Wkb al sprake was van relatief intensief toezicht. Daarnaast kan het gebruik van instrumenten waarbij essentiële risico's buiten beschouwing worden gelaten ertoe leiden dat de kwaliteit van het toezicht, en daarmee mogelijk ook de kwaliteit van bouwwerken, bij grotere gemeenten afneemt. De eerste ervaringen bieden over het algemeen wel voldoende basis voor waarborginstellingen om te kunnen vertrouwen op het nieuwe stelsel.

Ook de zorg dat intensiever en systematischer toezicht zou leiden tot hogere kosten, wordt in dit onderzoek niet voor alle projecten bevestigd. Integendeel: private kwaliteitsborgers blijken bij het merendeel van de woningen gemiddeld een hoger kwaliteitsniveau van het toezicht te realiseren tegen lagere kosten. Bij projecten van vijf of meer woningen per referentiewoning heeft de privatisering van de kwaliteitsborging geleid tot efficiënter toezicht voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Voor kleine projecten vallen de kosten daarentegen aanzienlijk hoger uit.

Hierdoor is het private toezicht, gemiddeld over alle woningen, per saldo licht duurder dan het gemeentelijke toezicht.

Hoewel de resultaten overwegend positief zijn, blijft het risico op belangenverstrengeling binnen een privaat stelsel een belangrijk aandachtspunt. Om te voorkomen dat concurrentiedruk leidt tot een 'race to the bottom', is het van belang dat kwaliteitsborgers die afwijken van de wettelijke kaders op passende wijze worden gesanctioneerd. Dat de TloKB in de beginfase terughoudend is met handhaving, is begrijpelijk omdat betrokken partijen nog ervaring moeten opdoen met het nieuwe stelsel. Voor het goed functioneren en de geloofwaardigheid van de Wkb is het echter essentieel dat de TloKB in de toekomst duidelijk laat zien dat er consequent wordt gehandhaafd op afwijkingen van de wettelijke kaders. Daarmee blijft de prikkel bestaan om onafhankelijk en zorgvuldig toezicht uit te oefenen.



---

## 4 Aanbevelingen

---

In de laatste paragraaf van het vorige hoofdstuk zijn verschillende knelpunten binnen het huidige Wkb-stelsel beschreven. In dit hoofdstuk worden aanbevelingen uitgewerkt die kunnen bijdragen aan het wegnemen van deze knelpunten. Het ministerie van BZK heeft in haar kamer-brief al inhoudelijk gereageerd op de aanbevelingen die volgen uit de monitorings-rapportage van Arcadis.<sup>29</sup> Het ministerie neemt onder meer de aanbevelingen rond de onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger ten aanzien van de instrumentaanbieder, een verbeterde informatiepositie van de kwaliteitsborger en strengere ervaringseisen voor kwaliteitsborgers over, en gaat hier actie op ondernemen. De aanbeveling van Arcadis over de minimale eisen aan controles wordt niet overgenomen. De aanbevelingen die in dit hoofdstuk worden geformuleerd overlappen deels met de aanbevelingen van Arcadis.

### **Minimaal niveau van kwaliteitsborging om ‘race to the bottom’ te voorkomen**

Om te voorkomen dat de concurrentie tussen instrumentaanbieders en tussen kwaliteitsborgers ten koste gaat van de kwaliteit van het bouwtoezicht, bestaat vanuit verschillende stakeholders behoefte aan minimeisen om een basiskwaliteitsniveau van het toezicht te waarborgen. Het gaat hierbij om kritieke risico's (hoge gevolgschade die achteraf moeilijk te herstellen zijn, zoals wapening in de fundering en verdiepingsvloeren) die minimaal in het borgingsplan moeten worden opgenomen en waarop moet worden gecontroleerd op de bouwplaats. Door deze minimale eisen te stellen aan de toetsingsmethodiek van de instrumenten en de werkwijze van kwaliteitsborgers wordt een minimaal kwaliteitsniveau van het toezicht geborgd. Dit zal betekenen dat de kosten voor het instrument dat nog geen essentiële risico's meeneemt in het borgingsplan, zullen toenemen. Van de gestelde minimeisen kan in de praktijk alleen met goed onderbouwde redenen worden afgeweken. De onderbouwing kan bijvoorbeeld worden gezocht in hoge mate van standaardisatie in het bouwproces, certificering, een aantoonbaar intern kwaliteitssysteem van de aannemer of een gunstige staat van dienst van aannemers bij eerdere Wkb-projecten. Het huidige risicogerichte karakter van het Wkb-stelsel kan dus wel behouden blijven. De TloKB en de instrumentaanbieders moeten er vervolgens wel op toezien dat aan deze minimale eisen in de praktijk wordt voldaan.

### **Meer risicogerichte aanpak bij projecten van enkele woningen**

Uit dit onderzoek is gebleken dat de legeskorting niet opwegen tegen de disproportioneel hoge kosten bij projecten met enkele nieuwbouwwoningen. Uit de gesprekken met aannemers blijkt dat zij de kwaliteitsverbetering als gevolg van de Wkb bij deze projecten niet in verhouding vinden staan tot deze extra kosten. Dit vraagt om flankerend beleid. Een manier om de hoge extra kosten van kwaliteitsborging bij projecten met enkele woningen te verminderen is om het toezicht te beperken tot essentiële risico's met hoge gevolgschade zoals constructieve veiligheid en brandveiligheid. Zo kan eventueel de toetsing op de energieprestatie en verdere verslaglegging van het bouwproces worden verminderd. Op de cruciale punten wordt toezicht volgens de regels van de Wkb gehouden, terwijl op de overige punten de gevolgen van afwijkingen voor de gebruiker minder groot zijn en bovendien aannemers op basis van hun aansprakelijkheid gedwongen kunnen worden deze afwijkingen te verhelpen.<sup>30</sup> Op deze manier wordt de kwaliteit van het bouwtoezicht voor deze kleine projecten meer vergelijkbaar met het voormalig gemeentelijk toezicht. Hiernaast kunnen de kosten van de Wkb voor projecten met een beperkt aantal woningen worden verlaagd door de legeskorting voor de omgevingsplan-activiteiten meer te differentiëren naar de omvang van het project. Hiermee wordt de kruissubsidiering die gemeenten voorheen al toepasten teruggehaald.

---

<sup>29</sup> Ministerie van BZK (2026). Kamerbrief monitoringsrapportage Wkb 2025.

<sup>30</sup> Dit geldt ook voor kleine bouwwerken zoals masten en fietsenstallingen, waarbij er eventueel ook voor gekozen zou kunnen worden om deze vergunningsvrij te verklaren.

### **Betere koppeling tussen digitaal dossier kwaliteitsborger met het DSO**

De initiatiefnemer of aannemer levert gegevens voor de bouwmelding en gereedmelding aan bij het bevoegd gezag via het DSO. In de praktijk komt het volgens gemeenten echter vaak voor dat de aangeleverde meldingen onvolledige of onjuiste informatie bevatten. Dit kan in de praktijk veelal voorkomen worden door kwaliteitsborgers een grotere rol te geven bij het aanleveren van informatie in het DSO. De kwaliteitsborger beschikt vaak over een actueel digitaal dossier waar projectinformatie is verzameld en bijgehouden. Als de mogelijkheid wordt verkend om de formats die instrumentaanbieders hanteren af te stemmen op digitale formats in het DSO, kan dit digitale dossier gemakkelijk namens de initiatiefnemer door de kwaliteitsborger worden ingediend in het DSO. Dit voorkomt dubbel werk voor de initiatiefnemer en verbetert de aanlevering van informatie rond de bouwmelding en gereedmelding. Dit vermindert ook de fraudegevoeligheid van het systeem, omdat door de digitale koppeling duidelijk wordt dat een erkende kwaliteitsborger daadwerkelijk de toetsing uitvoert. Bijkomend voordeel van deze digitale koppeling in het DSO is dat kwaliteitsborgers een verbeterd inzicht krijgen in het moment van de meldingen en de status van de dossierbehandeling.

### **Database bijhouden met toegestane gelijkwaardigheidsoplossingen**

Volgens artikel 4.7 van de Omgevingswet is het toegestaan om een voorgeschreven maatregel uit het Bbl te vervangen door een gelijkwaardige maatregel, mits daarmee ten minste een gelijkwaardig niveau van bescherming wordt bereikt. In de praktijk wordt het toezicht op grondgebonden woningen met een of meerdere gelijkwaardige maatregelen vaak onder het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in gevolgklasse 2 geplaatst. Dit is het gevolg van het verhoogde beoordelingsrisico dat gepaard gaat met de toepassing van een gelijkwaardige oplossing. Verschillende stakeholders geven in de interviews aan dat het toepassen van breed geaccepteerde en gelijkwaardige oplossingen geen reden zou moeten zijn om het toezicht buiten de Wkb te plaatsen. Het opstellen van een database vanuit de wetgever met toegelaten gelijkwaardige maatregelen kan een oplossing bieden om meer woningen onder het Wkb-toezicht te plaatsen. Hiermee wordt veel discussie tussen gemeenten en kwaliteitsborgers over de onderbouwing van gelijkwaardige maatregelen voor bouwwerken in gevolgklasse 1 voorkomen.

### **Kaderstellende richtlijn voor deeloplevering en casco-oplevering**

De huidige regelgeving biedt ruimte voor interpretatie over de wijze van gereedmelding bij deelopleveringen en casco-oplevering binnen de Wkb. Gemeenten beoordelen en handhaven verschillend rond deze situaties, wat leidt tot onzekerheid bij aannemers en initiatiefnemers. Zowel de TloKB als de VKBN hebben hiervoor wel richtlijnen geformuleerd, maar van een voorgeschreven uniforme aanpak is nog geen sprake. Vanuit aannemers en initiatiefnemers bestaat er behoefte aan meer eenduidigheid en voorspelbaarheid rond de werkwijze van gemeenten bij deelopleveringen en casco-oplevering van de badkamer. Het strekt daarom tot aanbeveling om te komen tot één nationale kaderstellende richtlijn voor deelopleveringen en casco-oplevering van de badkamer vanuit de wetgever. Dit kader kan leiden tot een meer uniforme uitvoeringspraktijk bij gemeenten.

### **TloKB moet effectiever sanctioneren en transparanter terugkoppelen**

Uit de gesprekken blijkt dat partijen behoefte hebben aan een transparantere terugkoppeling van meldingen en audits en aan een sneller en effectiever sanctioneringsbeleid van de TloKB. De TloKB wil in haar rol zorgvuldigheid betrachten bij het opleggen van waarschuwingen en sancties, zeker in deze beginfase waarin partijen zich nog moeten bekwamen. Tegelijkertijd bestaat bij stakeholders de zorg dat te terughoudend optreden onvoldoende prikkels geeft om kwaliteits- normen te handhaven, wat daarmee het risico op een 'race to the bottom' in de markt vergroot. Daarom verdient het aanbeveling dat de TloKB in de toekomst minder terughoudend sanctioneert en transparanter communiceert over de maatregelen die zij neemt.

Overigens heeft de toelatingsorganisatie zeer recent maatregelen getroffen richting enkele kwaliteitsborgers die niet aan de regels voldeden. Zonder een uitspraak te doen over deze bijzondere situaties, kan wel worden geconcludeerd dat een actievere opstelling van de toelatingsorganisatie in dit soort kwesties het vertrouwen in het systeem kan versterken.

Daarnaast ervaren instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers dat de bevindingen uit audits door de TloKB nog onvoldoende worden onderbouwd. Een uitgebreidere motivering van auditbevindingen kan bijdragen aan meer overeenstemming over de wijze van toetsen en kan de kennisuitwisseling tussen de TloKB, instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers bevorderen.

Volgens verschillende partijen is de terugkoppeling op meldingen vanuit de TloKB momenteel beperkt, waardoor onvoldoende inzicht bestaat in de wijze waarop meldingen worden behandeld en welke acties naar aanleiding daarvan worden ondernomen. Een transparantere terugkoppeling kan bijdragen aan meer vertrouwen in en meer draagvlak voor het Wkb-stelsel bij de verschillende stakeholders.

#### **Selectievere bouwplaatsinspecties vergroten de effectiviteit van het toezicht**

De bouwplaatsinspecties van de TloKB vinden steekproefsgewijs plaats. In de eerste jaren van de Wkb is de steekproef erop gericht om een representatief aandeel van de verschillende typen projecten te auditen. Onze aanbeveling is om in de komende jaren de steekproef geleidelijk meer te richten op kwaliteitsborgers bij wie systematisch meer afwijkingen in het toezicht worden geconstateerd. Niet alleen wordt hiermee de beperkte beschikbare capaciteit bij de TloKB beter benut, maar bovendien geeft dit de kwaliteitsborgers een sterkere prikkel om hun werkwijze te verbeteren.

#### **Directe informatie-uitwisseling tussen TloKB en instrumentaanbieders**

De digitale uitwisseling van informatie tussen de TloKB en de instrumentaanbieders kan tevens worden verbeterd. De TloKB wil digitaal toegang tot de projectdossiers bij de instrumentaanbieders. Op dit moment wordt de benodigde projectinformatie nog per e-mail naar de TloKB verstuurd. Een digitale koppeling maakt deze informatie-uitwisseling voor beide partijen efficiënter. Bij de instrumentaanbieders bestaat daarnaast een sterke behoefte aan informatie van de TloKB over audits of meldingen bij projecten die door aangesloten kwaliteitsborgers van de betreffende instrumentaanbieders worden geborgd. Op dit moment kunnen instrumentaanbieders niet direct beschikken over de resultaten van deze audits en de inhoud van de meldingen. Een digitale terugkoppeling van deze gegevens draagt bij aan meer transparantie binnen het systeem.

#### **Meer risicogerichte toepassing van Wkb-systematiek voor verbouwingen**

Het plan om de Wkb gefaseerd in te voeren door eerst alleen bouwwerken onder gevolgklasse 1 onder het stelsel te laten vallen en later eventueel uit te breiden naar hogere gevolgklassen, sluit goed aan bij de behoefte van stakeholders om ervaring op te doen met het nieuwe stelsel. Uit de eerste ervaringen blijkt dat partijen nog moeten wennen aan de nieuwe rolverdeling en werkwijze binnen het private kwaliteitsborgingsstelsel. In de praktijk wordt nog een aantal knelpunten geconstateerd, waardoor samenwerking tussen de verschillende stakeholders in dit stadium belangrijk is om tot passende oplossingen te komen voor weeffouten in de Wkb. Naarmate er meer ervaring wordt opgedaan door partijen, is de verwachting dat er geleidelijk ook meer duidelijkheid over de rolverdeling en een meer eenduidige werkwijze onder kwaliteitsborgers zal ontstaan. Deze praktijkervaring is waardevol voor een eventuele uitbreiding van de Wkb naar bouwwerken met een hoger risicoprofiel. Een aantal grotere bedrijven en institutionele beleggers past de Wkb-systematiek al toe op projecten in hogere gevolgklassen en geven aan dat hier met aanvullende ervaring kan worden aangesloten op de huidige Wkb-systematiek.

De toepassing van de Wkb-systematiek is minder vanzelfsprekend voor verbouwingen. Verbouwprojecten variëren in aard en complexiteit, wat met de huidige systematiek naar verwachting leidt tot ondoelmatige toetsing en disproportioneel hoge kosten. In dit kader strekt het tot aanbeveling om bij verbouwingen te kijken naar een meer risicogerichte toepassing, waarbij de nadruk ligt op de meest kritische Bbl-onderdelen.



---

## Literatuurlijst

---

- Arcadis (2026). Monitorings- en (tussen)evaluatierapportage 2025.
- Arcadis (2025). Monitorings- en (tussen)evaluatierapportage 2024.
- Arcadis (2024). Onderzoeksrapport invoeringstoets Wkb.
- Binnenlands bestuur (2025) Grote onvrede over toezicht op de bouw.
- Cebeon (2025). Ingebruiknamebesluit in de Wkb: Financiële gevolgen gemeenten.
- COELO (2026). Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025.
- COELO (2024). Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024.
- EIB (2017). Internationale vergelijking kwaliteitsborging.
- EIB (2016). MKBA wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen.
- IBR (2024). Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.
- Ministerie van BZK (2026). Kamerbrief monitoringsrapportage Wkb 2025.
- Ministerie van BZK (2025). Kamerbrief monitoringsrapportage Wkb 2024.
- Ministerie van BZK (2023). Kamerbrief met betrekking tot handreiking handhaving Wkb.
- Ministerie van BZK (2019). Bestuursakkoord implementatie en invoering wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen.
- Ministerie van VRO (2024). Stand van zaken Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.
- Nieman (2022). Onderzoek kosten kwaliteitsborging.
- Pwc (2024). Onderzoek bepaling aantal kwaliteitsborgers.
- TloKB (2026). TloKB jaarverslag 2025: Van wet naar resultaat.
- TloKB (2025). TloKB jaarverslag 2024: Een jaar KB-stelsel actief voor nieuwbouw gevolgklasse 1.
- TloKB (2025). Cascowoningen: hoe werkt dat in het KB-stelsel.
- TloKB (2024). Handhavingskader KB-stelsel.
- Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (2022). Handleiding toepassing toezichts-protocol.
- VKBN (2025). Veelgestelde vragen over de Wkb.
- VNG (2025). Monitor Omgevingswet & Wkb: Kwartaalrapportage 4 (okt – dec 2025).
- VNG (2025). Monitor Omgevingswet & Wkb: Kwartaalrapportage 3 (juli – sept 2025).
- VNG (2025). Monitor Omgevingswet & Wkb: Kwartaalrapportage 2 (apr – juni 2025).

VNG (2025). Monitor Omgevingswet & Wkb: Kwartaalrapportage 1 (jan – mrt 2025).

VNG (2024). Monitor Omgevingswet & Wkb. Kwartaalrapportage 4 (okt – dec 2024).

VNG (2020). Impactanalyse Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

WTT (2025). Sneak preview: Kostenvergelijking 2025.

WTT (2024). Kwaliteit omhoog, kosten omlaag.

---

## Bijlage A Historisch perspectief van de Wkb

---

**1997-2002:** In het kader van de Rijks brede operatie Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (MDW) verschijnt in het voorjaar van 1997 een rapport over de bouwregelgeving. Het rapport concludeert dat het gemeentelijk bouwtoezicht te veel is gericht op preventieve planbeoordeling en te weinig op de daadwerkelijke bouwkwaliteit. Onderzoek van NIPO voor de Cobouw uit 2000 liet zien dat de bouwleges hoog waren, maar de kwaliteit van het gemeentelijk bouwtoezicht en de controle in de praktijk flink tekortschoten. Dit vormt het startpunt van de discussie over een grotere rol voor private kwaliteitsborging.

**Balkongeval Maastricht 2003:** Bij het instorten van een balkon in Maastricht komen twee mensen om het leven. Het ongeval legt tekortkomingen bloot in de kwaliteitsborging tijdens het bouwproces en versterkt de maatschappelijke discussie over de effectiviteit van het gemeentelijk bouwtoezicht.

**Onderzoek VROM-inspectie 2007:** Uit divers onderzoek naar de kwaliteit van het gemeentelijk bouwtoezicht bleek dat veel gemeenten tekortschoten in het toezicht. Zo bleek uit een onderzoek over de kwaliteitstoets bij het binnenmilieu bij 154 gerealiseerde woningen dat alleen de aspecten spuivoorzieningen, luchtdoorlatendheid gebouwschil, veiligheid elektra- en gasvoorzieningen en straling bijna geheel voldeden aan de daarvoor geldende eisen /regelgeving. De overige aspecten rond binnenmilieu voldeden in circa 20-50% van de beoordeelde situaties niet aan de minimum eisen. Ook constateerde de VROM-inspectie dat bij constructieve gevelveiligheid regelmatig risico's optraden door fouten in ontwerp, uitvoering of onderhoud.

**Commissie Dekker 2008:** De commissie-Dekker brengt het advies Privaat wat kan, publiek wat moet uit. Zij adviseert om de verantwoordelijkheid voor het aantoonbaar voldoen aan de bouwtechnische voorschriften nadrukkelijker bij bouwende partijen te leggen. De overheid blijft verantwoordelijk voor de publieke kaders, het stelseltoezicht en de handhaving.

**Commissie Mans 2008:** Rijk, provincies en gemeenten maken afspraken over de verbetering van vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht. Onderdeel daarvan zijn de vorming van regionale uitvoeringsdiensten, later omgevingsdiensten genoemd, en de ontwikkeling van landelijke kwaliteitscriteria. Deze afspraken vormen een belangrijke stap in de professionalisering en uniformering van het publieke VTH-stelsel.

**Professionalisering van het toezicht 2009:** Rijk, provincies en gemeenten spreken af regionale uitvoeringsdiensten (later omgevingsdiensten) op te richten en landelijke kwaliteitscriteria voor vergunningverlening, toezicht en handhaving te ontwikkelen. Deze afspraken vormen een belangrijke stap richting verdere professionalisering van het toezicht.

**Inwerkingtreding Bouwbesluit 2012:** In 2012 is het Bouwbesluit aangepast. Deze bouwtechnische voorschriften vormden bij de ontwikkeling van de Wkb het inhoudelijke toetsingskader voor het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging.

**Kabinet-Rutte II 2012:** In navolging van onder meer het advies van de commissie-Dekker neemt het kabinet-Rutte II de modernisering van het bouwtoezicht op in het regeerakkoord. Het kabinet kondigt een nieuw stelsel aan waarin private kwaliteitsborgers een grotere rol krijgen bij het controleren van de naleving van bouwtechnische voorschriften. Het ministerie van BZK start vervolgens met de voorbereiding van wetgeving.

Figuur 4.1 Tijdljn historisch perspectief Wkb



Bron: EIB

**Indiening wetsvoorstel TK 2016:** Ondanks zorgen over uitvoerbaarheid, verantwoordelijkheidsverdeling en mogelijkheden voor gemeentelijk toezicht en handhaving van de VNG en de vereniging BWT bij de consultatie, wordt in 2016 het Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen officieel ingediend in de Tweede Kamer.

**Wetsvoorstel aangenomen TK 2017:** De Tweede Kamer stemt in met het Wetsvoorstel. Om het draagvlak te vergroten worden ook privaatrechtelijke amendementen toegevoegd die de positie van de consument versterken.

**Wetvoorstel aangenomen EK 2019:** De Eerste Kamer stemt in met het Wetsvoorstel.

**Uitstel van de invoering 2021-2022:** De invoering wordt meerdere keren uitgesteld door vertraging bij de Omgevingswet en het DSO.

**Definitieve invoering 2024:** De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) wordt na een aanlooptraject van 27 jaar gelijktijdig met de Omgevingswet ingevoerd. Met de nieuwe Omgevingswet werd het Bouwbesluit 2012 vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

**Definitieve evaluatie Wkb 2027:** In 2027 vindt een algehele evaluatie van de Wkb plaats waaruit moet blijken of de doelen van de Wet zijn behaald.



---

## Bijlage B Geïnterviewde partijen

---

### Bouwbedrijven

- 4 grote bouwbedrijven (> 500 werknemers)
- 6 middelgrote bouwbedrijven (50 - 500 werknemers)
- 4 kleine bouwbedrijven (< 50 werknemers)

### Gemeenten

- 2 grote gemeenten
- 2 middelgrote gemeenten
- 2 kleine gemeenten

### Instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers

- 4 instrumentaanbieders
- 2 kwaliteitsborgers die toegelaten zijn tot 1 instrument
- 6 kwaliteitsborgers die toegelaten zijn tot 2 of meer instrumenten

### Overige organisaties

- TLoKB
- VKBN
- VBWTN
- Ministerie van BZK
- 3 verzekeraars / garantie-instellingen



Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
[eib@eib.nl](mailto:eib@eib.nl)  
[www.eib.nl](http://www.eib.nl)