



> Retouradres Turfmarkt 147 2511 DP Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der
Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**

Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Nederland

Datum 4 juli 2025
Betreft Monitoringsrapportage Wkb 2024

Onze referentie
2025-0000384809

Bijlage(n)
2

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) is op 1 januari 2024 in werking getreden. De eerste ervaringen met dit jonge stelsel zijn opgedaan en de eerste monitor is gereed, waarin de ervaringen in de uitvoeringspraktijk in 2024 zijn opgenomen. Deze heb ik bij deze brief gevoegd, evenals de monitoring van de jurisprudentie. De monitoring van de leges is bij de brief van 11 december 2024 aan uw Kamer gestuurd¹. Met de betrokken landelijke overlegpartijen in het Wkb-overleg worden de eerste verbeteracties voor het stelsel opgepakt in het werkprogramma 2025.

Tevens rapporteer ik met deze brief over de toezegging, die ik aan uw Kamer heb gedaan in het mondeling overleg van 27 mei jl., om over zorgen van leden van uw Kamer in gesprek te gaan met Vereniging Eigen Huis (verder: VEH), Bouwend Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) en de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (hierna: VBWTN). In de bijlage heb ik meer specifieke en casuïstische vragen van leden van uw Kamer opgenomen, die ik na het overleg separaat en geanonimiseerd heb ontvangen.

Voordat ik hierop in ga, wil ik mijn zorgen uiten over het gemak waarmee in het mondeling van 27 mei jl. in uw Kamer gesproken werd over het intrekken van de Wkb. Dit geluid is niet nieuw, maar heeft direct een negatief effect op de woningbouwopgave, die al onder druk staat. Ik wil dat in het belang van woningzoekende in Nederland voorkomen.

In het mondeling overleg stelde ik vast dat leden van uw Kamer focussen op het intrekken van het publiekrechtelijke deel van de Wkb. Daarbij gaat het om de controle op naleving van het Bbl door de kwaliteitsborgers in relatie tot de toezichts- en handhavingstaak van gemeenten/bevoegd gezag. Het privaatrechtelijke deel, dat woningeigenaren beschermt, stond in het overleg niet ter discussie. Het publiekrechtelijke deel van de Wkb is van toepassing op bouwactiviteiten die in artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl) zijn opgenomen. Dit artikel kan 'leeggemaakt' worden, waardoor er feitelijk geen bouwwerken meer zijn die onder kwaliteitsborging vallen. Bouwwerken in gevolgklasse 1 vallen daarmee weer onder het gemeentelijke regime van vergunningverlening en toezicht. Op dat moment is de oude situatie materieel hersteld. Formeel moeten daarna echter ook alle andere delen van de wet- en regelgeving nog worden gewijzigd, aangezien de Wkb een samenstel is

¹ Kamerstukken I, 2024/25, 34.453 AX

van diverse artikelen in diverse wet- en regelgeving. Het gehele wijzigingstraject zal 1 tot 2 jaar in beslag nemen.

Het effect van het besluit om de Wkb in te trekken is dat kwaliteitsborgers op termijn hun wettelijke taak verliezen en mogelijk al eerder hun werkzaamheden zullen beëindigen. Tot aan feitelijke beëindiging van de Wkb zal dit leiden tot een gebrek aan kwaliteitsborgers, hogere kosten en daardoor vertraging in de bouw. Gemeenten moeten vervolgens weer capaciteit opbouwen om vergunningverlening en toezicht over te nemen. Op korte termijn ontbreekt het personeel hiervoor. Ook zullen het Omgevingsloket (DSO) en gemeentelijke systemen moeten worden aangepast. Tot slot zal de wettelijke taak bij Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw in het kader van de Wkb uit de wet gehaald moeten worden.

Een dergelijk ingrijpend besluit past niet bij mij als demissionair minister en ik ben dan ook niet voornemens dat besluit te nemen. De woningbouwopgave mag niet vertragen en is daarom op dit moment gebaat bij duidelijkheid. Daar komt bij dat de landelijke overlegpartijen dat mij ook niet adviseren. De afspraak dat het stelsel drie jaar na drie geëvalueerd wordt staat wat mij betreft vast.

1. Monitoringsrapportage 20240

Met de landelijke overlegpartijen is afgesproken om de ervaringen met het stelsel gedurende drie jaar te monitoren en vervolgens te evalueren. De eerste rapportage is opgesteld door Arcadis en besproken met de betrokken partijen in de begeleidingsgroep monitoring en evaluatie Wkb onder leiding van een onafhankelijke voorzitter.

In totaal zijn er in 2024 1.446 projecten gestart onder kwaliteitsborging. Slechts 33 hiervan hebben het gehele proces doorlopen tot aan gereedmelding; de andere projecten lopen door in 2025. De ervaringen tot dusver zijn daarmee beperkt. Er zijn voorzichtige signalen dat de Wkb een positief effect heeft op de bouwkwaliteit en een negatief effect op de administratieve lasten. Op de gemeenten na geven alle partijen aan dat zij vinden dat de bouwkwaliteit toeneemt². Met betrekking tot de administratieve lasten geven aannemers aan – met name bij kleinere projecten – meer lasten te ervaren. De onderzoekers concluderen dat dit deels komt door striktere controle toezicht op de naleving: aan een deel van de verplichtingen die nu als lasten worden ervaren moest ook onder het oude stelsel worden voldaan. Maar een coherent beeld is op basis van de ervaringen tot dusver nog niet te geven. Er zijn geen signalen over zware, onvoorziene, spoedeisende knelpunten met de werking van het stelsel. Veelal gaat het om inleren, informeren en elkaar in de praktijk goed begrijpen, zodat het stelsel van kwaliteitsborging kan werken zoals bedoeld. Onderstaand zal ik ingaan op de conclusies en de aanbevelingen. Voor de volledige bevindingen verwijs ik naar de monitoringsrapportage, die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

De onderzoekers komen tot de conclusie dat er te weinig praktijkinformatie en realisatiegegevens beschikbaar zijn, om te kunnen concluderen dat;

- het stelsel werkt zoals bedoeld;
- de bouwkwaliteit merkbaar is verbeterd;

² Aannemers: 52% eens, 21% oneens; Opdrachtgevers: 77% eens, 11% oneens; Gemeenten: 11% eens, 59% oneens; Kwaliteitsborgers: 82% eens, 3% oneens.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**

Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

- de positie van de opdrachtgever is verbeterd;
- de kosten en opbrengsten op lange termijn structureel verbeteren;
- de kosten van het Wkb-stelsel aanvaardbaar zijn;
- de interne kwaliteitsprocessen bij bouwbedrijven zijn verbeterd;
- de positief ervaren effecten groter zijn dan de negatieve.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Wel zijn op basis van praktijkervaringen eerste beelden ontstaan over de werking van de Wkb. De verdere monitoring en evaluatie zal op termijn meer inzicht bieden in de werking van het stelsel.

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Aanbevelingen, reeds ingezette acties en vervolgacties

De onderzoekers komen tot een aantal aanbevelingen op basis van de ervaringen in 2024. Ik neem deze aanbevelingen ter harte en heb inmiddels de eerste besprekingen gevoerd om nieuwe inzichten in te passen in het stelsel. Een aantal van de aanbevelingen is reeds opgepakt in het kader de vereenvoudiging van het stelsel en in een werkprogramma 2025 ondergebracht, zoals ik in mijn brief van 10 december heb aangekondigd. Hieronder ga ik in op de aanbevelingen en de wijze waarop ik deze wil oppakken in nauwe samenwerking met de landelijke overlegpartijen:

Aanbeveling 1: Gezamenlijk tussen partijen (individuele en brancheorganisaties) meer het gesprek aangaan, de samenwerking periodiek evalueren, ongemakken bespreekbaar maken en zo nodig werkprocessen verbeteren.

- Brancheorganisaties kunnen hieraan bijdragen door gezamenlijk op regionaal niveau initiatieven te organiseren voor evaluatie, kennisdeling, verbeterslagen en het uniformeren/ verduidelijken van bijvoorbeeld het borgingsplan en de informatie-uitwisseling tussen aannemer en kwaliteitsborger.
- Binnen projecten (periodiek) de samenwerking onderling bespreken en zo nodig verbeteren.
- Openstaan voor feedback en 'samen bouwen aan vertrouwen'. Het is niet realistisch te verwachten dat een stelsel direct bij invoering perfect is.

Opvolging: Om de onderlinge werkprocessen te verbeteren is een werkprogramma 2025 opgezet binnen het Wkb-overleg. Dit wordt verderop in deze brief nader toegelicht.

Aanbeveling 2: Centrale registratie van incidenten en sancties opzetten voor mogelijke verbeteringen van het stelsel.

- Zie aanbeveling 8.

Opvolging: Ik ga in gesprek met instrumentaanbieders en de TloKB over de centrale registratie van incidenten, zowel binnen het stelsel als voor het aanbevolen onderzoek.

Aanbeveling 3: Verduidelijken bouwwerken gevolklasse 1.

- In overleg met het IPLO uitwerken en publiceren van meer (illustratieve) voorbeelden van gevolklasse 1 op het grensvlak met vergunningvrij/-plichtig bouwen.
- Uitbreiding categorie vergunningvrij voor specifieke bouwwerken onder gevolklasse 1, zoals vleermuiskasten en licht- en vlaggenmasten hoger dan 5 meter.

Opvolging: Als onderdeel van het werkprogramma 2025 wordt de inhoud van gevolgklasse 1 tegen het licht gehouden. Dit wordt verderop in deze brief nader toegelicht.

Aanbeveling 4: Opheffen lokale verschillen in beoordeling bij identieke bouwwerken.

- Een gezaghebbende instantie mandateren om bij te dragen aan een landelijk uniforme beoordeling van gelijkwaardige maatregelen.
- Eenduidige en uniforme beschrijving bijzondere lokale omstandigheden door gemeenten, waarbij in het borgingsplan uniform en projectspecifiek moet zijn aangegeven wat hiervoor de beheersmaatregelen zijn.

Opvolging: Voor het opheffen van de lokale verschillen in de beoordeling van gelijkwaardigheden en de eenduidige en uniforme beschrijving van bijzondere lokale omstandigheden zijn ook reeds enkele acties gestart. De Adviescommissie Toepassing en Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (hierna: ATGB) is een door mij ingestelde commissie, die partijen adviseert bij geschillen over de toepassing van de bouwregelgeving. Projecten met gelijkwaardigheden, die breed worden toegepast en waarvan de gelijkwaardige toepassing reeds is aangetoond te voldoen (zoals het impregneren van een rieten schroefdak ten behoeve van de brandveiligheid) kunnen onder gevolgklasse 1 plaatsvinden.

Bij onduidelijkheden kunnen partijen de vraag in eerste instantie voorleggen aan het Informatiepunt Leefomgeving (hierna: IPLO). Mocht dit niet tot een oplossing leiden dan kan door een initiatiefnemer of kwaliteitsborger advies worden gevraagd bij de ATGB. Het advies van de ATGB is vanwege de gebundelde expertise in die commissie dusdanig zwaarwegend, dat partijen dit in de regel opvolgen. Jurisprudentie en een toenemend aantal praktijkvoorbeelden, die worden voorgelegd aan de ATGB, zullen bijdragen aan vermindering van de lokale verschillen in beoordeling.

Daarnaast is voor bijzondere lokale omstandigheden door de VNG in december 2023 een leidraad opgesteld over de verantwoordelijkheden en taken, voorbeeldsituaties en een checklist. Dit biedt een handreiking naar gemeenten. Naarmate partijen meer ervaring opdoen met bijzondere lokale omstandigheden kan de leidraad worden bijgewerkt naar aanleiding van nieuwe inzichten.

Aanbeveling 5: Kennisniveau Wkb van particulieren en kleinere (onder)aannemers verbeteren.

- In overleg met brancheorganisaties ontwikkelen van informatiemateriaal en trainingen afgestemd op de doelgroepen particulieren en kleinere (onder)aannemers ter verduidelijking van de Wkb en deze eenvoudig bereikbaar maken (vb. via het gemeentelijke/ digitale bouwloket).
- Vereenvoudigen en uniformeren aanleveren bescheiden vanuit aannemers naar kwaliteitsborgers om daarmee de administratieve lasten te verlagen.

Opvolging: Ten aanzien van het kennisniveau is eerder in de Regie- en Monitoringsgroep Wkb geconcludeerd dat het niet mogelijk is om alle particulieren en indirect betrokken partijen centraal en integraal te informeren over het stelsel van kwaliteitsborging. Uitgangspunt is dat een initiatiefnemer van een bouwwerk automatisch wordt geïnformeerd over de werkwijze en het proces van Wkb, zodra deze met het Wkb-stelsel in aanraking komt. De informatieverstrekker kan een aannemer zijn of een gemeente of een kwaliteitsborger, maar ook op www.IPLO.nl is veel informatie voorhanden. In een continu proces wordt informatie gecreëerd,

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

mede op basis van hernieuwde inzichten en actuele informatiebehoefte uit de diverse signalen bij landelijke en regionale partijen. Branchepartijen en de VNG bedienen primair hun eigen achterbannen. Het Rijk, IPLO en de TloKB stellen ook ruim informatie beschikbaar. In het Wkb-overleg is afgesproken om na te gaan welke centraal beschikbare informatie additioneel interessant is, om nader te communiceren en via welke kanalen de uitvoeringspraktijk nog beter kan worden bediend.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Aanbeveling 6: Onderzoek ontwijking gevolgklasse 1.

- Nader onderzoek laten doen naar de aard en omvang van mogelijke ontwijking gevolgklasse 1 zowel naar gevolgklasse 2 als naar illegale bouw.

Opvolging: Dit onderzoek zal ik starten. Actieve ontwijking of illegale bouw moet worden voorkomen. De signalen zullen worden nagelopen. Dit wordt nader afgestemd met de onderzoekers.

Aanbeveling 7 & 8: Aanbevelingen voor het onderzoek:

- Verhogen aantal respondenten enquêtes voor specifiek opdrachtgevers, maar ook aannemers en gemeenten.
 - Monitoring van de response op de begin 2025 geïnitieerde doorlopende enquête aan initiatiefnemers bij gereedmelding en zonodig nemen van beheersmaatregelen.
 - Actiever promoten van de jaarlijkse enquête en de doorlopende enquête bij gereedmelding bij leden door de brancheorganisaties.
 - Zo nodig uitvoeren aanvullend onderzoek.
- Centrale registratie van incidenten en sancties opzetten en geanonimiseerd delen voor het onderzoek.
 - Incidenten worden nu niet centraal geregistreerd, sancties wel. Aanbevolen wordt een centrale
 - Registratie van incidenten door de TloKB met actieve melding vanuit kwaliteitsborger en instrumentaanbieder aan TloKB van incidenten boven een objectief gedefinieerde grenswaarde.
 - De TloKB dient het overzicht van incidenten en sancties te beheren en geanonimiseerd te delen voor het onderzoek naar de monitoring en evaluatie van de Wkb.
 - Deze registratie kan worden verrijkt met de klachtenregistratie van kwaliteitsborgers, instrumentaanbieder en TloKB, zodat ook de opvolging van klachten beter traceerbaar wordt.

Opvolging: De aanbevelingen voor nader onderzoek en de verbeteringen voor het onderzoek worden met de onderzoeker en de betrokken landelijke overlegpartijen afgestemd voor de verdere monitoring.

2. Werkprogramma 2025

In mijn brief van 10 december 2024³ heb ik uw Kamer geïnformeerd over mijn besluit om verbouwactiviteiten voorlopig nog niet onder het stelsel van kwaliteitsborging te brengen. In die brief wordt ook aangegeven dat er een verkenning wordt gestart naar het eenvoudiger en efficiënter vormgegeven van kwaliteitsborging, gezien vanuit de risico's bij projecten onder gevolgklasse 1. Zoals aangegeven in het mondeling overleg van 27 mei jl. onderzoek ik hoe dit binnen het huidige stelsel kan worden opgelost. De eerste ervaringen bij de

³ Kamerstukken I, 2024/25, 34.453 AX

landelijke overlegpartijen zijn daarvoor breed uitgevraagd evenals hun ideeën voor oplossingsrichtingen. Op basis van alle inbreng is langs drie sporen een werkprogramma 2025 opgesteld, dat in het Wkb-overleg is besproken. De drie sporen zijn als volgt:

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

1. Inhoud gevolgklasse 1

Over de wettelijke scope van gevolgklasse 1 bestaat in de praktijk soms onduidelijkheid. Om die weg te nemen wordt bezien in hoeverre de regels vereenvoudigd kunnen worden. In het werkprogramma wordt heroverwogen welke bouwwerken dienen te worden aangemerkt als bouwtechnisch meldingsplichtig en welke activiteiten mogelijk kunnen worden aangemerkt als vergunningvrij. Hiermee kan bijvoorbeeld een vereenvoudiging plaatsvinden voor projecten met relatief weinig risico. Zonder beleidsmatig al een conclusie te trekken of uitputtend te zijn valt te denken aan lichtmasten of padelbanen, maar ook aan een kleine en eenvoudige standaardbrug, waarvoor de gemeenten zelf opdrachtgever is en toezicht houdt.

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Mijn ministerie neemt het voortouw voor dit spoor. Wijzigingsvoorstellen worden nader uitgewerkt en besproken met de betrokken landelijke overlegpartijen. Voorstellen die voldoende draagvlak hebben en duidelijke vereenvoudiging met zich meebrengen, worden daarna opgepakt in het reguliere wetgevingsproces.

2. Beperken administratieve lasten in processen

Om administratieve lasten te beperken wordt bezien hoe informatieprocessen tussen partijen zodanig ingericht kunnen worden, dat deze zich strikt richten op wat benodigd is binnen het stelsel van kwaliteitsborging. Daarbij is het met name van belang de balans te bereiken, om niet meer informatie op te vragen dan noodzakelijk maar wel voldoende om de wettelijke rollen van de diverse actoren in het stelsel adequaat uit te voeren. Het gaat onder andere om afstemming over en stroomlijning van getrapte controles en informatieverzoeken van kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders en de TloKB, Maar ook uniformiteit in de uitvoering van de toezichtsrol door gemeenten.

Aangezien dit spoor de afstemming tussen verschillende spelers in de uitvoeringspraktijk betreft, zijn per vraagstuk landelijke overlegpartijen aangesloten. De Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (hierna: VKBN) en VNG nemen het voortouw voor de nadere uitwerkingen in dit spoor.

3. Aanpassingen dossier bevoegd gezag

Uitgangspunt van het dossier bevoegd gezag is dat het gegevens en bescheiden bevat over het gerealiseerde bouwwerk, die minimaal nodig zijn om adequaat invulling te kunnen geven aan de taken en verantwoordelijkheden van het bevoegd gezag na gereedmelding. Die informatie is nodig voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk. Uit de monitoringsrapportage blijkt dat wijzigingen in de geplande bouwactiviteiten (dus na vergunningverlening) vóór de inwerkingtreding van het stelsel van kwaliteitsborging vaak niet werden gedocumenteerd of voorgelegd aan bevoegd gezag, ondanks dat dit wel verplicht was. Met de Wkb is hiervoor serieuzere aandacht ontstaan; de aannemer moet het dossier aanpassen, de kwaliteitsborger controleert en het bevoegd gezag kan hierop leunen in haar toezichtstaak. Aannemers ervaren door de geïntensiverde aandacht een 'extra' administratieve last in het opstellen van volledig nieuwe tekeningen en berekeningen bij wijzigingen. In dit spoor wordt nagegaan op welke wijze de administratieve last van het dossier bevoegd gezag voor de aannemer beperkt kan worden, zonder dat de informatiebehoefte van het bevoegd gezag in het geding komt. Mijn ministerie neemt het voortouw in de uitwerking van dit spoor.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

3. Terugkoppeling gespreksronde landelijke overlegpartijen Wkb

In het mondeling overleg op 27 mei jl. heb ik u toegezegd om gericht in gesprek te gaan met de bij het stelsel betrokken landelijke overlegpartijen over de signalen en/of zorgen die bij leden van uw Kamer binnenkomen van actoren in het Wkb-stelsel. De landelijke overlegpartijen in het Wkb-overleg hebben de signalen collectief besproken. Vereniging Eigen Huis heeft eerder aangegeven niet aan te sluiten bij het Wkb-overleg. Daarom is met VEH een apart overleg gevoerd. Met VNG en VBWTN is tevens na het Wkb-overleg nog nader overlegd.

Met partijen is besproken of zij nog additionele zorgen hebben, die niet eerder zijn geuit of die niet terugkomen in de monitoring of het hierboven beschreven werkprogramma. Daarbij is de vraag gesteld hoe deze zorgen binnen de huidige systematiek van het stelsel van kwaliteitsborging kunnen worden opgelost. Uit de besprekingen komt een gemengd beeld naar voren. Partijen constateren dat er nog weinig relevante praktijkervaring is opgedaan. Ook wordt geschetst dat gemeenteambtenaren en aannemers vragen stellen bij hun eigen aangepaste rol ten opzichte van de oude situatie, maar zeker ook over de invulling van de nieuwe rollen in de bouwsector van kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders en de TloKB. Dan gaat het om diepgaande kennis over de onderlinge verhoudingen onder het stelsel van kwaliteitsborging, de daarin uit te voeren werkzaamheden en de kwaliteit van de onderlinge informatieverstrekking. Wel is het beeld op landelijk niveau, dat zorgen over het nieuwe stelsel vaak nog onder de oppervlakte blijven. Het blijft van belang dat de aannemers, kwaliteitsborgers en gemeenteambtenaren zich uitgenodigd voelen, om signalen te delen met landelijke overlegpartijen, die hen vertegenwoordigen in het Wkb-overleg. Alleen dan kan hierop centraal nog sneller worden geacteerd. Dit geldt ook voor de deelname aan de landelijke monitor van Arcadis door uitvoerende partijen. Dat is uiteraard ook een goede manier om vanuit de uitvoering het stelsel te helpen versterken.

De landelijke overlegpartijen hebben afgesproken in gezamenlijkheid te werken aan verbetervoorstellen voor de dagelijkse praktijk. Hiervoor is het werkprogramma 2025 afgesproken. Zoals gesteld heb ik landelijke overlegpartijen ook gevraagd om op basis van nadere analyse samen te bepalen langs welke

additionele communicatiewijzen, de uitvoeringspraktijk nog beter kan worden bediend.

4. Maatwerkvoorschrift ingebruikname

Specifiek is door leden van uw Kamer 27 mei jl. de zorg geuit dat het maatwerkvoorschrift en de verantwoordelijkheidsverdeling tussen de kwaliteitsborger en het bevoegd gezag onhelder is. De betrokken landelijke overlegpartijen geven aan, dat er inderdaad nog vragen leven bij hun diverse achterbannen over de toepassing van het maatwerkvoorschrift, dat in formele zin nog in werking moet treden komend jaar. Ook is gevraagd welke gevallen hiervoor in aanmerking komen. Op basis van hun zorgen zal hier gerichte communicatie worden opgezet. Bij de landelijke overlegpartijen zelf speelt de onduidelijkheid in de verantwoordelijkheidsverdeling tussen bevoegd gezag en de kwaliteitsborger niet. Dat neemt niet weg dat een sluitende juridische oplossing in de praktijk werkt zoals bedoeld. Voor conclusies daarover zal het maatwerkbesluit eerst in inwerking moeten treden en ervaring moeten worden opgedaan.

Van de gelegenheid maak ik gebruik om uw Kamer ook van nadere informatie te voorzien om een breed levend misverstand hierover weg te nemen. Als een kwaliteitsborger geen verklaring kan afgeven dat het bouwwerk voldoet aan de eisen in het Bbl, meldt deze dat bij alle betrokken deelnemers in de praktijk. Dat betekent dat het bouwwerk niet in gebruik genomen mag worden. Om dat ongedaan te maken, kan de initiatiefnemer/opdrachtgever bij het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift vragen, als deze van mening is dat herstel van de strijdigheid met het Bbl niet proportioneel is. De gemeente beoordeelt vervolgens op basis van het verzoek of ingebruikname alsnog is toegestaan. De gemeente mag hierbij haar besluit baseren op de verkregen informatie van de kwaliteitsborger. Deze mogelijkheid bestaat op basis van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2019:1775, r.o. 18.1), waarin is aangegeven dat vaststelling van feiten door een ter zake deskundige medewerker van het bevoegd gezag, door een ter zake deskundige persoon in opdracht van het bevoegd gezag of door een ter zake deskundige persoon wiens bevindingen het bevoegd gezag voor zijn rekening heeft genomen moet worden gedaan. Uiteraard mag de gemeente ook zelf een inspectie uitvoeren en de strijdigheid met het Bbl onderzoeken, om op basis van eigen waarneming tot een besluit te komen. Deze werkwijze wijkt dan niet af van de rol die gemeenten voorheen hadden of nog steeds bij bouwwerken in een hogere gevolgklassen. Als het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift afgeeft voor een bouwwerk, ondanks de geconstateerde strijdigheid met het Bbl, kan een bouwwerk vervolgens worden gereedgemeld zonder verklaring van de kwaliteitsborger, waar na verloop van de wettelijke termijn ingebruikname is toegestaan. Tot zover het publiekrechtelijke deel in het Wkb-stelsel. De initiatiefnemer/opdrachtgever kan vervolgens nog steeds privaatrechtelijk een zaak starten, als contractuele afspraken niet zijn nagekomen.

5. Monitoring jurisprudentie Wkb

Met betrekking tot de jurisprudentie onder het stelsel van kwaliteitsborging wordt in de monitoring een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door het Instituut voor Bouwrecht (hierna: IBR). Hiervoor heeft IBR de uitspraken die relevant zijn voor het stelsel van kwaliteitsborging onderzocht en interviews gehouden met betrokken partijen. Er is in 2023, nog voor inwerkingtreding van het stelsel van kwaliteitsborging, één uitspraak gedaan over het begrip bouwwerk. Sinds inwerkingtreding zijn er drie relevante uitspraken gedaan over de strekking van

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

het begrip “gebrek”, de anticiperende werking van art. 7:758 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek en over het overgangsrecht. De onderzoekers concluderen dat voor deze punten geldt dat verwacht wordt dat jurisprudentie meer duidelijkheid zal geven en dat ook literatuur over deze zaken nauwlettend in het oog wordt gehouden in de verdere monitoring.

Voor de volledige bevindingen verwijs ik uw leden graag naar de rapportage, die als bijlage bij deze brief is toegevoegd.

Tot slot

Het stelsel van kwaliteitsborging is nu anderhalf jaar in werking. De resultaten van de monitoring over 2024 bieden een eerste inzicht in de werking van het stelsel tot dusver. Partijen maken zich de werkwijze eigen en zijn soms nog zoekende in hoe dit precies werkt en wat dat betekent voor de onderlinge processen. Dit betekent ook dat nog niet alles in één keer goed gaat, er nog onzekerheid is over de nieuwe werkwijze en er zorgen zijn over hetgeen dat nog onbekend is. Het is dan ook van belang dat partijen elkaar daarin blijven vinden, met elkaar in gesprek blijven en met elkaar bezien welke problemen zij ervaren en hoe deze binnen het stelsel (onderling) kunnen worden opgelost.

Tegelijkertijd heeft de markt behoefte aan continuïteit en voorspelbaarheid in beleid om investeringen en planning met vertrouwen te kunnen doen. Goed bestuur is daarbij cruciaal: duidelijkheid en rust in de markt is van groot belang om onze woningopgave te halen. Het stelsel van kwaliteitsborging is na herhaald uitstel in 2024 in werking getreden. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de monitoring en evaluatie. Landelijke overlegpartijen wensen de verdere monitoring en de evaluatie mede hierom dan ook af te wachten, alvorens conclusies over het Wkb-stelsel te trekken.

Jaarlijks ontvangen beide Kamers een update van de monitoring met, zoals toegezegd, een eindevaluatie na 3 jaar, in 2027. Samen met alle betrokkenen zal ik nauwlettend de vinger aan de pols houden. Op basis van de monitoring en signalen in het Wkb-overleg zal ik met de betrokken partijen besluiten over mogelijke vervolgstappen ter versterking van het stelsel van kwaliteitsborging.

Een afschrift van deze brief wordt gezonden aan de Tweede Kamer.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Classificatie
1	Wkb Monitoringsrapportage 2024	
2	Rapportage Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Bijlage 1: beantwoording separaat aangeleverde casuïstiek

In het mondeling overleg op 27 mei jl. hebben leden van uw Kamer signalen over het stelsel van kwaliteitsborging gedeeld. Een deel van de signalen heeft te maken met ervaring en afstemming. Landelijke overlegpartijen geven aan dat sommige onderdelen nog weliswaar enigszins onduidelijk zijn in de uitvoeringspraktijk, maar dat zij hier in de regel met elkaar in gesprek vaak uitkomen. In het kader van de gewenste uniformiteit in de uitvoering worden deze situaties zoveel mogelijk gedeeld. Meer ervaring met het stelsel gaat bijdragen aan het wegnemen van een deel van de onduidelijkheid. Ik ga graag nader in op een aantal door leden van uw Kamer separaat en geanonimiseerd gedeelde signalen.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Verschillende interpretatie van partijen

Een van de signalen betreft de verschillende interpretatie tussen partijen of een project in gevolgklasse 1 valt en daarmee kwaliteitsborging betreft of niet. Dit signaal wordt herkend en is daarom ook onderdeel van het werkprogramma 2025 om dit te verduidelijken en mogelijk te vereenvoudigen. Het delen van situaties waarover onduidelijk bestaat is en blijft daarom wenselijk, zodat met de betrokken partijen kan worden gezien hoe deze projecten effectief kunnen plaatsvinden en of deze al dan niet onder kwaliteitsborging behoren te vallen.

Afstemmen processen

Uw leden geven aan dat het eigen maken van de andere werkwijze tijd vraagt en kosten met zich meebrengt. Hetzelfde beeld komt ook in de monitoring naar voren en was eerder zichtbaar in de proefprojecten. Naarmate partijen meer ervaring opdoen met kwaliteitsborging verloopt de afstemming beter en kunnen de kosten beperkt worden. De onderzoekers komen op basis van de beperkte ervaring tot dusver tot de volgende conclusie over procesverbetering: "De invoering van de Wkb vergt de nodige kennis en expertise van aannemers, die zich moeten aanpassen aan de nieuwe eisen in een vaak conservatieve bouwwereld. Hoewel de eenmalige investering in tijd en moeite groot is, geven veel aannemers aan dat dit op de lange termijn kan zorgen voor betere procesbeheersing en hogere kwaliteit." Door met elkaar in gesprek te blijven kunnen de processen beter op elkaar worden afgestemd. Dit is ook onderdeel van het werkprogramma.

Vertraging

Uw leden signaleren dat er mogelijk vertraging ontstaat als gevolg van de extra controles. Aannemers geven in de monitoring aan dat zij ervaren dat de te besteden tijd aan een bouwproces gelijk is gebleven of is toegenomen. Hiervoor benoemen zij het opstellen van het borgingsplan en de extra keuringen als onderdelen waar zij extra tijd aan besteden. Gezien de beperkte ervaring met opleveringen in de monitoring (33 projecten) zal in de volgende rapportage over 2025 een beter beeld kunnen worden gegeven van de tijdsbesteding en in hoeverre er sprake is van vertraging. Hierbij wordt mogelijk ook het leereffect zichtbaar.

Er zijn geen signalen van vertraging door het niet kunnen vinden van een kwaliteitsborger. 92% van de kwaliteitsborgers geeft aan geen wachttijd te hanteren voor nieuwe opdrachten. De overige 8% hanteert een wachttijd van één maand voor nieuwe projecten.

Kosten

Uw leden hebben signalen gedeeld van de hoge kosten voor kwaliteitsborging met een voorbeeld van €20.000 tot €25.000 per woning bij woningen met bouwkosten van €500.000 tot €750.000.⁴ Uit een navraag onder kwaliteitsborgers blijkt dat deze cijfers niet overeenkomen hun praktijk bij inmiddels ruim 1500 opdrachten en offertes voor de kosten van de kwaliteitsborger. De cijfers laten voor bedrijfshallen kosten zien van €3.750 tot aan €12.500. De kosten voor een enkele woning beginnen vanaf €1.500 (prefab) en lopen op tot maximaal €8.300. De uitvraag laat zien dat er een grote spreiding bestaat in kosten, afhankelijk van het type bouwwerk, het gehanteerde instrument en de bouwsom.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Met betrekking tot de leges wordt in de monitoring een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (hierna: COELO). In mijn brief van 11 december 2024⁵ heb ik uw Kamer geïnformeerd over de resultaten van het eerste jaar monitoring van de leges. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de leges voor de bouwprojecten onder kwaliteitsborging flink zijn gedaald. Uit het kostenonderzoek dat in 2022 is uitgevoerd door Nieman Raadgevende Ingenieurs⁶ bleek dat voor deze projecten de kosten voor kwaliteitsborging gedekt kunnen worden uit de legesdaling, waarbij vanaf een twee-onder-één-kapper de kosten voor kwaliteitsborging even hoog zijn als bij de vergunningplicht. In dat onderzoek is uitgegaan van een verwachte legesdaling van 25-30%. Doordat de legesdaling hoger blijkt dan in dit onderzoek aangenomen (namelijk gemiddeld 43,5%) wegen de kosten van kwaliteitsborging al bij lagere bouwkosten op tegen de daling van de leges.

Kwaliteitsborgers geven aan dat ze van aannemers horen dat de interne tijdbesteding ca. 40 uur per woning extra is. Bij een grote, complexe woning is dus zeker mogelijk dat de totale tijdbesteding hoger is en de kosten (intern en extern) in de buurt liggen van de kosten bij de door uw Kamer aangereikte casus. Zeker daar waar een aannemer nog geen ervaring heeft met kwaliteitsborging. De daling van de leges is bij een dergelijke (grote) woning gemiddeld genomen vergelijkbaar met de kosten voor de kwaliteitsborger. Bij meerdere woningen zal er al snel sprake zijn van lagere kosten dan onder het oude systeem.

Ongeacht de uitkomsten van zowel de uitvraag onder kwaliteitsborgers als het onderzoek van COELO kan het altijd voorkomen dat een situatie afwijkt van het gemiddelde. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van het type bouwwerk, bijzondere lokale omstandigheden en het legesbeleid van een specifieke gemeente. De uitvraag en resultaten van de legesmonitoring laten zien dat over het algemeen de bedragen voor kwaliteitsborging zich verhouding tot de legesdaling tot nu toe. De kosten worden verder meegenomen als onderdeel van de monitoring.

Rolverdeling gemeenten en kwaliteitsborgers

Uw leden geven aan dat er extra lasten worden ervaren als gevolg van dubbele controles door zowel gemeenten als kwaliteitsborgers, doordat gemeenten toezicht blijven houden. Het stelsel voorziet erin dat een gemeente kan vertrouwen op het oordeel van de kwaliteitsborger. Het kan ook voorkomen dat de gemeente zelf

⁴ De gemiddelde bouwsom voor koopwoningen is overigens op €206.000 (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83673NED>)

⁵ Kamerstukken I, 2024/25, 35.453 AX

⁶ Kamerstukken I, 2021/22, 34.453 AH

(steekproefsgewijs) controles uitvoert. Het is echter nadrukkelijk niet de bedoeling van het stelsel dat gemeenten het werk van de kwaliteitsborger over gaan doen of het werk van de kwaliteitsborger gaan controleren. In de gesprekken met de betrokken landelijke overlegpartijen blijkt dat de rolverdeling tussen beide partijen helder is. In de praktijk blijkt dat het gemeenten nog wel eens aan het vertrouwen ontbreekt om van het oordeel van de kwaliteitsborger uit te gaan, zeker als in specifieke gevallen het dossier bevoegd gezag summier is gehouden en/of de werkrelatie tussen ambtenaren van het bevoegd gezag en een specifieke kwaliteitsborger nieuw is. Het opdoen van meer ervaring met het stelsel en met elkaar moet eraan bijdragen dat dit vertrouwen groeit en dubbele controles meer voorkomen kunnen worden.

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
Bouwkwaliteit

Datum

Onze referentie
2025-0000384809

Praktijkgevallen casco-opleveringen of noodvoorzieningen

Casco-opleveringen en noodvoorzieningen zijn ook mogelijk onder het stelsel van kwaliteitsborging. Desondanks blijft het hardnekkige beeld bestaan, dat dit niet zo is. Voor noodvoorzieningen, een oplossing voor onderdelen van het bouwwerk waarmee tijdelijk aan de voorschriften kan worden voldaan, geldt dat de kwaliteitsborger moet controleren of het bouwwerk aan de voorschriften uit het Bbl voldoet. Indien met een noodvoorziening wordt voldaan dan kan de kwaliteitsborger zijn verklaring afgeven en het gebouw worden gereedgemeld. Dit is echter geheel afhankelijk van de specifieke situatie, het onderdeel waarvoor een voorziening wordt getroffen en wat de noodvoorziening inhoudt.

Met casco wordt veelal de oplevering zonder keuken en/of badkamer bedoeld. Het Bbl stelt de regels waaraan deze moeten voldoen, in dit geval de waterdichtheid van vloer en wand en de beschikbaarheid van een opstelplaats voor een aanrecht en kooktoestel (aansluitingen). Deze twee onderdelen zijn ook te realiseren zonder het plaatsen van de daadwerkelijke keuken of badkamer, bijvoorbeeld met een (tijdelijke) waterdichte coating, waarna de kwaliteitsborger dit mee kan nemen in zijn controles. Indien partijen hier geen gebruik van maken dan moet het casco-gedeelte nadien alsnog worden gecontroleerd, het voldoet immers bij overdracht nog niet aan het Bbl. De kwaliteitsborger kan dan geen verklaring afgeven en zal dit melden bij de betrokken partijen en het bevoegd gezag.

In de periode na oplevering (voor gereedmelding) kunnen alle werkzaamheden zoals tegelwerk, vloeren leggen, schilderen, etc. in de woning al plaatsvinden. Ingebruikname ofwel bewoning is echter niet toegestaan zonder gereedmelding. De toekomstige eigenaar en de ontwikkelaar moeten in dat geval afspraken maken over de inzet van de kwaliteitsborger. De opdracht kan worden uitgebreid met een extra controle voor de casco onderdelen voor de specifieke woning. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de toekomstig eigenaar zelf een kwaliteitsborger opdracht verleend voor het vaststellen van de resterende punten.

Het stelsel biedt dus meerdere mogelijkheden om casco-oplevering en noodvoorzieningen mogelijk te maken. Desondanks komen er regelmatig vragen over dit punt. Ervaringen met casco-oplevering zijn er gezien het beperkte aantal opleveringen tot dusver (33) nog niet. Ik zal met landelijke overlegpartijen in het Wkb-overleg nagaan hoe deze vragen beantwoord kunnen worden en welke communicatie, voor zover niet al beschikbaar, kan worden gedeeld met de betrokken partijen over dit onderwerp.

Monitoringsrapportage 2024

**Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen
voor Ministerie van VRO, Wkb-begeleidingsgroep**

6 juni 2025 - Public



Contactpersoon

**IR. M.A.A. (MARCEL) VAN
DEN EIJNDEN**
Program Manager / Senior
Consultant

E marcel.vandeneijnden@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-
Hertogenbosch
Nederland

Inhoudsopgave

VERSIEBEHEER	6
Documenthistorie	6
Auteurs	6
Goedkeuring	6
Distributie	6
SAMENVATTING	8
1 Inleiding	14
1.1 Aanleiding	14
1.2 De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	14
1.3 Leeswijzer	16
2 Doelstelling en vraagstelling onderzoek	17
2.1 Doelstelling	17
2.2 Vraagstelling	17
3 Onderzoeksvragen en aanpak	18
3.1 Onderzoeksvragen	18
3.2 Aanpak op hoofdlijn	21
3.2.1 Voorbereiding	22
3.2.2 Uitvoering	22
3.2.3 Interactief dashboard	22
3.2.4 Jaarlijkse monitoringsrapportages	22
3.2.5 Invoeringstoets	23
3.2.6 Eindevaluatie rapportage	24
3.2.7 Integriteit en objectiviteit	24
3.3 Afbakening onderzoek	25
3.3.1 Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw	25
3.3.2 Specificering scope en andere informatiebronnen	25
3.4 Onderzoeksmethoden	26
3.4.1 Onderzoekstype	26
3.4.2 Stakeholders	26
3.4.3 Representativiteit	28
3.4.4 Enquêtes	29

3.4.5	Wkb-ervaringssessies en interviews	30
3.4.6	Onderzoek derden	31
4	Bevindingen	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Functioneren stelsel Wkb	33
4.2.1	Bouwactiviteiten	33
4.2.2	Aantal kwaliteitsborgers	36
4.2.3	Incidenten en sancties	41
4.2.4	Deelconclusie	42
4.3	Verbetering bouwkwaliteit	43
4.3.1	Eindverklaringen	43
4.3.2	Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving	45
4.3.3	Handhaving Besluit bouwwerken leefomgeving	47
4.3.4	Handhaving overig	48
4.3.5	Deelconclusie	50
4.4	Positie opdrachtgever	51
4.4.1	Juridische geschillen	51
4.4.2	Opleverdossier	52
4.4.3	Informatieplicht financiële zekerheid	53
4.4.4	Opschortingsrecht	54
4.4.5	Waarschuwingsplicht	57
4.4.6	Deelconclusie	59
4.5	Aanvaardbare kosten	60
4.5.1	Ontwikkeling leges	60
4.5.2	Tarieven kwaliteitsborgers	61
4.5.3	Kostenontwikkeling aannemers	63
4.5.4	Deelconclusie	64
4.6	Interne procesverbetering bouwbedrijven	65
4.6.1	Interne procesverbetering bouwbedrijven	65
4.6.2	Deelconclusie	66
4.7	Ervaringen betrokkenen	67
4.7.1	Ervaringen aannemers	67
4.7.2	Ervaringen opdrachtgevers	68
4.7.3	Ervaringen gemeenten	69
4.7.4	Ervaringen kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders	70
4.7.5	Ervaringen TloKB	71
4.7.6	Overige ervaringen	72

4.7.7	Deelconclusie	80
4.8	Verbeteringen voor invoering gevolgklasse 2 en 3	81
4.8.1	Verbeteringen voor invoering gevolklassen 2 en 3	81
5	Conclusies	82
5.1	Inleiding	82
5.2	Conclusies bevindingen	82
5.3	Aanbevelingen	86
6	Tussenevaluatie	88
Bijlage 1	Literatuurlijst	
Bijlage 2	Lijst met figuren, grafieken en tabellen	
Bijlage 3	Vragenlijsten enquêtes	

Colofon

VERSIEBEHEER

Documenthistorie

Versie	Datum	Samenvatting wijzingen	Reden wijzigingen
1.0	23-mei-2025	Eindversie, ter bespreking VRO en begeleidingsgroep	
2.0	6-juni-2025	Definitief	Wederhoor VRO en begeleidingsgroep

Auteurs

Naam	Functie	Versie	Datum akkoord	Handtekening
L. (Lars) Berns BBA	Onderzoeker	2.0	6-juni-2025	Digitaal via DMS
ing. E. (Emile) Jansen	Onderzoeker	2.0	6-juni-2025	Digitaal via DMS
ing. D.J. (Joost) Vos	Onderzoeker	2.0	6-juni-2025	Digitaal via DMS

Goedkeuring

Naam	Functie	Versie	Datum akkoord	Handtekening
ir. M. (Marcel) van den Eijnden	Projectleider	2.0	6-juni-2025	Digitaal via DMS

Distributie

Naam	Functie	Versie	Datum uitgifte
Ministerie VRO	Opdrachtgever	2.0	6-juni-2025
Wkb-begeleidingscommissie	Begeleidingsgroep	2.0	6-juni-2025

Afkortingenlijst

ATGB	Adviescommissie toepassing en gelijkwaardigheid bouwvoorschriften
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
BW	Burgerlijk Wetboek
BZK / VRO	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (gedurende het onderzoek hernoemd naar Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)
COELO	Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden
DSO	Digitaal Stelsel Omgevingswet
GK	Gevolgklasse
IA(-ers)	Instrumentaanbieder(s)
IBR	Instituut voor bouwrecht
IPLO	Informatiepunt Leefomgeving
KB(-ers)	Kwaliteitsborger(s)
MKB	Midden- en kleinbedrijf
RvA	Raad van Arbitrage in bouwgeschillen
TloKB	Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw
UAV	Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken
VBWTN	Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland
VEH	Vereniging Eigen Huis
VKBN	Vereniging KwaliteitsBorging Nederland
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingswet
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

SAMENVATTING

Onderzoeksopzet

Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden. De wet introduceert een stelsel van kwaliteitsborging met als doel het verbeteren van de bouwkwaliteit en het versterken van de positie van de opdrachtgever. Het stelsel bevat een aantal publiek- en privaatrechtelijke maatregelen, waarvan het publiekrechtelijke deel gefaseerd in werking treedt.

De belangrijkste publiekrechtelijke maatregel is de introductie van een categorie bouwwerken gevolgklasse 1, waarvoor geen vergunning voor de technische bouwactiviteit hoeft te worden aangevraagd, maar een bouwmelding volstaat. Om te borgen dat de kwaliteit van deze bouwwerken aan de wettelijke technische eisen voldoet, dient een kwaliteitsborger te worden gecontracteerd.

Gevolgklasse 1 betreft onder andere grondgebonden woningen en eenvoudige bouwwerken met een industriefunctie en/of bouwwerken geen gebouw zijnde (zie artikel 2.17 Besluit bouwwerken leefomgeving). Er is gestart met nieuwbouw van bouwwerken in gevolgklasse 1. Het opnemen van verbouwwerkzaamheden in gevolgklasse 1 is voor onbepaalde tijd uitgesteld.

De belangrijkste privaatrechtelijke maatregel (voor aannemers van bouwwerken) is de invoering van een verzwaarde aansprakelijkheid voor toerekenbare gebreken. Daarnaast zijn er ook wijzigingen doorgevoerd rondom de waarschuwingsplicht, de verplichting een opleverdossier te verstrekken, de informatieplicht over financiële zekerheden en het opschortingsrecht.

Om inzicht te krijgen in de werking van het stelsel als geheel en in de mate waarin de doelen van de Wkb in de praktijk worden gerealiseerd, wordt het stelsel gedurende drie jaar gemonitord. Er wordt jaarlijks een monitoringsrapportage uitgebracht en na drie jaar vindt een eidevaluatie plaats. Opdrachtgever voor dit onderzoek voor monitoring en evaluatie van de effecten van de invoering van de Wkb is het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

De vraagstelling voor het onderzoek is:

Monitor jaarlijks in hoeverre de doelen van de Wkb worden bereikt op de benoemde deel-onderzoeksvragen en evalueer de werking van het Wkb-stelsel na drie jaar.

De te beantwoorden deel-onderzoeksvragen zijn:

1. In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?
2. In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?
3. In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?
4. Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?
5. In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?
6. Hoe wordt het stelsel door betrokkenen (o.a. kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders, aannemers, gemeenten, opdrachtgevers en TloKB) ervaren?
7. Welke verbeteringen aan het stelsel worden noodzakelijk geacht voor invoering voor gevolgklassen 2 en 3?

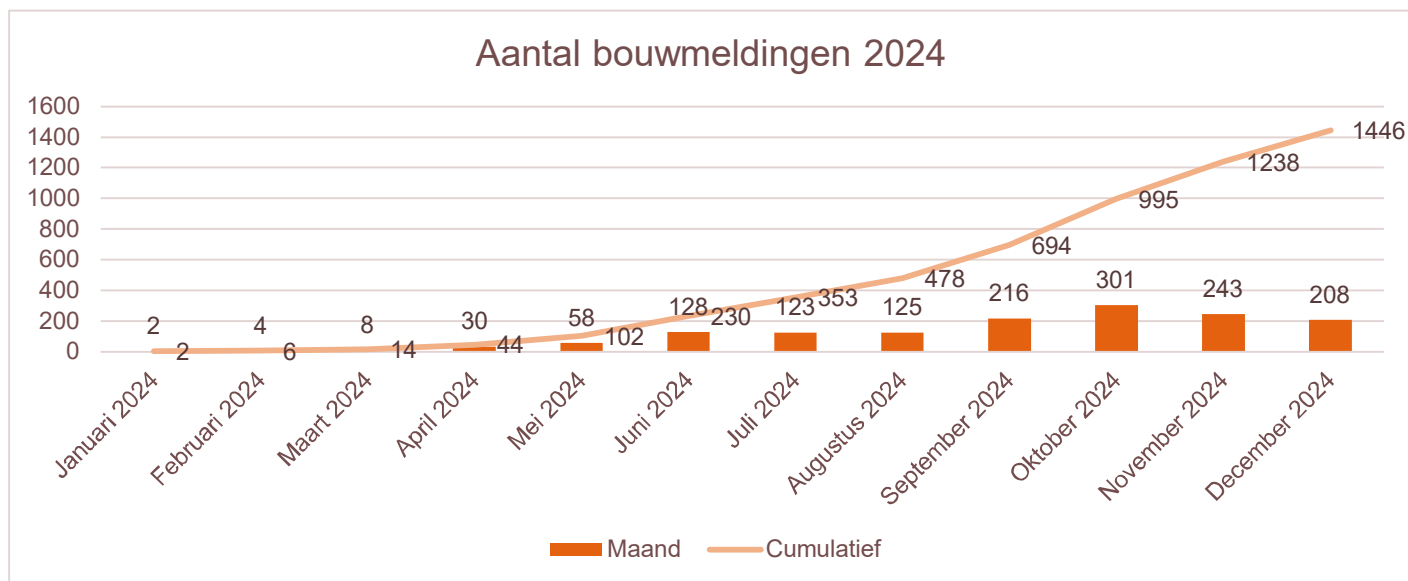
Voor het onderzoek wordt jaarlijks een vooraf bepaalde dataset verzameld via digitale enquêtes, Wkb-ervaringssessies, interviews en onderzoeksresultaten van derden en verwerkt in een monitoringsrapportage.

De monitoring over 2024 is gestart met een tussentijdse enquête in september 2024 die via de brancheorganisaties is uitgezet bij hun leden. Hiermee is de bruikbaarheid van de vraagstelling en de response beproefd. Begin februari 2025 heeft de uitvraag over het gehele monitoringsjaar 2024 plaatsgevonden. Naast digitale enquêtes hebben er diverse interviews met brancheorganisaties plaatsgevonden. Ook zijn er een vijftal Wkb-ervaringssessies georganiseerd met mensen uit de praktijk, zoals kwaliteitsborgers, aannemers, gemeenten en opdrachtgevers.

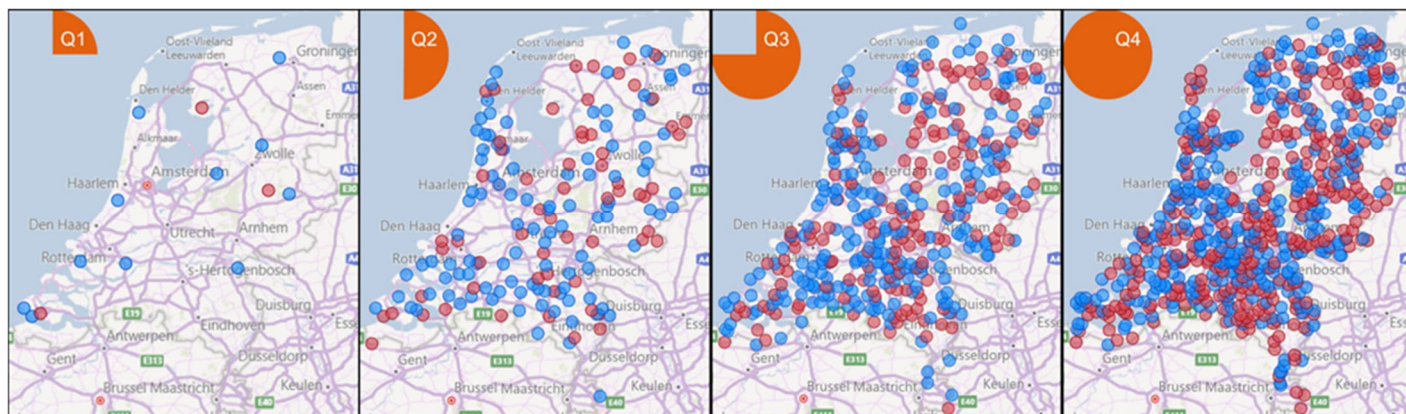
Daarnaast is er door derden in afstemming met het ministerie van VRO aanvullend onderzoek verricht, zoals naar de ontwikkeling van bouwleges, kostenontwikkeling en jurisprudentie. Deze informatie is, indien relevant binnen de gestelde onderzoeksvragen, verwerkt met een bronvermelding.

Aantal bouwmeldingen

Het aantal bouwmeldingen kwam in 2024 pas langzaam op gang, zie ook onderstaande grafiek. Dit kan mogelijk worden verklaard door de hausse aan vergunningsaanvragen die zijn ingediend net voor invoering van de Omgevingswet (en Wkb) per 1 januari 2024. Er is gedurende het monitoringsjaar 2024 dan ook nog maar beperkte ervaring opgedaan met de bouwuitvoering van bouwwerken gevolklasse 1. Eind 2024 waren er slechts 33 bouwprojecten gereedgemeld. De partijen die wel ervaring hebben opgedaan met de Wkb hebben hun ervaringen kunnen delen via de enquêtes, interviews en de Wkb-ervaringssessies.



Grafiek 1. Aantal bouwmeldingen per maand (bron: TloKB)



Figuur 1. Geografische spreiding bouwmeldingen

Legenda

Blauwe stippen: bouwmeldingen met één enkel bouwwerk
Rode stippen: bouwmeldingen met meerdere bouwwerken

Algemene conclusie

Op alle deelonderzoeksvragen zijn bevindingen opgehaald met de werking van het stelsel. Vanwege de late aanwas van het aantal bouwmeldingen en de daarmee beperkt opgedane ervaring in 2024, zoals met bouwuitvoering en oplevering kunnen hier nu nog geen definitieve conclusies uit worden getrokken. Er zijn voorzichtige signalen dat er een positief effect is op de bouwkwaliteit en een negatief effect op de administratieve lasten. Er zijn echter geen zware, onvoorziene, spoedeisende knelpunten met de werking van het stelsel teruggekoppeld. Wel zijn er enkele aanbevelingen geuit om de werking van het stelsel te verbeteren, zie de aanbevelingen in paragraaf 5.3. Het signaal,

dat het nog te vroeg is om definitieve conclusies te trekken, horen we ook terug in gesprekken met de brancheorganisaties.

In de Wkb-ervaringssessies bespraken we gezamenlijk de werking van het stelsel met diverse mensen uit de praktijk van verschillende partijen (zoals kwaliteitsborgers, aannemers, gemeenten en opdrachtgevers).

Tijdens deze sessies ging men met elkaar de dialoog aan over positieve en negatieve ervaringen. Hiermee verkreeg men meer inzicht in de werkwijze en beweegredenen van de ander en groeide het begrip voor de ander en daarmee het vertrouwen. Een belangrijke aanbeveling is dan ook om gezamenlijk (individueel en brancheorganisaties) nog meer het gesprek aan te gaan, de samenwerking te evalueren, ongemakken bespreekbaar te maken en zo nodig werkprocessen te verbeteren.

Conclusie per deel-onderzoeksvraag

In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

In 2024 zijn er in totaal 1.446 bouwprojecten in gevolgklasse 1 geregistreerd, die samen 4.645 bouwwerken omvatten. Het aantal bouwmeldingen nam vooral in de tweede helft van 2024 een vlucht.

Onderzoek van PwC in opdracht van het ministerie van VRO naar de capaciteit van kwaliteitsborgers en enquêtes onder kwaliteitsborgers wijzen uit dat er voldoende capaciteit is om de vraag naar kwaliteitsborging te bedienen. De meerderheid van de kwaliteitsborgers gaf aan nog ruimte te hebben voor extra projecten. Er was geen sprake van wachttijdproblemen, aangezien 92% van de kwaliteitsborgers aangaf geen wachttijd te hanteren. Het stelsel is in ontwikkeling, maar de capaciteit van kwaliteitsborgers lijkt voldoende om de vraag aan te kunnen.

De registratie van incidenten en sancties verloopt versnipperd. Deze informatie is nu niet centraal en eenduidig beschikbaar en wordt niet volledig gedeeld. Een centrale registratie kan er voor zorgen dat men van elkaar leert en het kan mogelijk bijdragen aan het verbeteren van het stelsel. Bij het ene instrument optredende incidenten kunnen in dat geval een aandachtspunt vormen voor een ander instrument.

Vanwege de beperkt opgedane ervaring kan voor deze deelvraag nog geen definitieve conclusie worden getrokken.

In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

De beschikbare praktijkinformatie over het gehele bouwtraject tot en met oplevering en daarmee de uiteindelijke bouwkwaliteit is in 2024 nog zeer beperkt. Er is ook geen nul-referentie beschikbaar, waarmee deze cijfers kunnen worden vergeleken.

Er waren enkele gevallen van strijdigheid met het Bbl en incidenten die tot handhaving hebben geleid, maar de aantallen zijn te klein om hierop algemene uitspraken te doen. Er is dus nog onvoldoende basis om definitief te concluderen of de bouwkwaliteit door de nieuwe werkwijze met kwaliteitsborgers al merkbaar is verbeterd.

In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

Hoewel er in 2024 nog geen juridische geschillen zijn geweest om écht te toetsen of de opdrachtgever nu sterker staat bij geschillen, laten de enquêteresultaten en eerste praktijkervaringen zien dat de aanvullende verplichtingen voor de aannemer, zoals de verzwaarde aansprakelijkheid voor gebreken, het opleverdossier, de informatieplicht over financiële zekerheid, het opschortingsrecht en de (verscherpte) waarschuwingsplicht, wel degelijk effect hebben op de informatie- en onderhandelingspositie van de opdrachtgever. De meeste opdrachtgevers die ermee te maken hadden, geven aan dat ze hierdoor beter geïnformeerd zijn over de staat en risico's van hun bouwwerk en meer juridische mogelijkheden hebben als er toch iets misgaat.

De mate waarin dit daadwerkelijk tot een structurele verbetering leidt, is echter nog moeilijk te kwantificeren vanwege het beperkte aantal opgeleverde Wkb-projecten en het vooralsnog uitblijven van juridische geschillen die hier expliciet op ingaan.

Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?

De kosten van het stelsel bestaan in hoofdzaak uit leges, tarieven kwaliteitsborger en interne kosten van de aannemer.

Het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) heeft in opdracht van het ministerie van VRO een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de gemeentelijke leges. Door de Wkb is de toetsing aan het Bbl voor bepaalde bouwwerken immers weggefallen bij gemeenten. Omdat de legesopbrengsten maximaal kostendekkend mogen zijn, is er een afname van de leges verwacht. Uit het onderzoek volgt dat de legeskosten bij de twee voorbeeldprojecten die vallen onder de Wkb gemiddeld genomen afnemen met meer dan 40%. Er is wel een grote spreiding in de tariefontwikkeling. In sommige gemeenten dalen de leges sterk, terwijl ze in andere gemeenten juist fors stijgen.

Er is door kwaliteitsborgers nog maar beperkte ervaring over het gehele bouwtraject opgedaan. Voor 2024 zijn dan ook geen representatieve cijfers van de tarieven voor de kwaliteitsborger bekend.

Het merendeel van zowel de aannemers als de opdrachtgevers ervaart een stijging van de interne kosten (zoals werkzaamheden eigen kwaliteitsborging en aanschaf nieuwe software) en externe kosten (zoals kosten inhuren kwaliteitsborger en leges omgevingsplanactiviteit). Zowel aannemers en opdrachtgevers ervaren vooralsnog dat de faalkosten gelijk blijven of zelfs licht afnemen. Er zijn echter geen onderbouwingen met cijfers gegeven door respondenten.

Aannemers die al langer ervaring hebben opgedaan in de samenwerking met een kwaliteitsborger (al begonnen tijdens de eerdere proefprojecten) en werken met 'vaste' kwaliteitsborgers geven aan dat de werkprocessen nu beter op elkaar zijn afgestemd. Er is sprake van een te doorlopen leercurve in de samenwerking aannemer en kwaliteitsborger. De mate waarin de samenwerking tussen kwaliteitsborger en aannemer efficiënt verloopt heeft effect op de uit te voeren werkzaamheden en daarmee de kostprijs van de kwaliteitsborger en de interne kosten voor de aannemer. Vooral het separaat aanleveren door de aannemer van documenten in het systeem van de kwaliteitsborger kost extra tijd. De wijze waarop aannemers deze gegevens moeten aanleveren, verschilt per instrument voor kwaliteitsborging. Een uniforme informatie-uitwisseling/-koppeling is hiervoor gewenst, zodat gegevens niet dubbel hoeven te worden ingevoerd.

Het uitgebreider vastleggen van de uitvoeringskwaliteit door aannemers wordt als lastenverzwaring ervaren. Enkele aannemers geven als voorbeeld van extra administratieve lasten dat de kwaliteitsborger nu verlangt dat er een constructieve herberekening moet worden gemaakt bij een wijziging van de constructie bij uitvoering. Dit kan echter niet worden aangerekend als een extra verplichting volgend uit de Wkb. Ook onder het oude stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) was het vereist dat voor een constructieve wijziging een constructieve herberekening moest worden gemaakt en ingediend bij het bevoegd gezag.

Het is nog te vroeg om definitieve uitspraken te doen over de langetermijneffecten van het Wkb-stelsel op de kosten en opbrengsten per bouwwerk. Er is daarom nog geen eenduidige conclusie te trekken of de kosten van het stelsel "aanvaardbaar" zijn in verhouding tot de opbrengsten. De verschillen per type project (klein versus groot) en de nog beperkte hoeveelheid opgeleverde bouwwerken maken het beeld in deze fase onvoldoende representatief en te fragmentarisch.

In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?

De invoering van de Wkb heeft aanzienlijke invloed op de interne processen van aannemers. Bijna 90% van de aannemers geeft aan dat de Wkb hun manier van werken heeft veranderd, onder andere doordat er nu rekening moet worden gehouden met de kwaliteitsborger (meer dan met de gemeentelijk toezichthouder) en het uitgebreider controleren en vastleggen van de uitvoeringskwaliteit.

Een belangrijk aspect van deze veranderingen is het gebruik van (nieuwe) software. Veel bouwbedrijven hebben hun kwaliteitsmanagement-software aangepast of nieuwe tools aangeschaft voor de kwaliteitskeuringen. Dit mede door de vergrote aansprakelijkheid voor gebreken en het te leveren opleverdossier volgend uit de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek. Het uitvoeren van deze keuringen vraagt om extra kennis, discipline en tijd, wat de werkdruk voor aannemers verhoogt. Hoewel de eenmalige investering in tijd en moeite groot is, geven veel aannemers aan dat dit op de lange termijn kan zorgen voor betere procesbeheersing en hogere kwaliteit.

Hoewel er uitdagingen zijn, biedt het stelsel ook kansen voor verbeterde kwaliteitscontrole en een versterkte positie voor opdrachtgevers, wat uiteindelijk kan leiden tot hogere bouwkwaliteit en meerwaarde op de lange termijn.

Vanwege de beperkt opgedane ervaringen met opgeleverde projecten onder de Wkb is het echter nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken.

Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

Partijen ervaren (gevoelsmatig) zowel positieve als negatieve effecten. Kwaliteitsborgers, opdrachtgevers en een deel van de aannemers zien voordelen van de wet, vooral in de verbetering van de bouwkwaliteit en de versterking van de positie van de opdrachtgever. Toch zijn er ook zorgen over de administratieve lasten, onvoldoende eenduidigheid van het stelsel en 'losse eindjes' zoals de onduidelijkheid die wordt ervaren over casco en gefaseerde oplevering. Inmiddels is het ontwerpbesluit tot wijziging van het Bbl in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname voorgelegd aan de Eerste Kamer.¹

Meerdere gemeenten staan nog kritisch tegenover de Wkb, met twijfels over de onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers (in opdracht van de aannemer, dit is niet verder onderbouwd met concrete voorbeelden) en de effectiviteit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles, zoals wantrouwen naar een specifiek instrument waarbij kwaliteitscontroles volledig op afstand plaatsvinden via foto's van de aannemer.

Er zijn dan ook een aantal aanbevelingen geïnventariseerd om de werking van het stelsel te verbeteren.

Aanbevelingen Wkb

- 1. Gezamenlijk tussen partijen (individueen en brancheorganisaties) meer het gesprek aangaan, de samenwerking periodiek evalueren, ongemakken bespreekbaar maken en zo nodig werkprocessen verbeteren.**
 - Brancheorganisaties kunnen hieraan bijdragen door gezamenlijk op regionaal niveau initiatieven te organiseren voor evaluatie, kennisdeling, verbeterlagen en het uniformeren/ verduidelijken van bijvoorbeeld het borgingsplan en de informatie-uitwisseling tussen aannemer en kwaliteitsborger.
 - Binnen projecten (periodiek) de samenwerking onderling bespreken en zondig verbeteren.
 - Openstaan voor feedback en 'samen bouwen aan vertrouwen'. Het is niet realistisch te verwachten dat een stelsel direct bij invoering perfect is.
- 2. Centrale registratie van incidenten en sancties opzetten voor mogelijke verbeteringen van het stelsel:**
 - Zie aanbeveling 8.
- 3. Verduidelijken bouwwerken gevolklasse 1:**
 - In overleg met het IPLO uitwerken en publiceren van meer (illustratieve) voorbeelden van gevolklasse 1 op het grensvlak met vergunningvrij / -plichtig bouwen.
 - Uitbreiding categorie vergunningvrij voor specifieke bouwwerken onder gevolklasse 1, zoals vleermuiskasten en licht- en vlaggenmasten hoger dan 5 m.
- 4. Opheffen lokale verschillen in beoordeling bij identieke bouwwerken:**
 - Een gezaghebbende instantie mandateren om bij te dragen aan een landelijk uniforme beoordeling van gelijkwaardige maatregelen.
 - Eenduidige en uniforme beschrijving bijzondere lokale omstandigheden door gemeenten, waarbij in het borgingsplan uniform en projectspecifiek moet zijn aangegeven wat hiervoor de beheersmaatregelen zijn.
- 5. Kennisniveau Wkb van particulieren en kleinere (onder)aannemers verbeteren:**
 - In overleg met brancheorganisaties ontwikkelen van informatiemateriaal en trainingen afgestemd op de doelgroepen particulieren en kleinere (onder)aannemers) ter verduidelijking van de Wkb en deze eenvoudig bereikbaar maken (vb. via het gemeentelijke/ digitale bouwloket).
 - Vereenvoudigen en uniformeren aanleveren bescheiden vanuit aannemers naar kwaliteitsborgers om daarmee de administratieve lasten te verlagen.
- 6. Onderzoek ontwijking gevolklasse 1:**
 - Nader onderzoek laten doen naar de aard en omvang van mogelijke ontwijking gevolklasse 1 zowel naar gevolklasse 2 als naar illegale bouw.

¹ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage

Specifiek voor het onderzoek:

- 7. Verhogen aantal respondenten enquêtes voor specifiek opdrachtgevers, maar ook aannemers en gemeenten:**
 - Monitoring van de response op de begin 2025 geïnitieerde doorlopende enquête aan initiatiefnemers bij gereedmelding en zonodig nemen van beheersmaatregelen.
 - Actiever promoten van de jaarlijkse enquête en de doorlopende enquête bij gereedmelding bij leden door de brancheorganisaties.
 - Zonodig uitvoeren aanvullend onderzoek.
- 8. Centrale registratie van incidenten en sancties opzetten en geanonimiseerd delen voor het onderzoek:**
 - Incidenten worden nu niet centraal geregistreerd, sancties wel. Aanbevolen wordt een centrale registratie van incidenten door de TloKB met actieve melding vanuit kwaliteitsborger en instrumentaanbieder aan TloKB van incidenten boven een objectief gedefinieerde grenswaarde.
 - De TloKB dient het overzicht van incidenten en sancties te beheren en geanonimiseerd te delen voor het onderzoek naar de monitoring en evaluatie van de Wkb.
 - Deze registratie kan worden verrijkt met de klachtenregistratie van kwaliteitsborgers, instrumentaanbieder en TloKB, zodat ook de opvolging van klachten beter traceerbaar wordt.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden. De wet introduceert een stelsel van kwaliteitsborging met als doel het verbeteren van de bouwkwaliteit en het versterken van de positie van de opdrachtgever (initiatiefnemer van een bouwwerk).

Het stelsel bevat een aantal publiek- en privaatrechtelijke maatregelen, waarvan het publiekrechtelijke deel gefaseerd in werking treedt.

De belangrijkste publiekrechtelijke maatregel is de introductie van een categorie bouwwerken gevolgklasse 1, waarvoor geen vergunning voor de technische bouwactiviteit hoeft te worden aangevraagd, maar een bouwmelding volstaat. Om te borgen dat de technische kwaliteit van deze bouwwerken aan de wettelijke technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet, dient een onafhankelijke kwaliteitsborger te worden gecontracteerd.

Gevolgklasse 1 betreft onder andere grondgebonden woningen en eenvoudige bouwwerken met een industrie functie en/of bouwwerken geen gebouw zijnde (zie artikel 2.17 Bbl). Er is gestart met nieuwbouw van bouwwerken in gevolgklasse 1. Het opnemen van verbouwerkzaamheden in gevolgklasse 1 is voor onbepaalde tijd uitgesteld.²

De belangrijkste privaatrechtelijke maatregel (voor aannemers van bouwwerken) is de invoering van een verzwaarde aansprakelijkheid voor toerekenbare gebreken. Daarnaast zijn er ook wijzigingen doorgevoerd rondom de waarschuwingsplicht, de verplichting een opleverdossier te verstrekken, de informatieplicht over financiële zekerheden en het opschortingsrecht.

Om inzicht te krijgen in de werking van het stelsel als geheel en in de mate waarin de doelen van de Wkb in de praktijk worden gerealiseerd, wordt het stelsel geëvalueerd. Om over voldoende data te beschikken om een evaluatie uit te voeren, worden relevante ontwikkelingen gedurende drie jaar gemonitord en wordt jaarlijks een monitoringsrapportage uitgebracht.³ Op 16 december 2021 is hiervoor een eerste hoofdpzet aan de Tweede Kamer gestuurd.⁴

Drie jaar na inwerkingtreding van gevolgklasse 1 vindt hernieuwde besluitvorming plaats over invoering van het Wkb-stelsel voor de bouwwerken in hogere gevolklassen (gevolgklasse 2 en 3).

Opdrachtgever voor dit onderzoek voor de monitoring en evaluatie van de effecten van de invoering van de Wkb is het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Opdrachtnemer is Arcadis die voor het onderzoek wordt ondersteund door de onderaannemers: Nieman Raadgevende ingenieurs en BDB bouw(kosten) data. Het integrale onderzoeksteam wordt hierna aangegeven als "Arcadis".

1.2 De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

De twee hoofddoelen van de Wkb zijn: verbetering van de bouwkwaliteit en versterking van de positie van de particuliere en zakelijke opdrachtgever, beide tegen aanvaardbare kosten.

Beide hoofddoelen worden door verschillende publiek- en privaatrechtelijke stelselwijzigingen gerealiseerd.

1. De verbetering van de bouwkwaliteit wordt door de volgende wijzigingen bewerkstelligd:
 - Toetsing aan bouwregelgeving. Bij de gereedmelding van het bouwwerk moet de kwaliteitsborger met een gerechtvaardigd vertrouwen kunnen verklaren dat het bouwwerk voldoet aan de regels uit het Bbl.
 - Beoordeling. Om vast te stellen dat aan bouwtechnische regels is voldaan moet een erkende beoordelingsmethodiek worden toegepast, een zogenoemd 'instrument voor kwaliteitsborging'.

² In eerste instantie zouden verbouwerkzaamheden wel onder gevolgklasse 1 vallen waardoor er een duidelijkere grens zou ontstaan tussen bouwwerken behorende bij het stelsel van de Wkb en overige (vergunningplichtige) bouwwerken.

³ *Kamerstukken II* 2015/16, 34 453, nr. 3, p. 69

⁴ *Kamerstukken II* 2021/22, 34 453, nr. 32, p. 3 en bijlage met identifier "blg-1013750"

2. De verbetering van de positie van de opdrachtgever wordt door de volgende wijzigingen bewerkstelligd:
- Aansprakelijkheid: Betere mogelijkheden voor opdrachtgevers om de aannemer aan te sporen tot herstelwerkzaamheden. De aannemer blijft na oplevering aansprakelijk voor alle tekortkomingen aan het bouwwerk die aan hem zijn toe te rekenen.
 - Verzekering: (In het geval van woningbouw) het informeren van de opdrachtgever door de aannemer of en zo ja, op welk wijze de aannemer door een verzekering dan wel door een andere financiële zekerheid de risico's voor de opdrachtgever heeft afgedekt. Het gaat dan om afdekking tegen schade als gevolg van het niet nakomen van de verplichtingen tot het bouwen van het bouwwerk en voor gebreken die na de oplevering van het bouwwerk aan het licht komen.
 - Opschortingsrecht: Aanscherping van het opschortingsrecht van de particuliere opdrachtgever. De aannemer moet de opdrachtgever tijdig schriftelijk op de hoogte brengen van het opschortingsrecht.
 - Opleverdossier: De aannemer stelt voor de kennisgeving van oplevering een dossier op voor de opdrachtgever (consument), dat informatie bevat over de technische staat van het bouwwerk, tenzij partijen overeenkomen daarvan af te wijken.
 - Waarschuwingsplicht: Deze plicht van de aannemer wordt verscherpt. De aannemer moet de opdrachtgever schriftelijk en ondubbelzinnig waarschuwen dat er sprake is van fouten of veranderingen in de opdracht zijn en wat daarvan de gevolgen zijn.

Uitgangspunt bij het bereiken van deze doelen is dat dat tegen aanvaardbare kosten gebeurt. Het gaat hierbij met name om de proportionaliteit van de leges en de kosten van een kwaliteitsborger.

Op 1 januari 2024 is de Wkb inwerking getreden.

De Wkb is onderdeel van het stelsel van bouwregelgeving onder de Omgevingswet en verwerkt in het Bbl, Besluit kwaliteit leefomgeving en Omgevingsbesluit. Door de Omgevingswet zijn ruimtelijke aspecten en bouwtechniek gescheiden. Dit heeft twee activiteiten opgeleverd. Eén voor de omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke ordening, welstand etc.) en één voor de technische bouwactiviteit. Bouwplannen onder gevolgklasse 1, zoals grondgebonden woningen, bedrijfspanden van maximaal twee bouwlagen, fiets- en voetgangersbruggen en nog enkele andere 'kleine' bouwactiviteiten (zie artikel 2.17 Bbl), van de Wkb zijn vergunningvrij voor de technische bouwactiviteit. In plaats daarvan zijn ze meldingsplichtig (artikel 2.18 Bbl). In eerste instantie geldt dit alleen voor de nieuwbouw van bouwwerken in gevolgklasse 1, opname van verbouwwerkzaamheden onder gevolgklasse 1 is voor onbepaalde tijd uitgesteld.⁵

Bij de melding van de bouwactiviteit moet informatie worden aangeleverd zoals: gegevens van de kwaliteitsborger en het instrument voor kwaliteitsborging, de risicobeoordeling en het borgingsplan. De gemeente beoordeelt of de melding volledig is. Met de aangeleverde informatie kan de gemeente haar handhavende taak vormgeven. De inhoudelijke, technische toets van een bouwplan door de gemeente aan de wettelijke technische bouwvoorschriften is vervallen en wordt uitgevoerd door de kwaliteitsborger. De kwaliteitsborger stelt het eerder genoemde borgingsplan vast op basis van een risicobeoordeling. Dit vormt de basis voor de borgingswerkzaamheden tijdens de uitvoering.

Twee weken voor de feitelijke ingebruikname van het bouwwerk moet het bouwwerk gereed gemeld worden bij de gemeente. Bij deze gereedmelding moet een dossier bevoegd gezag worden overlegd, waarin een verklaring van de kwaliteitsborger is opgenomen. Met deze verklaring geeft de kwaliteitsborger aan dat er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het bouwwerk voldoet aan de regels van het Bbl. De gemeente beoordeelt of het dossier bevoegd gezag volledig is, waarna het bouwwerk, mits het dossier volledig is, in gebruik genomen mag worden.

De Wkb deelt bouwwerken in principe in drie gevolgklassen in, waarvan op dit moment enkel gevolgklasse 1 is gedefinieerd. Vooralsnog is het verbouwen van dit soort bouwwerken uitgesloten van gevolgklasse 1. De wet is nog niet van toepassing op de hogere gevolgklassen, deze zijn ook nog niet gedefinieerd.

⁵ Kamerstukken I 2023/24, 34 453, AW, p. 1

1.3 Leeswijzer

Het rapport begint met het beschrijven van de aanleiding voor dit onderzoek naar de invoering van de Wkb. De doelen van de Wkb en de wijze waarop deze zijn geïmplementeerd worden toegelicht in paragraaf 1.2.

In hoofdstuk 2 is de doelstelling van het onderzoek en de onderzoeksvraag beschreven. Deze zijn letterlijk overgenomen uit de uitvraag van het onderzoek, opgesteld door het ministerie van VRO. Een uitgebreide beschrijving van de onderzoeksaanpak en de deelvragen voor het onderzoek staan beschreven in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn de ervaringen uit de verschillende bronnen voor het onderzoek met de werking van de Wkb voor het monitoringsjaar 2024 beschreven. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van enquêtes, rapportages van derden, data van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) en Wkb-ervaringssessies. De door het ministerie van VRO geformuleerde sub-deelvragen (zie paragraaf 3.1) zijn in de verschillende sub-paragrafen beantwoord, waarna elke paragraaf is afgesloten met de conclusie van de deelvraag.

De eindconclusies uit de bevindingen zijn uiteindelijk beschreven in hoofdstuk 5. Hierin is ook gereflecteerd aan de invoeringstoets (zie verder paragraaf 3.2.5).

In hoofdstuk 6 is op basis van de bevindingen en conclusies een voorlopige tussenevaluatie gegeven op basis van het eerste monitoringsjaar (2024).

2 Doelstelling en vraagstelling onderzoek

2.1 Doelstelling

Het door het ministerie van VRO beschreven doel van het onderzoek is inzicht verkrijgen in de werking van het stelsel als geheel en de mate waarin de doelen van de Wkb worden bereikt voor bouwwerken in gevolgklasse 1.

De twee belangrijkste doelen van de Wkb zijn: verbetering van de bouwkwaliteit en versterking van de positie van de particuliere en zakelijke opdrachtgever, beide tegen aanvaardbare kosten. Beide doelen worden door verschillende publiek- en privaatrechtelijke regels van de Wkb gerealiseerd.

Om te onderzoeken in hoeverre de doelen van de Wkb worden bereikt, zijn er vragen geformuleerd over meerdere deelaspecten. Deze vragen worden gedurende de onderzoeksperiode jaarlijks gemonitord en na drie jaar geëvalueerd.

2.2 Vraagstelling

De vraagstelling voor het onderzoek is:

Monitor jaarlijks in hoeverre de doelen van de Wkb worden bereikt op de benoemde deel-onderzoeksvragen en evalueer de werking van het Wkb-stelsel na drie jaar.

De door het ministerie van VRO beschreven te beantwoorden deel-onderzoeksvragen zijn:

1. In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?
2. In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?
3. In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?
4. Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?
5. In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?
6. Hoe wordt het stelsel door betrokkenen (o.a. kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders, aannemers, gemeenten, opdrachtgevers en TloKB) ervaren?
7. Welke verbeteringen aan het stelsel worden noodzakelijk geacht voor invoering voor gevolgklassen 2 en 3?

3 Onderzoeksvragen en aanpak

3.1 Onderzoeksvragen

Door het ministerie van VRO zijn de (sub-)deelvragen voor het onderzoek geformuleerd zoals opgenomen in tabel 1. De opzet van deze vragen is verder uitgewerkt in de enquêtes (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Deze onderzoeksvragen vormen de basis van de database, waarin de verzamelde bevindingen over de te monitoren jaren worden vastgelegd.

Tabel 1. Deelvragen onderzoek

1. In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?				
Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. Hoeveel initiatieven voor bouwactiviteiten zijn er genomen?	Extern	TloKB	Registratie 'afdracht per bouwproject	Aantal initiatieven - Type bouwwerk - Instrument - KB-er - Regio
b. Wat is het aantal geregistreerde kwaliteitsborgers (KB-ers)? Was dat aantal voldoende?	Extern	TloKB VKBN	Register KB-er Uitvraag FTE via KB-ers	Aantal KB-ers - Bedrijf / FTE - Type bouwwerk - Instrument - Regio Wachttijden
c. Hoeveel incidenten met KB-ers / instrumentaanbieders (IA-ers) zijn opgelegd?	Extern	TloKB	Registratie klachten- en geschillenregeling KB / IA-ers	Aantal incidenten - KB / IA - Aard van incident
d. Hoeveel sancties t.a.v. KB-ers / IA-ers zijn opgelegd?	Extern	TloKB	Registratie sancties	Aantal sancties - KB / IA - Aard van incident
e. Hoe is de spreiding van de verschillende borgingsinstrumenten over het aantal en type bouwprojecten en wat is de ontwikkeling daarin? Hoe is de verdeling van de KB-ers over het aantal en type bouwprojecten?	Extern	TloKB	Register KB-er	Aantal borgingsinstrumenten - Type bouwwerk Aantal KB-ers - Type bouwwerk
x. Wat is de spreiding van KB-ers / IA-ers naar aantal en type bouwprojecten geografisch?	Extern	TloKB	Register KB-er	Aantal KB-ers - Regio

2. In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. Wat is het aantal niet afgegeven verklaringen / meldingen inzake de strijdigheid m.b.t. Bbl die zijn afgegeven per jaar?	Extern	TloKB	Registratie IA-er	Aantal verklaringen - Afgegeven - Niet afgegeven
b. In hoeveel gevallen was er sprake van strijdigheid met de bouwregelgeving en wat was daarvan de oorzaak?	Extern	TloKB IA	Register IA-er / KB-er	Aantal meldingen - Strijdigheid Bbl Overzicht oorzaken
c. Hoe vaak is de gemeente overgegaan tot handhaving?	Extern	VNG VBWTN	Registratie gemeenten	Aantal keren - Eigen handhaving - Info derden - Geen verklaring bij oplevering - Informatieplicht KB-er
d. In hoeveel gevallen was er sprake van een andere reden en wat was daarvan de oorzaak?	Extern	TloKB IA	Register IA-er / KB-er	Aantal meldingen - Terugtrekking KB-er - Gefaseerd oplevering - Manco object - Overige redenen? Overzicht oorzaken

3. In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. Hoeveel bemiddelings-/arbitrage-/rechtszaken gerelateerd aan de Wkb (tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer) zijn er gevoerd, en welke ontwikkeling in de uitkomst van die zaken is zichtbaar?	Extern	VRO IBR	Data derden	Aantal keren - Bemiddeling / arbitrage / rechtszaak - Aard en oorzaak - Klager / geklaagde Aantal uitkomsten, Analyse trends, gevolgklasse, type opdrachtgever
b. In hoeveel gevallen wordt er een opleverdossier opgesteld, hoe wordt die vormgegeven en wat zijn de ervaringen met het dossier?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (Opdrachtgevers en Aannemers)	Aantal opleverdossiers - Afgegeven / niet afgegeven - Oorzaak - Globaal inzicht inhoud - Ervaring + toelichting
c. In hoeverre wordt de informatieplicht over financiële zekerheid door de opdrachtnemer in de praktijk nageleefd en wat zijn daarvan de ervaringen bij de opdrachtgever?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (Opdrachtgevers en Aannemers)	Aantal meldingsplicht - Had moeten - Nageleefd - Ervaring + toelichting
d. In hoeverre worden opdrachtgevers door de opdrachtnemers gewezen op het opschortingsrecht en opdrachtgever in gelegenheid	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (Opdrachtgevers en Aannemers)	Aantal projecten opschortingsrecht - % + Reden - Ervaring + toelichting

gesteld aan te geven of hij van het opschortingsrecht gebruik wenst te maken?				- Handeling bij niet gewezen
e. In hoeverre wordt de waarschuwingsplicht van de aannemer in praktijk gebracht en hoe wordt deze door opdrachtgevers ervaren?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (Opdrachtgevers en Aannemers)	Aantal projecten waarschuwingsplicht - % + Reden - % Rechtsgang - Ervaring + toelichting Handeling bij niet gewezen

4. Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?

Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. Wat is de ontwikkeling in gemeentelijke bouwleges (in relatie tot de Wkb) geweest?	Extern	VNG COELO	Legesontwikkelingen in bouw	Kostenontwikkeling leges - 2023, 2024, 2025, 2026 (en 2027)
	Extern	VNG	Kosteneffect Wkb	
b. Hoe hebben de tarieven van de kwaliteitsborger zich ontwikkeld?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (KB-ers)	Kosten KB-er - Type / omvang / regio bouwwerk
	Extern	VKBN	in overleg	
c. Hoe wordt de ontwikkeling in kosten en opbrengsten van het stelsel door bouwondernemers ervaren (zoals faalkosten)?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (aannemers), Wkb-ervaringssessies	Kosten- en opbrengsten-ontwikkeling stelsel - Interne kosten - Externe kosten - Interne opbrengst (reductie faalkosten) - Externe opbrengst - Type / omvang / regio bouwwerk
	Extern	BNA	Kostenontwikkeling voor architecten	
		TNL	Kostenontwikkeling voor installateurs	
		Bouwend NL/ AFNL	Kostenontwikkeling voor aannemers	
d. Wat bedragen de meerkosten en -opbrengsten van het stelsel voor een bouwwerk?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (KB-ers en aannemers, Wkb-ervaringssessies)	Meerkosten en -opbrengsten Wkb - Bedrijf - Type / omvang / regio bouwwerk
	Extern	Combinatie bovenstaande bronnen	ntb	

5. In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?

Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (aannemers), Wkb-ervaringssessies	Procesverbeteringen - (Faal)kosten - Opleverpunten - Doorlooptijden - Bouwkwiteit

6. Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

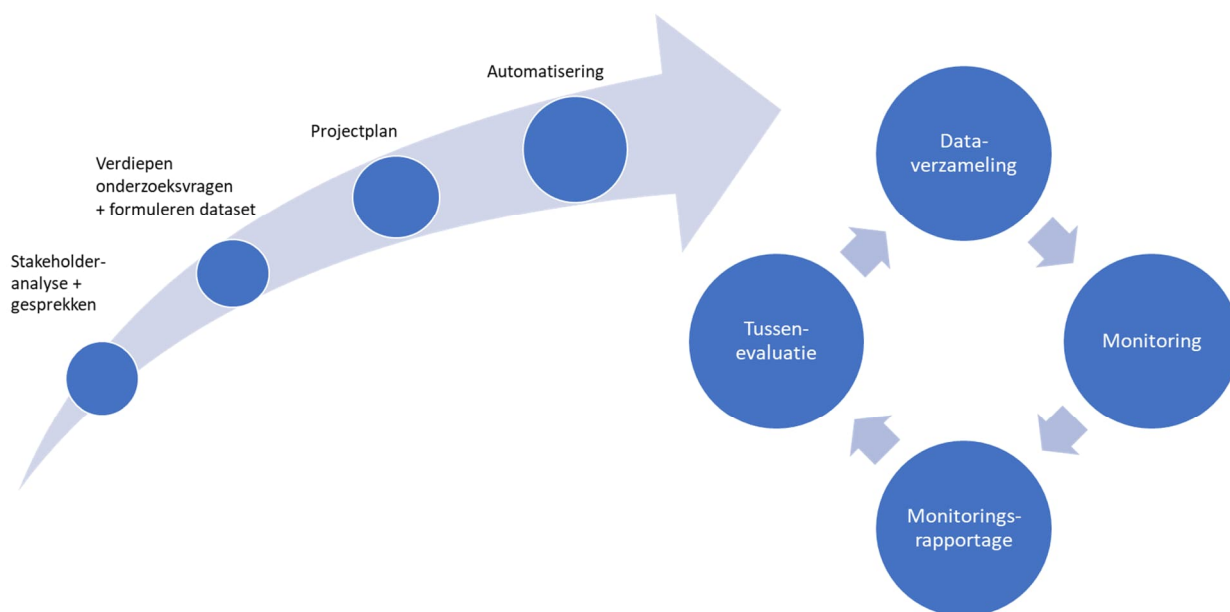
Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. Hoe wordt het stelsel door betrokkenen (o.a. kwaliteitsborgers, instrument-aanbieders, aannemers, gemeenten, opdrachtgevers en TloKB) ervaren?	Eigen	Arcadis	Digitale enquête (Alle betrokken partijen), Wkb-ervaringssessies	Ervaringen stelsel - Bouwkwaliteit - Positie opdrachtgever - Klant, organisatie, proces, mens, tooling en data Kosten/opbrengsten
	Extern	BN	Contact met brandweer	

7. Welke verbeteringen aan het stelsel worden noodzakelijk geacht voor invoering voor gevolgklassen 2 en 3?

Sub-deelvraag	Onderzoeksbron		Verzamelwijze	Parameters
a. Welke verbeteringen aan het stelsel worden noodzakelijk geacht voor invoering voor gevolgklassen 2 en 3?	Eigen	Arcadis	Alle voorgaande monitoringsrapportages en resultaten kwalitatief onderzoek	Alle tot de opdracht behorende KPI's met aanvullend: - Aanbevelingen voor implementatie GK 2 en 3

3.2 Aanpak op hoofdlijn

Voor het onderzoek wordt jaarlijks over de jaren 2024, 2025 en 2026 een vooraf bepaalde dataset verzameld via digitale enquêtes, Wkb-ervaringssessies, interviews en onderzoeksresultaten van derden en verwerkt in een monitoringsrapportage. Na afronding van het onderzoek, drie jaar na inwerkingtreding van de Wkb, vindt de eindevaluatie plaats.



Figuur 2. Projectaanpak monitoring en evaluatie Wkb

3.2.1 Voorbereiding

Het onderzoek is gestart met een brede stakeholder-analyse om een volledig beeld te verkrijgen van de betrokken stelselpartijen, beschikbare informatiebronnen en overige te benaderen stakeholders benodigd voor een representatieve beantwoording van de gestelde onderzoeksvragen.

De betrokken uitvoerings- en brancheorganisaties vormen als stakeholders een representatieve, consistente samenstelling van de doelgroep voor wie de Wkb bedoeld is. Zij vormen daarmee een stabiele bron voor de periodieke, repetitieve dataverzameling. Daarnaast is data verkregen van informatiebronnen die als derden in afstemming met het ministerie VRO onderzoek doen naar overige aspecten van de Wkb.

De dataverzameling is opgebouwd uit kwantitatieve en kwalitatieve data en is in samenspraak met de stakeholders opgesteld om een eenduidige en uniforme definitie en datastructuur te verkrijgen van de op te halen data.

3.2.2 Uitvoering

Voor het periodiek uitvragen en inzichtelijk maken van de data is gebruik gemaakt van automatisering. De digitale enquêtes worden via de brancheorganisaties verspreid onder hun leden. Het gebruik van digitale monitoringstools vereenvoudigt de invoer, borgt de informatieveiligheid en versnelt de verwerking en evaluatie van de verzamelde data. We gebruiken digitale, interactieve dashboards om de data te analyseren en interpreteren.

Er is gebruik gemaakt van de ervaringen met een digitaal monitoringsplatform van onderzoekspartner BDB bouw(kosten) datamanagement. Het gebruik van een bestaand digitaal platform reduceert ontwikkelingsrisico's, versnelt de implementatie en borgt een solide en veilige werking.⁶

Naast digitale enquêtes hebben er ook themagerichte interviews plaatsgevonden om meer achtergrondinformatie en informatie over de kwalitatieve aspecten van specifieke data te verkrijgen. Deze themagerichte interviews in de vorm van Wkb-ervaringssessies hebben digitaal plaatsgevonden. Daarnaast hebben er digitale interviews plaatsgevonden met brancheorganisaties.

3.2.3 Interactief dashboard

Aanvullend op de jaarlijkse monitoringsrapportage wordt de voortgang getoond in een interactief PowerBI-dashboard. Met dit dashboard kunnen we de verkregen data vanuit de TloKB visualiseren, waarbij trends in het aantal bouwmeldingen en gereedmeldingen zichtbaar worden. Hierdoor kunnen al vroeg, bij iedere data-invoerronde, eventuele trends of onvolledigheden worden waargenomen.



3.2.4 Jaarlijkse monitoringsrapportages

Het kwantitatieve onderzoek is uitgevoerd door het uitvragen van specifieke ervaringen via digitale enquêtes en het analyseren van aangeleverde data van externe informatiebronnen zoals de TloKB. De monitoring over 2024 is gestart met een tussentijdse digitale enquête in september 2024, waarmee de bruikbaarheid van de vraagstelling en de response is beproefd. Het kwalitatieve onderzoek is uitgevoerd door middel van vragen in de digitale enquêtes en interviews en Wkb-ervaringssessies met partijen die ervaring hebben opgedaan met het stelsel.

Eind 2024 hebben we een voortgangsoverleg gehouden met de Wkb-begeleidingscommissie, waarin de voorlopige bevindingen uit de eerste uitvraagronde met digitale enquêtes en de aangeleverde data van de externe informatiebronnen zijn besproken.

Deze tussentijdse uitvraagronde in september 2024 en de terugkoppeling met de Wkb-begeleidingscommissie heeft het mogelijk gemaakt om tijdig benodigde bijstellingen te signaleren en aanvullende maatregelen voor het onderzoek

⁶ De datavergaring en -verwerking is uitgevoerd onder strikte vereisten voor informatieveiligheid op basis van ons extern gecertificeerde informatieveiligheid-managementsysteem (ISO 27001).

te nemen. Zo bleek de response op de digitale enquêtes vanuit gemeenten en opdrachtgevers onvoldoende en was het inzicht in incidenten en sancties met kwaliteitsborgers en instrumenten en handhaving vanuit gemeenten beperkt.

Hierop zijn een aantal beheersmaatregelen in gang gezet.

Beheersmaatregel beperkte response gemeenten:

De opvolgende digitale enquêtes over het gehele monitoringsjaar 2024 zijn niet alleen vanuit de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) onder de gemeentelijke leden gedeeld, maar ook vanuit de Vereniging Bouw- en Woning Toezicht Nederland (VBWTN). Ook is een samenwerking aangegaan met de VNG-monitor voor het ophalen van gegevens over de handhaving van gemeenten ten aanzien van de Wkb en het direct delen van de digitale enquêtes onder de gemeentelijke deelnemers aan de VNG-monitor.

Beheersmaatregel beperkte response opdrachtgevers:

Om de response onder de opdrachtgevers te vergroten heeft afstemming plaatsgevonden met brancheorganisaties voor particuliere en zakelijke opdrachtgevers. Tijdens dit overleg zijn mogelijke oorzaken van de beperkte response vanuit opdrachtgevers besproken, zoals: 1). beperkt opgedane ervaring met de Wkb, 2). onbekendheid met de ingevoerde wijzigingen en/of 3). beperkte impact van de ingevoerde wijzigingen.

Om de mogelijke factor onbekendheid en beperkte impact met de ingevoerde wijzigingen te beheersen heeft Arcadis in samenwerking met de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen eind november 2024 specifiek voor opdrachtgevers een kosteloze, digitale kennissessie georganiseerd over de impact van de Wkb op contracten. De ca. 200 deelnemers aan deze kennissessie kregen een uitgebreide presentatie over de ingevoerde wijzigingen en de impact op contracten voor bouwwerken. De deelnemers aan deze kennissessie zijn tevens persoonlijk uitgenodigd om de digitale vragenlijst over het monitoringsjaar 2024 in te vullen.

Begin februari 2025 heeft de tweede uitvraagronde van de enquêtes plaatsgevonden over het gehele monitoringsjaar 2024. Naast digitale enquêtes en het analyseren van de door de informatiebronnen aangeleverde informatie, hebben meerdere ervaringssessies plaatsgevonden met brancheorganisaties en Wkb-ervaringssessies met betrokken partijen met ervaringen.

De bevindingen uit deze uitvraagronde zijn geanalyseerd en verwerkt in deze monitoringsrapportage. Eventuele dubbelingen met de uitvraagronde van de digitale enquêtes in september 2024 zijn gecorrigeerd.

3.2.5 Invoeringstoets

Op 6 juni 2024 is de Onderzoeksrapportage invoeringstoets Wkb aangeboden aan de Eerst Kamer.⁷ Een invoeringstoets is een lichtvoetige bestudering van de werking van nieuwe regelgeving in de praktijk.

De doelstelling van de invoeringstoets voor de Wkb is gericht op het bijtijds kunnen inspelen op signalen over de werking van de nieuwe regelgeving in de praktijk. Hiervoor is in de eerste vier maanden na inwerkingtreding van de Wkb onderzoek gedaan naar mogelijke knelpunten en onbedoelde effecten in de uitvoering van de Wkb. Enkele signalen waren nog pril en waren vanwege de beperkte omvang van het aantal onderzochte projecten en de vroege onderzoeksperiode na invoering van de Wkb nog onvoldoende significant om vergaande conclusies en aanbevelingen aan te koppelen.

In het Onderzoeksrapport invoeringstoets Wkb zijn op basis van de ervaringen met de Wkb tot dan toe voorlopige aanbevelingen gedaan.⁸ Er zijn geen zware, onvoorziene of spoedeisende knelpunten vastgesteld die directe aanpassing van het stelsel vereisen. Wel zijn praktische verbeterpunten benoemd (zie tabel 2). De signalen uit de invoeringstoets vormen input voor voorliggende rapportage van de monitoring en evaluatie van de Wkb. In hoofdstuk 5 is gereflecteerd op de conclusies.

⁷ Kamerstukken I 2023/24, 34 453, AW

⁸ Arcadis (2024), Onderzoeksrapport invoeringstoets Wkb

Tabel 2. Conclusies en aanbevelingen invoeringstoets

Conclusie (signaal ervaringen)	Aanbeveling
1 Onduidelijkheid welke bouwwerken in gevolgklasse 1 vallen, met name in relatie tot vergunningvrij bouwen. Van bepaalde type bouwwerken is het de vraag of het zinvol is dat deze onder de Wkb vallen.	In overleg met het IPLO uitwerken en publiceren van meer (illustratieve) voorbeelden van gevolgklasse 1 op het grensvlak met vergunningvrij bouwen. Heroverwegen uitbreiding categorie vergunningvrij voor specifieke bouwwerken onder gevolgklasse 1, zoals vleermuiskasten en licht- en vlaggenmasten hoger dan 5 m.
2 Gemeenten kunnen verschillend omgaan met de beoordeling van gelijkwaardige maatregelen, waardoor er regionale verschillen ontstaan.	Een gezaghebbende instantie mandateren om bij te dragen aan een landelijk uniforme beoordeling van gelijkwaardige maatregelen.
3 Beperkt kennisniveau over de Wkb bij particulieren en kleinere (onder)aannemers. Voor de doelgroep (particulieren en kleinere (onder)aannemers) begrijpelijke informatie over de Wkb is onvoldoende beschikbaar, danwel bereikt hen onvoldoende. Aangegeven bijzondere lokale omstandigheden bij een deel van de gemeenten zijn niet passend voor de specifieke locatie.	In overleg met brancheorganisaties ontwikkelen van informatiemateriaal afgestemd op de doelgroepen particulieren en kleinere (onder)aannemers) ter verduidelijking van de Wkb en deze eenvoudig bereikbaar maken (vb. via het gemeentelijke/ digitale bouwloket). Handvaten en ondersteuning bieden aan gemeenten bij het formuleren van bijzondere lokale omstandigheden specifiek voor hun grondgebied.
4 Het blijkt lastig om te zoeken naar regionale kwaliteitsborgers vanwege beperkte zoekmogelijkheden op regio. Initiatiefnemers geven aan onvoldoende informatie te hebben over toe te passen instrumenten voor kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers om een passende keuze te kunnen maken.	In overleg met brancheorganisaties ontwikkelen van een register met een regionale zoekfunctie naar kwaliteitsborgers en met meer informatie over toe te passen instrumenten voor kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers.
5 Ontbreken eenduidige definitie voor het begrip 'bouwwerk' in het privaatrecht, waardoor er soms onduidelijkheid is of de privaatrechtelijk toegenomen aansprakelijkheid van de aannemer voor toerekenbare gebreken na oplevering voor een specifiek bouwproject van toepassing is.	Opstellen juridisch houdbare en eenduidige definitie van het begrip 'bouwwerk' in het privaatrecht en verduidelijking van de gevolgen van de Wkb voor 'werken' en 'bouwwerken', in afstemming met de brancheorganisaties.
6 Er worden soms bewust manieren toegepast om een project niet onder gevolgklasse 1 te laten vallen om zo onder de Wkb uit te kunnen komen, bijvoorbeeld door toepassing van gelijkwaardige maatregelen ten aanzien van brand- of constructieve veiligheid.	Nader onderzoek laten doen naar de aard en omvang mogelijke ontwijking gevolgklasse 1 zowel naar gevolgklasse 2 als naar illegale bouw. Zorgdragen voor een landelijke uniformering van gelijkwaardige maatregelen (zie ook aanbeveling 2).

3.2.6 Eindevaluatie rapportage

Voor de eindevaluatie bouwen wij voort op de verkregen bevindingen uit de jaarlijkse monitoringsrapportages. Voor de eindevaluatie worden de bevindingen van de uitgevoerde verificatie (of de doelen van de Wkb gehaald zijn) in de jaarlijkse monitoringsrapportages als input gebruikt. De eindevaluatie wordt verstrekt als een afzonderlijk onderzoeksrapport.

3.2.7 Integriteit en objectiviteit

Integriteit is een kernwaarde binnen Arcadis en daarmee binnen dit onderzoek. Het onderzoeksteam doet er alles aan om de verzamelde gegevens integer en objectief weer te geven in de rapportages.

3.3 Afbakening onderzoek

Voor dit onderzoek richten wij ons enkel op de vragen zoals beschreven in paragraaf 3.1. Naast ons onderzoek worden er door derden in afstemming met het ministerie van VRO nog andere onderzoeken uitgevoerd naar de effecten en werking van de Wkb. Zo worden er onderzoeken uitgevoerd door o.a.: TloKB, VNG, Brandweer Nederland, de Bond van Nederlandse Architecten (BNA), het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO), Techniek Nederland en het Instituut voor Bouwrecht (IBR). Hier zitten ook meerjarige onderzoeken tussen. Niet elk onderzoek kan jaarlijks mee worden genomen in de monitoringsrapportage van dat jaar.

Binnen de opdracht met het ministerie van VRO is overeengekomen dat deze externe onderzoeken als een betrouwbare bron voor ons onderzoek kunnen worden gebruikt. Aangeleverde data en conclusies zijn daardoor niet specifiek door ons geverifieerd.

3.3.1 Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw

De TloKB voert periodiek een monitoring en evaluatie uit van de werking van de Wkb, onder andere vanwege hun wettelijke taak. Daartoe worden diverse gegevens over de werking van het stelsel (onder andere ten aanzien van kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders) door de TloKB geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd in het TloKB-jaarslag. Daarnaast kan de TloKB op eigen initiatief aanvullend onderzoek uitvoeren naar mogelijk minder goed functionerende elementen van het stelsel.

De structurele monitoring en evaluatie en eventuele incidentele onderzoeken door de TloKB staan los van de monitoring en evaluatie die binnen dit onderzoek voor het ministerie van VRO worden verricht, maar kunnen daarvoor wel een bron van informatie vormen.

3.3.2 Specificering scope en andere informatiebronnen

Ons onderzoek richt zich specifiek op de beantwoording van de onderzoeksvragen. Deze onderzoeksvragen zijn verder uitgewerkt in paragraaf 3.1. Overige domeinspecifieke effecten van de Wkb maken geen deel uit van dit onderzoek. Zo is bijvoorbeeld voor inzicht in het kosteneffect op gemeenten afzonderlijk onderzoek verricht door VRO in samenwerking met de VNG. Dit valt buiten de scope van dit project.

Om inzicht te krijgen in de kostenontwikkeling voor architecten heeft de BNA aangegeven daar jaarlijks onderzoek naar te doen onder haar eigen leden (zie ook paragraaf 3.4.6). Ook Techniek Nederland heeft aangegeven een dergelijk onderzoek te willen doen onder aangesloten installateurs (zie ook paragraaf 3.4.6). Beide onderzoeken door derden vormen binnen het kader van de gestelde onderzoeksvragen een vrije informatiebron voor dit onderzoek voor monitoring en evaluatie van de Wkb.

Brandweer Nederland heeft aangegeven graag inzicht te willen verkrijgen in hoeverre er contact is tussen kwaliteitsborgers/ initiatiefnemers en de brandweer en welke onderwerpen dat betreft. De achtergrond van die vraag is of partijen uit zichzelf contact met de brandweer opnemen of dat (vanuit de brandweer gezien) hier iets geregeld moet worden (op het punt van gelijkwaardigheid, grote brandcompartimenten en andere zaken waar een brandveiligheids-'afweging' in zit en waar sprake is van een relatie met de repressieve inzet). Het onderwerp "gelijkwaardigheid in het kader van brandveiligheid en grote brandcompartimenten" maakt geen onderdeel uit van de huidige gevolgklasse 1 en valt daarmee buiten de scope van dit onderzoek. Deze informatie kan wel gebruikt worden ten behoeve van de doorkijk naar gevolgklasse 2 + 3 in de eindevaluatie.

Door Brandweer Nederland is aangegeven dat zij sinds december 2020 iedere twee maanden een uitvraag doen naar alle veiligheidsregio's, waarin zij vragen inbreng te leveren over de betrokkenheid en voortgang van de (proef)projecten onder de Wkb. Daarnaast vragen ze opvallende aspecten ten aanzien van de betreffende projecten aan te geven. Die uitvraag richt zich voornamelijk op de integrale projecten en de projecten binnen gevolgklasse 2 en 3. Over het onderzoek van Brandweer Nederland vindt nadere afstemming plaats voor de integratie hiervan in volgende monitoringsrapportages. Voor de monitoringsrapportage van 2024 waren de gegevens, passende binnen de specifieke onderzoeksvragen voor deze monitoringsrapportage, nog onvoldoende herleidbaar o.a. vanwege het ontbreken van een duidelijke splitsing van projecten gestart na 1 januari 2024 (invoeringsdatum Wkb).

Brandweer Nederland heeft signalen afgegeven over hun beperkte betrokkenheid en zorgen over brandveiligheid, onder andere via een brief van de Eerste Kamer aan de minister van VRO.⁹ Voor volgende monitoringsrapportages zal hierover verder afstemming plaatsvinden met Brandweer Nederland.

Mogelijk ander aanvullend onderzoek is monitoring en evaluatie van de toepassing van art. 2.20 van Bbl door het bevoegd gezag met betrekking tot informatie over brandveiligheidsgegevens en in hoeverre een kwaliteitsborger bijzondere lokale omstandigheden, die door het bevoegd gezag zijn bepaald, meeneemt in het borgingsproces. Gedurende de looptijd van dit onderzoek kan in samenspraak met het ministerie van VRO worden bepaald of en op welke wijze dit aanvullende onderzoek in uitbreiding op de opdracht kan worden meegenomen.

Verder is de monitoring van de hoogte van de leges door een andere externe partij (COELO) in opdracht van het ministerie van VRO verricht (zie ook paragraaf 3.4.6).

Een andere externe partij (IBR) heeft in opdracht van het ministerie van VRO onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de jurisprudentie (o.a. jurisprudentie-analyse van arbitrage- en rechtszaken) als gevolg van de Wkb (zie ook paragraaf 3.4.6).

Dit vanwege de beoogde versterking van de positie van de opdrachtgever. Relevante informatie die van belang is voor onze onderzoeksvragen, is door IBR aan ons verstrekt.

Informatie uit de aangegeven onderzoeken door derden die betrekking heeft op de gestelde onderzoeksvragen dient door de informatiebronnen tijdig en volgens de overeengekomen data-vereisten aan ons te worden aangeleverd.

Het ministerie van VRO draagt hiervoor (contractueel) zorg als opdrachtgever. Deze informatie van derden is met een bronvermelding worden opgenomen in onze rapportage. Informatiebronnen blijven zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de aangeleverde informatie. Er heeft door ons geen verificatie plaatsgevonden naar de juistheid van deze aangeleverde informatie.

3.4 Onderzoeksmethoden

3.4.1 Onderzoekstype

Het monitoren en evalueren van de Wkb is te karakteriseren als beschrijvend onderzoek. De vraagstelling van het onderzoek omvat een groot aantal 'frequentievragen'. Hierbij gaat het om het systematisch beschrijven en catalogiseren van onderwerpen en gevallen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een a-selecte steekproef. De homogene clusters zijn in dit verband de groepen stakeholders vertegenwoordigt in uitvoerings- en brancheorganisaties: o.a. aannemers, installateurs, kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders, architecten, adviseurs, gemeenten en opdrachtgevers (zakelijke en consumenten).

3.4.2 Stakeholders

De uitvoerings- en brancheorganisaties vormen als stakeholders een representatieve samenstelling van de doelgroep voor wie de Wkb bedoeld is. Zij vormen een stabiele en consistente bron voor de periodieke dataverzameling over de onderzoeksperiode. De digitale enquêtes zullen onder andere door de stakeholders worden uitgezet bij hun leden. Onderstaand een overzicht van de betrokken stakeholders.

⁹ Eerste Kamer, kenmerk 174604.11U, d.d. 28 januari 2025

Tabel 3. Overzicht stakeholders

Type	Organisatie	Wkb-overleg/ begl. Cie.	Omschrijving
Certificering/ kwaliteitsborgers	TloKB	Ja	Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw
	VKBN	Ja	Vereniging KwaliteitsBorging Nederland – Kamers van zowel Kwaliteitsborgers als Instrumentaanbieders
Gemeenten/ publiek	VNG	Ja	Vereniging Nederlandse Gemeenten
	VBWTN	Via VNG	Vereniging Bouw- en Woning Toezicht Nederland
	Brandweer Nederland	Via VNG	Brandweer
	IPLO	Ja	Informatiepunt Leefomgeving
Aannemers	Bouwend Nederland	Ja	Vereniging van bouw- en infrabedrijven
	AFNL	Ja	Aannemersfederatie Nederland
	NVBU	Via AFNL	Noordelijke Vereniging Burgerlijke & Utiliteitsbouw
	MKB Bouw	Via AFNL	Organisatie voor MKB ondernemers in de bouw
	MKB Infra	Via AFNL	Vereniging van mkb-bedrijven in de infrasector
Installateurs	Techniek NL	Ja	Ondernemersorganisatie voor de installatiebranche en de technische detailhandel
Architecten	BNA	Ja	Brancheorganisatie van Nederlandse Architectenbureaus
Adviseurs	NLingenieurs	Via BNA	Brancheorganisatie van advies-, management- en ingenieursbureaus
Opdrachtgevers	Aedes		Vereniging voor woningcorporaties in Nederland
	Neprom		Brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland
	Vereniging Eigen Huis		Vereniging voor (toekomstige) huiseigenaren

Type	Organisatie	Wkb-overleg/ begl. Cie.	Omschrijving
	Rijksopdrachtgevers		Wergroep Wkb
Geschillen/ rechtspraak	IBR		Stichting Instituut voor Bouwrecht

3.4.3 Representativiteit

De gewenste betrouwbaarheid voor het onderzoek is ca. 95% met een afwijking van 10%. Dit is een gebruikelijk representativiteit voor dit type onderzoek. De daarbij behorende steekproefomvang is afhankelijk van deze representativiteit in combinatie met de desbetreffende populatie (aantal leden).

In de volgende tabel geven wij u de benodigde steekproefomvang weer om genoemde representativiteit te kunnen realiseren. Een realistisch te bereiken aantal ligt, zeker voor het eerste jaar, lager, omdat nog niet alle partijen ervaring hebben opgedaan met de Wkb.

Tabel 4. Omvang stakeholders

Stakeholder	Branchevereniging	Aantal leden
Aannemers	Bouwend Nederland	Ca. 4.800
	AFNL	Ca. 1.200
	NVBU	Ca. 80
	MKB Bouw	Ca. 40
	Techniek Nederland	Ca. 6.000
Opdrachtgevers	Rijksoverheid – werkgroep Wkb	1
	Aedes	Ca. 260
	Neprom	Ca. 75
	Vereniging Eigen Huis	x
Publiek	VNG	342
	VBWTN	zie VNG
	Brandweer Nederland	1
Kwaliteitsborging	TloKB	1
	VKBN – Instrumentaanbieder	7*
	VKBN – Kwaliteitsborger	64*
Architecten	BNA	Ca. 1.000

Stakeholder	Branchevereniging	Aantal leden
Adviseurs	NLingenieurs	Ca. 73

* Peildatum 31 december 2024 op basis van het register van de TloKB, aantallen zijn gedurende het monitoringsjaar aan veranderingen onderhevig. De genoemde aantallen instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers zijn niet per se lid van de VKBN, echter is dit wel de branchevereniging die hen vertegenwoordigd.

3.4.4 Enquêtes

Voor het monitoringsjaar 2024 zijn twee enquêtes uitgezet (over het eerste halfjaar in september 2024 en over het gehele monitoringsjaar 2024 in februari 2025), waarmee de ervaringen van partijen met de Wkb zijn opgehaald. De vragen in de enquêtes zijn maatgesneden naar vier doelgroepen: aannemers, gemeenten, opdrachtgevers & adviseurs en kwaliteitsborgers. De vragen in de eerste en tweede enquête waren vrijwel identiek (alleen enkele verbeteringen van de leesbaarheid).

De eerste enquête is in september 2024 via de brancheorganisaties uitgezet bij hun leden. De response vanuit gemeenten en opdrachtgevers was toen relatief laag. Voor de tweede enquête is de verspreiding daarom verbreed.

Gemeenten: verspreiding via VNG en aanvullend via VBWTN plus verspreiding via gemeentelijke deelnemers VNG-monitor Omgevingswet.

Opdrachtgevers: verspreiding via brancheorganisaties opdrachtgevers (zakelijk en particulier) en aanvullend naar deelnemers Wkb-ervaringssessies, deelnemers onderzoek invoeringstoets, deelnemers kennissessie 'Impact WKb op contracten' en algemene oproep naar partijen met Wkb-ervaring via LinkedIn.

Tabel 5. Representativiteit enquêtes

Stakeholder	Aantal	Aantal met Wkb-ervaring*	Beoogd aantal (representativiteit)	Werkelijk aantal Respondenten
Aannemers	Ca. 12.000	1.446	91	31
Opdrachtgevers & adviseurs	Ca. 12.000	1.446	91	19
Gemeenten	342	278	72	36
Kwaliteitsborgers	64	61	37	39

* gelimiteerd tot maximaal aantal unieke partijen met ervaring op basis van het aantal bouwmelding gevolgklasse 1 in 2024.

Geadresseerden zijn voor het invullen van de enquête gevraagd naar hun ervaring met de Wkb. Partijen die geen ervaring hadden, zijn gevraagd de enquête niet in te vullen (echter is dit in bepaalde gevallen toch gedaan). Vanwege de langzame aanwas van het aantal bouwmeldingen gevolgklasse 1 in 2024 en het nog beperktere aantal gereedmeldingen (opleveringen) is de opgedane ervaring in 2024 met de Wkb relatief beperkt. We hebben de beoogde aantallen voor de representativiteit van de steekproef hierop aangepast. In de tabel zijn hiervoor de beoogde aantallen voor de representativiteit van de enquêtes en het werkelijke aantal respondenten weergegeven. Uit de data van de TloKB hebben we kunnen halen hoeveel gemeenten en kwaliteitsborgers er in 2024 ervaring hebben opgedaan met de Wkb. Voor aannemers en opdrachtgevers is dit niet direct herleidbaar uit de ontvangen data, waardoor het aantal mogelijke respondenten dat ervaring heeft met de Wkb nu is gemaximeerd op het aantal bouwmeldingen (zie ook paragraaf 4.2.1). Dit aantal valt lager uit indien één opdrachtgever meerdere bouwprojecten gevolgklasse 1 heeft geïnitieerd.

De aantallen respondenten met ervaring kunnen nog lager uitvallen indien er partijen zijn die deelnemen aan meerdere bouwmeldingen alsmede partijen die slechts recent een bouwmeldingen hebben gedaan, waardoor de opgedane ervaring beperkt is. Dit biedt een valide motivering voor de afwijking naar beneden van de gewenste responsegraad. Voor de enquête van het volgende monitoringsjaar wordt daarom een hogere responsegraad verwacht.

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers, opdrachtgevers & adviseurs en gemeenten, waarbij niet iedere geënquêteerde ervaring had met alle aspecten van de Wkb, maakt dat de beantwoording van de deelvragen niet altijd even significant is. Het is in een beperkt aantal gevallen niet herleidbaar of het gaat om eigen ervaringen of ervaringen die respondenten via-via hebben gehoord.

Voor het monitoringsjaar 2025 zijn enkele verbeteringsmaatregelen voor de responsegraad in gang gezet, zie onderstaand.

Doorlopende enquêtes via kwaliteitsborger:

Naast de jaarlijkse enquête wordt er bij het afgeven van de verklaring door de kwaliteitsborger bij het afronden van een bouwwerk gevolgklasse 1 een link gedeeld met de initiatiefnemer/ opdrachtgever en indien gewenst overige partijen om hun ervaringen met het afgeronde project te delen.

Hiermee verwachten we niet alleen het aantal respondenten te vergroten, maar specifiek ook meer opdrachtgevers te bereiken.

Verdere promotie response opdrachtgevers:

Naar aanleiding van de beperkte response vanuit opdrachtgevers heeft afstemming plaatsgevonden met o.a. AEDES en de Vereniging Eigen Huis. Beide organisaties geven aan nauwelijks vragen te ontvangen van leden opdrachtgevers. Al evaluerend concludeerden zij dat dit een drietal mogelijke oorzaken (of combinatie van oorzaken) kan hebben:

1. Onbekendheid bij opdrachtgevers met aanpassingen vanuit de Wkb;
2. (Nog) beperkte ervaring met gevolgen invoering Wkb;
3. Nauwelijks merkbare veranderingen door invoering Wkb.

Om deze mogelijke oorzaken te beheersen is het plan opgevat om in samenwerking met brancheorganisaties voor opdrachtgevers (o.a. Aedes, Neprom en Vereniging Eigen Huis) en adviseurs (BNA en NLingenieurs) een kennissessie te organiseren over de Wkb specifiek gericht op opdrachtgevers.

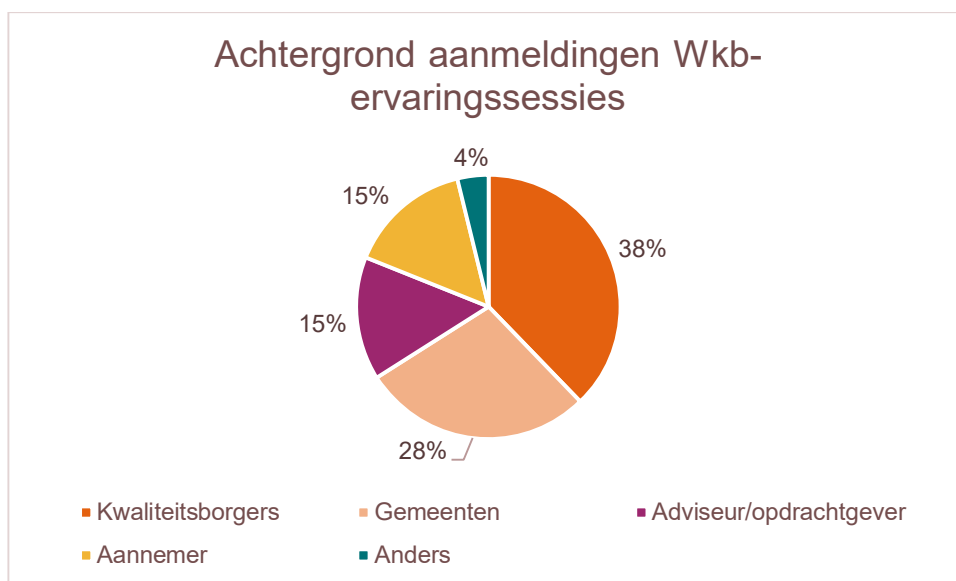
3.4.5 Wkb-ervaringssessies en interviews

Om naast de digitale enquêtes een toelichting en verdieping te verkrijgen van de verkregen resultaten zijn Wkb-ervaringssessies georganiseerd. Voor de Wkb-ervaringssessies zijn groepen van ca. 10 personen samengesteld verdeeld over de stelselpartijen: aannemers, kwaliteitsborgers, gemeenten en opdrachtgevers & adviseurs. Ze hoefden niet allemaal werkzaam te zijn op hetzelfde project, maar dienden wel ervaringen te hebben met projecten gevolgklasse 1 onder de Wkb.

Deelnemers zijn via brancheorganisaties, enquêtes en LinkedIn opgeroepen om aanwezig te zijn bij één van de geplande Wkb-ervaringssessies voor het monitoringsjaar 2024. In februari en maart van 2025 zijn vijf Wkb-ervaringssessies georganiseerd. Tijdens deze ervaringssessies konden de deelnemers hun ervaringen met het werken met de Wkb delen en is doorgevraagd over verschillende onderwerpen die onder andere ook in de enquêtes zijn besproken (zie hierna). In totaal hebben zich 53 personen verdeeld over de verschillende stelselpartijen aangemeld voor één van deze sessies.

Besproken thema's in Wkb-ervaringssessies:

- Kennis over Wkb
- Selectie kwaliteitsborger
- Bouwmelding
- Bouwuitvoering + waarschuwingplicht
- Gereedmelding + dossier bevoegd gezag
- Oplevering + opleverdossier
- Informatieplicht financiële zekerheden + opschortingsrecht



Grafiek 2. Achtergrond aanmeldingen Wkb-ervaringssessies

Daarnaast hebben er meerdere interviews plaatsgevonden met brancheorganisaties en stelselpartijen om direct ervaringen te kunnen vernemen en specifieke onderzoeksvragen te bespreken:

- Interview over ervaringen, strijdigheden en handhaving met VNG en VNG-monitor
- Interview over ervaringen met VBWTN
- Interview over ervaringen met Aedes
- Contact Brandweer NL (over hun lopende onderzoek)
- Interview over ervaringen met BNA en NLingenieurs
- Interview over ervaringen en incidenten en sancties met TloKB
- Interview over ervaringen en incidenten en sancties met Vereniging KwaliteitsBorging Nederland (VKBN) en afzonderlijke instrument aanbieders

Onderzoeksvragen voor de groepen, waarmee geen afzonderlijk interview is ingepland, zijn via de digitale enquêtes en de Wkb-ervaringssessies aan bod gekomen. Zij hebben zelf of via hun leden deelgenomen aan de enquêtes en/of de Wkb-ervaringssessies.

3.4.6 Onderzoek derden

Naast de uitvraag van ervaringen via de digitale enquêtes en de Wkb-ervaringssessie zijn er door derden in afstemming met VRO aanvullende onderzoeken verricht. Deze informatie is, indien relevant binnen de gestelde onderzoeksvragen, met een bronvermelding verwerkt.

Onderstaand is een overzicht van stakeholders die eigen onderzoek verrichten naar domein specifieke effecten. Genoemde onderwerpen zijn geen onderdeel van het eigen onderzoek van Arcadis.

Tabel 6. Onderzoeken derden

Organisatie	Wel/ niet	Onderwerp extern onderzoek
VNG	Out of Scope	Financiële monitoring Omgevingswet voor gemeenten
BNA	Informatiebron	Kostenontwikkeling voor architecten (onder eigen leden)
Techniek NL	Informatiebron	Kostenontwikkeling voor installateurs (onder eigen leden)

Organisatie	Wel/ niet	Onderwerp extern onderzoek
Brandweer Nederland	Informatiebron (doorkijk gevolgklasse 2 + 3)	Onderzoek naar contacten KB/ initiatiefnemer met brandweer, betreffende: welke 'contact'-onderwerpen (specifiek afwegingen voor gelijkwaardigheid grote brandcompartimenten en onderwerpen met een relatie met repressieve inzet)
COELO	Out of Scope	Onderzoek hoogte leges + nulmeting leges (2021-2023)
IBR	Out of Scope	Ontwikkelingen jurisprudentie

Van de VNG, COELO en het IBR zijn uiteindelijk (tijdig) de rapportages over 2024 ontvangen en verwerkt in voorliggende monitoringsrapportage. Van de overige organisaties zijn de resultaten van de onderzoeken nog niet gedeeld. Deze volgen mogelijk nog in een volgende monitoringsrapportage of bij de eindevaluatie.

Daar waar data van verschillende bronnen van elkaar verschilt, is dit toegelicht en nadere geduid. Afhankelijk van de bron van die specifieke data (bijvoorbeeld feitelijke data of een steekproef), is bepaald welke data leidend is en verder als uitgangspunt is genomen in deze rapportage.

4 Bevindingen

4.1 Inleiding

Binnen het onderzoek is kwantitatieve en kwalitatieve data opgehaald. Het hoofdstuk bevindingen bundelt deze data verkregen uit de enquêtes aangevuld met ervaringen vanuit de Wkb-ervaringssessies, interviews met brancheorganisaties en een aantal externe rapportages zoals het jaarverslag van de TloKB (peildatum 31 december 2024) en onderzoek van het IBR. De inhoud in paragraaf 4.2 tot en met 4.8 is gekoppeld aan de vooraf geformuleerde vragen uit paragraaf 3.1. De door het ministerie van VRO geformuleerde sub-deelvragen zijn in de verschillende sub-paragrafen beantwoord, waarna elke paragraaf is afgesloten met de beantwoording van de deelvraag.

4.2 Functioneren stelsel Wkb

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Hoeveel initiatieven voor bouwactiviteiten zijn er genomen?
- Hoe is de spreiding van de verschillende borgingsinstrumenten over het aantal en type bouwprojecten en wat is de ontwikkeling daarin?
- Wat is het aantal geregistreerde kwaliteitsborgers?
- Hoe is de verdeling van de kwaliteitsborgers over het aantal en type bouwprojecten?
- Wat is de spreiding van kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders naar aantal en type bouwprojecten geografisch?
- Was het aantal geregistreerde kwaliteitsborgers voldoende?
- Hoeveel incidenten met kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders hebben plaatsgevonden?
- Hoeveel sancties ten aanzien van kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders zijn er opgelegd?

Met deze vragen kan uiteindelijk antwoord gegeven worden op de deelvraag: In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

4.2.1 Bouwactiviteiten

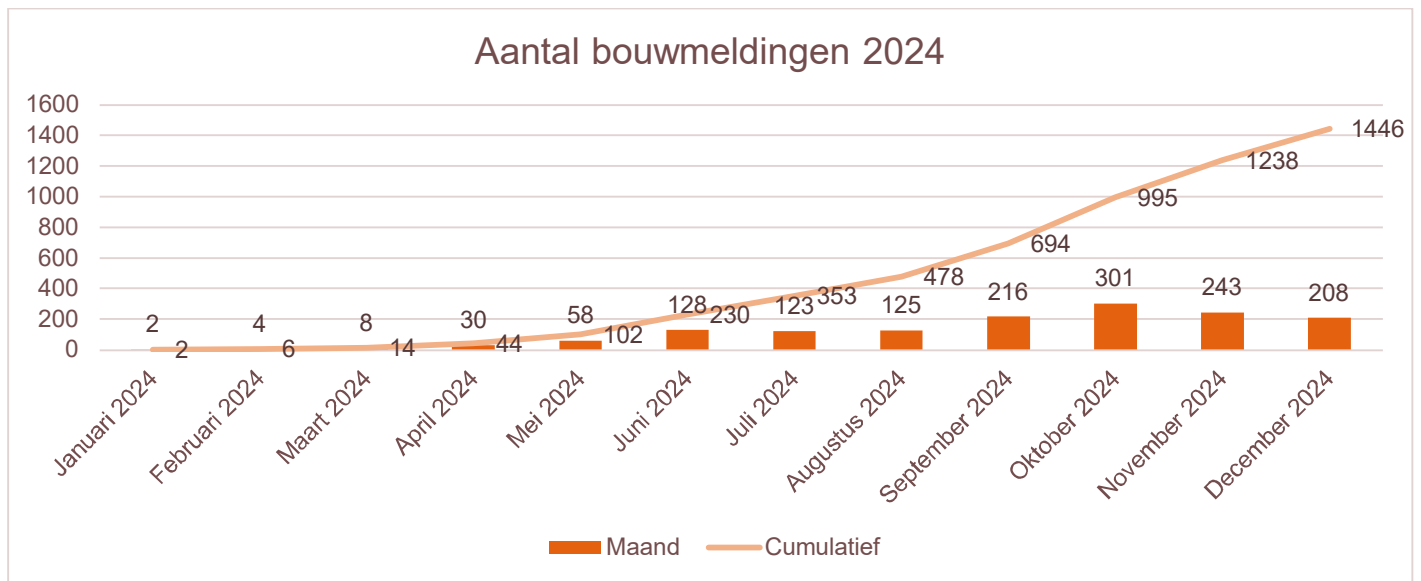
In 2024 is via de TloKB door instrumentaanbieders aangegeven dat er voor in totaal 1.446 bouwprojecten een bouwmelding is gedaan. Een bouwmelding kan bestaan uit één of meerdere bouwwerken gevolgklasse 1. Het aantal bouwmeldingen in 2024 was samen goed voor in totaal 4.645 bouwwerken.¹⁰ In het eerste kwartaal van 2024 is slechts een beperkt aantal bouwmeldingen gedaan (in maart 2024 waren dit er slechts veertien). In mei 2024 werd het honderdste project aangemeld. Pas in het derde kwartaal kwam het aantal projecten op gang. Dit komt, omdat er nog veel projecten zijn aangevraagd voor 1 januari 2024 voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en Wkb. Zie onderstaande grafiek 3 op basis van het aantal bouwmeldingen van de TloKB.

De VNG kan op basis van hun monitoringsonderzoek geen sluitend beeld geven over het aantal bouwmeldingen, met name in het eerste half jaar. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) registreert meldingen voor (technische) bouwactiviteiten, zonder daarbij onderscheid te maken of dit daadwerkelijk bouwmeldingen voor gevolgklasse 1 zijn. Uit het DSO is te herleiden dat het aantal bouwactiviteiten per kwartaal is opgelopen in 2024. Op basis van de door de VNG onder gemeenten gehouden enquêtes, waarbij deze uitkomsten landelijk zijn geëxtrapoleerd, komen zij uit op ongeveer 1.100 bouwmelding gevolgklasse 1 in het derde kwartaal en ongeveer 1.900 bouwmeldingen gevolgklasse 1 in het vierde kwartaal van 2024.¹¹ Omdat niet alle cijfers goed gemonitord kunnen worden, zo is bijvoorbeeld aangegeven dat het zaakstelsel nog niet is ingericht op bouwmeldingen, is het aantal bouwmeldingen geregistreerd door de TloKB leidend. Wel laten beide bronnen eenzelfde beeld zien. Doordat er nog veel vergunningen voor bouwprojecten zijn aangevraagd voor 2024, is het aantal bouwmeldingen pas langzaam op gang gekomen.¹²

¹⁰ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 25

¹¹ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 28

¹² VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 29



Grafiek 3. Aantal bouwmeldingen per maand (bron: TloKB)

Het stelsel van de Wkb begon op 1 januari 2024 met zes toegelaten instrumenten voor kwaliteitsborging van zes verschillende instrumentaanbieders. In 2024 is er één instrument (en instrumentaanbieder) bijgekomen. Van de uiteindelijk zeven reeds toegelaten instrumenten zijn er drie in de loop van 2024 gewijzigd wegens ervaring die is opgedaan met de toepassing van het betreffende instrument.¹³ Bij het borgen van de kwaliteit op de aangemelde bouwprojecten is volgens de data van de TloKB in totaal gebruik gemaakt van zes verschillende instrumenten. Dat betekent dat één instrument niet is toegepast (zie tabel 8).

Op één instrument na kunnen alle instrumenten worden toegepast voor alle verschillende gebruiksfuncties die vallen onder gevolgklasse 1 van de Wkb (zie artikel 2.17 lid 3 Bbl).

¹³ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 17

Tabel 7. Typen bouwwerken (gevolgklasse 1) waarvoor het betreffende instrument kan worden toegepast (bron: register TloKB¹⁴)

Instrument	Instrumentaanbieder	Gevolgklasse (zie legenda)						
		1A	1B	1C	1D	1E	1F	1G
Bkapp	Apexion B.V.	X	X	X	X	X	X	X
Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaarborg (KGW)	De Garantiewaarborg-KGW CV	X	X	X	X	X	X	X
Instrument Kwaliteitsborging VKB	Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	X	X	X	X	X	X	X
KOMO-instrument voor de Kwaliteitsborging (KiK)	Stichting KiK	X	X	X	X	X	X	X
Technical Inspection Services (TIS)	Stichting Technical Inspection Service Nederland	X	X	X	X	X	X	X
TÜV NORD	TÜV NORD Nederland B.V.	X	X	X	X	X	X	X
Woningborg Kwaliteitsborgingsinstrument (WKI)	Stichting Instrumentaanbieder WKI	X		X	X	X		

Legenda

1A: Eengezinswoningen

1B: Woonboten

1C: Vakantiehuisjes

1D: Bedrijfsgebouwen (hoofdgebouw)

1E: Bedrijfsgebouwen (nevenfunctie)

1F: Fiets- en voetgangersbruggen

1G: Overige bouwwerken

In tabel 8 is het aantal bouwprojecten (bouwmeldingen) en bouwwerken weergegeven dat is aangemeld per instrument in 2024. Hierbij is ook aangegeven welke gebruiksfunctie het meeste voorkomt. Van het aantal bouwprojecten (bestaande uit een of meerdere bouwwerken) heeft 71% een woonfunctie (zoals grondgebonden woningen). Van het aantal gemelde bouwwerken is dit maar liefst 89%. Hoewel de meeste bouwprojecten enkelvoudig zijn (79%), is bijna de helft van de bouwwerken onderdeel van bouwprojecten van meer dan 20 woningen (48%).¹⁵

¹⁴ <https://register.tlokb.nl/kb/instrument>

¹⁵ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 26

Tabel 8. Aantal bouwmeldingen en bouwwerken per instrument

Gevolgklasse	Instrument ¹⁶						Aantal bouwmeldingen per gevolgklasse	Aandeel van totaal	Aantal bouwwerken per gevolgklasse
	A	B	C	D	E	F			
GK1A	19	26	62	311	400	209	1.027	71%	4.134
GK1B	0	0	0	0	6	1	7	0%	6
GK1C	0	1	1	0	11	1	14	1%	15
GK1D	0	14	24	17	81	55	191	13%	232
GK1E	0	7	14	0	53	8	82	6%	100
GK1F	0	0	1	0	17	1	19	1%	36
GK1G	0	8	18	0	51	25	102	7%	111
Combinatie	0	0	0	1	3	0	4	0%	11
Totaal bouwmeldingen per instrument	19	56	120	329	622	300	1.446		
Aantal bouwwerken per instrument	582	81	443	1.726	1.520	293			4.645

Legenda

1A: Eengezinswoningen

1B: Woonboten

1C: Vakantiehuisjes

1D: Bedrijfsgebouwen (hoofdgebouw)

1E: Bedrijfsgebouwen (nevenfunctie)

1F: Fiets- en voetgangersbruggen

1G: Overige bouwwerken

De cijfers in de tabel wijken iets af ten opzichte van die in het jaarverslag van de TloKB. Dit komt omdat voor een aantal projecten geen gevolgklasse was ingevuld. Dit is uiteindelijk hersteld op basis van de projectnamen. Het betroffen voornamelijk woningen.

4.2.2 Aantal kwaliteitsborgers

In het voorjaar van 2024 heeft PWC onderzoek gedaan naar het aantal kwaliteitsborgers. Dit onderzoek toont aan dat er voldoende capaciteit is bij kwaliteitsborgers. Op 26 april 2024 waren er 57 kwaliteitsborgers die gezamenlijk minimaal 254 fte en maximaal 338 fte aan gekwalificeerde medewerkers in dienst hadden.¹⁷

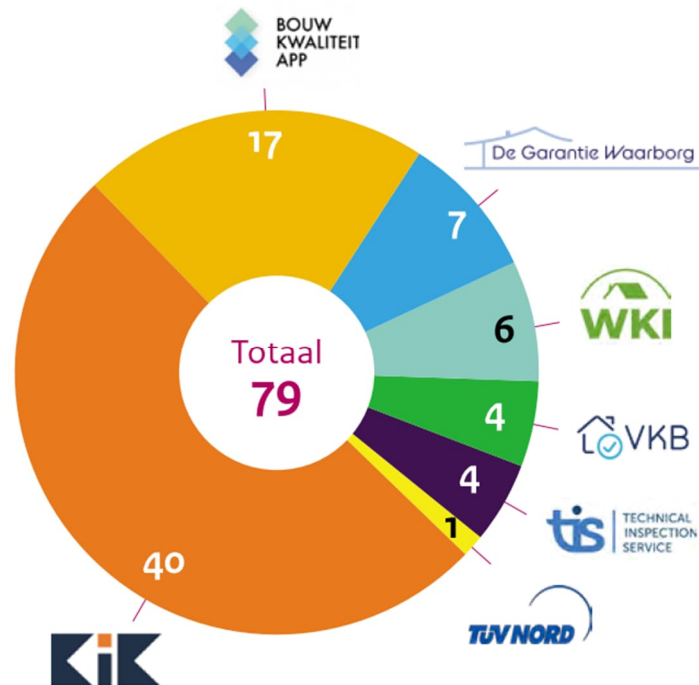
Alle instrumenten samen hadden in 2024 uiteindelijk 64 unieke kwaliteitsborgers die ermee mochten werken (het is onbekend hoeveel fte deze gezamenlijk in dienst hadden). Bepaalde kwaliteitsborgers hebben toestemming om met meerdere instrumenten te werken. In het register van de TloKB¹⁸ levert dit een aparte registratie op. Dertien

¹⁶ In verband met afspraken met de TloKB over de herleidbaarheid van niet openbare gegevens zijn de namen van de instrumenten niet weergegeven. De namen zijn bij de TloKB en onderzoekers bekend.

¹⁷ PWC (2024), Onderzoek bepaling aantal kwaliteitsborgers, p. 30

¹⁸ <https://register.tlokb.nl/kb/kwaliteitsborger>

kwaliteitsborgers hebben toestemming om met verschillende instrumenten te werken, wat het totaal aan registraties op 79 brengt.¹⁹ Zie ook figuur 3. Dit zijn er 38 meer dan in 2023.²⁰



Figuur 3. Aantal geregistreerde kwaliteitsborgers per instrument in 2024 (bron: TloKB Jaarverslag 2024, p. 19)

De kwaliteit op de gemelde bouwprojecten is door in totaal 59 verschillende kwaliteitsborgers geborgd (waarbij gebruik is gemaakt van zes verschillende instrumenten). Niet alle kwaliteitsborger hebben in 2024 dus ervaring opgedaan met de Wkb. De tien grootste kwaliteitsborgers, qua aantallen bouwmeldingen, waren samen goed voor bijna 1.000 bouwmeldingen (68% van het totaal aantal bouwmeldingen). Geen van de overige 49 kwaliteitsborgers heeft meer dan 30 bouwprojecten gemeld. Een bouwmelding kan één of meerdere bouwwerken omvatten.

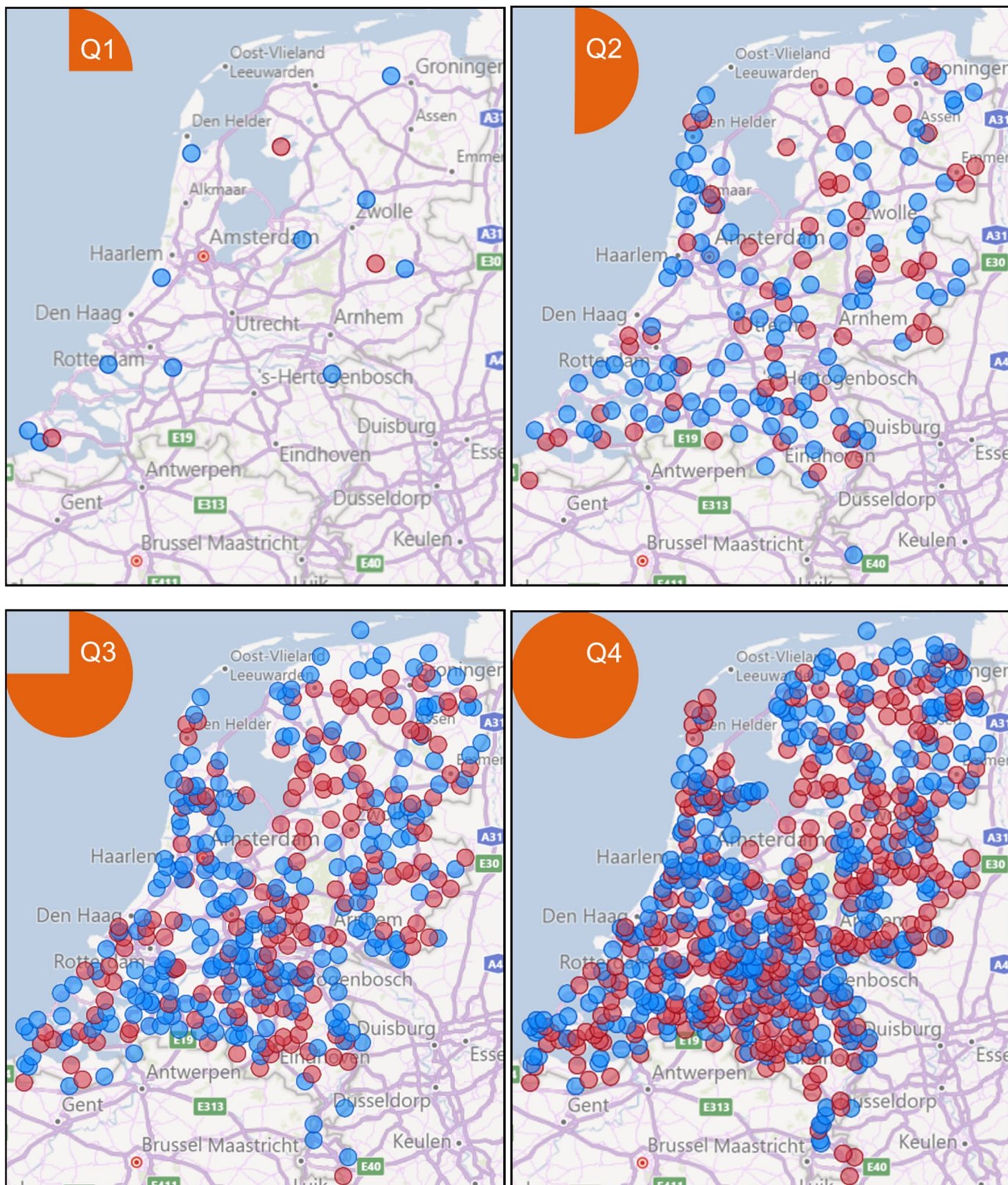
De 10 grootste kwaliteitsborgers qua aantallen bouwwerken waren samen goed voor bijna 4.000 bouwwerken (85% van het totaal aantal bouwwerken). Geen van de overige 49 kwaliteitsborgers heeft meer dan 50 bouwwerken gemeld. De 10 grootste kwaliteitsborgers qua aantallen bouwmeldingen zijn niet dezelfde als de tien grootste kwaliteitsborger qua aantallen bouwwerken. Sommige kwaliteitsborgers richten zich meer op seriematige woningbouw.

In 2024 is in 278 van de 342 gemeenten minimaal één bouwproject gemeld dat valt onder de Wkb. Het aantal bouwwerken per gemeente kan echter sterk variëren, met name wanneer er één of meerdere grote seriematige projecten lopen. Voor 64 gemeenten geldt dat bij de TloKB nog geen bouwproject bekend was in 2024.²¹ In figuur 4 is de geografische spreiding van het aantal bouwprojecten waarvoor een bouwmelding is gedaan in 2024 (en dat bekend is in het register van de TloKB). De weergave is cumulatief per kwartaal weergegeven. Wat opvalt is dat er met name in de provincies Flevoland, Drenthe en Limburg minder bouwmeldingen zijn gedaan. Net als op de Waddeneilanden, de Veluwe en de Achterhoek. Alleen kijkend naar woningbouw blijven, naast voorgenoemde regio's, ook de provincies Drenthe en Groningen achter in de aantallen bouwmeldingen. Waarschijnlijk komt dit door de lagere bevolkings- en gebouwdichtheid in deze regio's (onder andere door natuurgebieden en landbouwgrond).

¹⁹ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 19

²⁰ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 7

²¹ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27



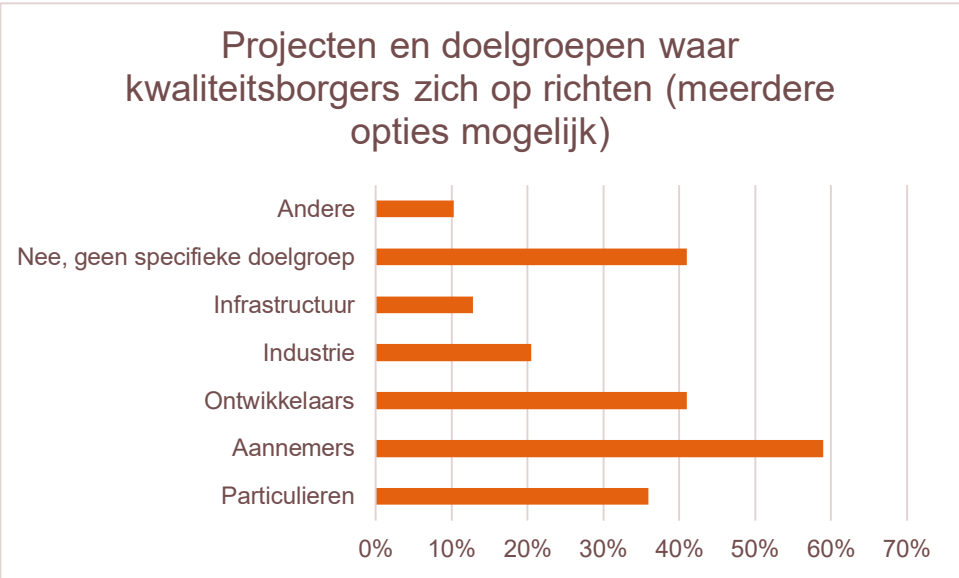
Figuur 4. Geografische spreiding bouwmeldingen

Legenda

Blauwe stippen: bouwmeldingen met één enkel bouwwerk
Rode stippen: bouwmeldingen met meerdere bouwwerken

Door 89% van de kwaliteitsborgers is in de enquêtes aangegeven dat zij ook direct werken voor particulieren. Het deel dat niet werkt voor particulieren werkt vaak nauw samen met grotere aannemers. De grotere aannemers zijn vaak aangesloten bij hetzelfde instrument voor kwaliteitsborging. Kwaliteitsborgers werkend met dit specifieke instrument werken nauwelijks (direct) voor particulieren.

Sommige kwaliteitsborgers richten zich juist weer specifiek op projecten met of voor particulieren. Uit de enquêtes blijkt dat kwaliteitsborgers zich richten op verschillende doelgroepen en daarmee de gehele markt beslaan. Het minst richten de kwaliteitsborgers zich op bouwwerken ten behoeve van infrastructuur. Infrastructuur beslaat slechts 13% van de bouwprojecten in 2024 (zie ook tabel 7). Bij de optie ‘andere’ is ook de architect aangegeven.



Grafiek 4. Projecten en doelgroepen waar kwaliteitsborgers zich op richten (meerdere opties mogelijk)

In figuur 5 is de geografische spreiding van de kantoren van kwaliteitsborgers weergegeven. Let op, het gaat hierbij enkel om de hoofdvestiging van de kwaliteitsborger. Verschillende kwaliteitsborgers hebben meerdere vestigingen. Ook kan het zijn dat een kwaliteitsborger mensen in dienst heeft die elders wonen en die de kwaliteitsborging in hun thuisregio verzorgen. Deze privé-gegevens zijn niet beschikbaar voor het onderzoek. Daarnaast zijn plaatsen met meerdere hoofdvestigingen van verschillende kwaliteitsborgers niet dubbel weergegeven op de kaart.

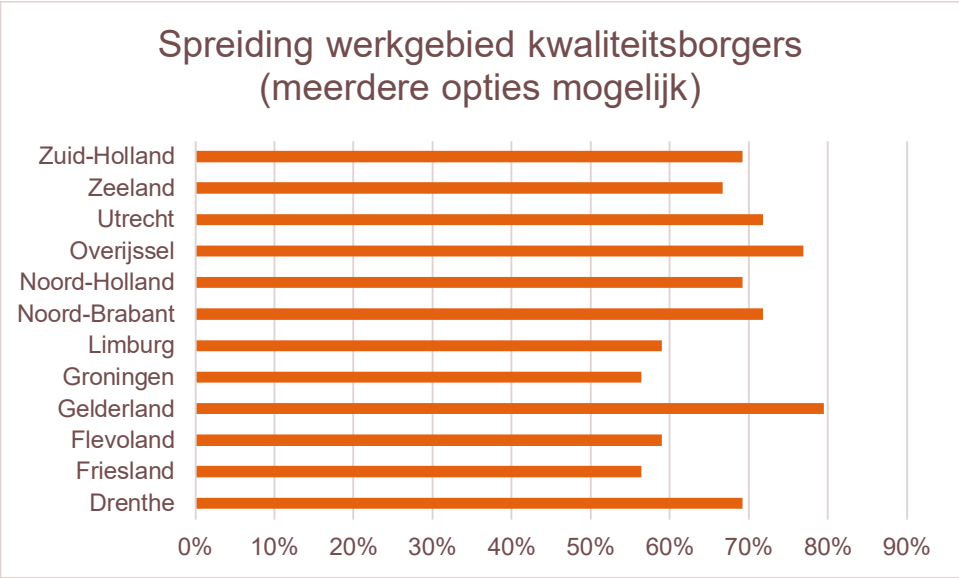
Uit de kaart is op te maken dat de hoofdvestigingen van de kwaliteitsborgers zich voornamelijk in de randstad bevinden. Zo zijn in de provincie Limburg weinig hoofdvestigingen van kwaliteitsborgers gesitueerd. Er zijn in 2024 echter ook weinig (ongeveer 50) bouwprojecten in de provincie Limburg gemeld. De meeste van deze bouwprojecten bevinden zich in het noorden van de provincie, wat al meer in de nabijheid is van bijvoorbeeld de regio Eindhoven waar meerdere hoofdvestigingen van kwaliteitsborgers zijn gesitueerd.

Alle kwaliteitsborgers hebben bij het invullen van de enquête aangegeven nog ruimte te hebben om nieuwe bouwprojecten aan te nemen. 92% van de kwaliteitsborgers geeft aan geen wachttijd te hanteren voor



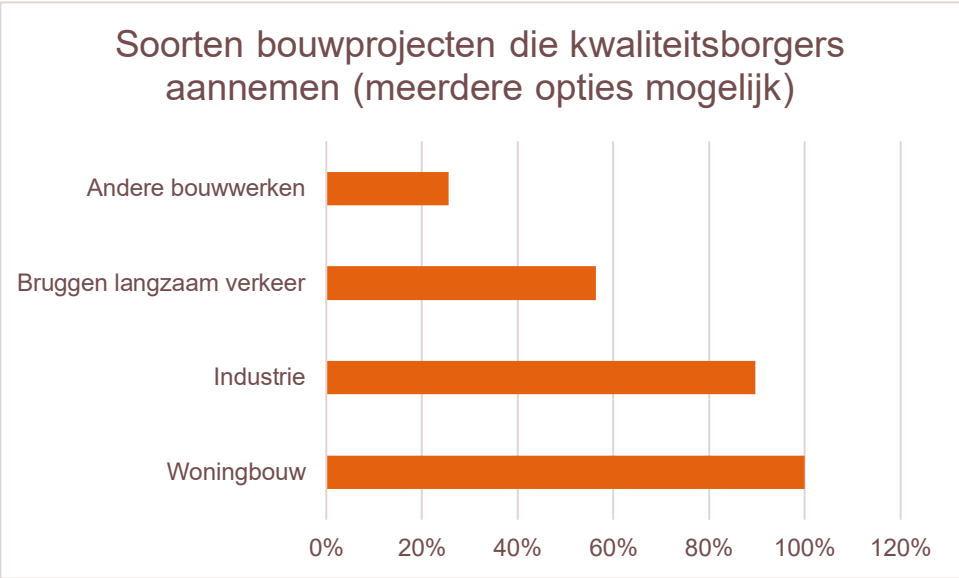
Figuur 5. Geografische spreiding hoofdvestiging kwaliteitsborgers

het aannemen van nieuwe projecten. De overige 8% hanteert een wachttijd van 1 maand voor nieuwe projecten. Voor elke provincie zijn er meerdere kwaliteitsborgers die hierin bouwprojecten aannemen. Het hoogste percentage is dit in de provincies Overijssel en Gelderland, het laagste in de twee noordelijke provincies.



Grafiek 5. Spreiding werkgebied kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)

Alle kwaliteitsborgers hebben aangegeven de kwaliteitsborging te verzorgen op woningbouwprojecten. De meeste kwaliteitsborgers nemen ook projecten met industriegebouwen aan. Bij de met vrije tekst in te vullen optie ‘andere bouwwerken’ is door kwaliteitsborgers vaak aangegeven dat ze alle soorten bouwprojecten in gevolgklasse 1 aannemen.



Grafiek 6. Soorten bouwprojecten die kwaliteitsborgers aannemen (meerdere opties mogelijk)

4.2.3 Incidenten en sancties

Voor de monitoring van incidenten en sancties is in de onderzoeksuitvraag verwezen naar de registratie klachten- en geschillenregeling van instrumentaanbieders en/of kwaliteitsborgers. De TloKB is als bron voor deze informatie aangegeven.

- Incident is een afwijking van de voorgeschreven werkwijze in het erkende instrument voor kwaliteitsborging.
- Sanctie is een waarschuwing of schorsing vanuit een toezichthoudende instantie op een onder toezicht gestelde. Dit kan zijn vanuit de TloKB op de instrumentaanbieder of vanuit de instrumentaanbieder op de kwaliteitsborger.

Bij navraag bij de TloKB naar de geregistreerde incidenten en sancties is aangegeven dat deze informatie niet voorhanden is en dat deze bij de VKBN kan worden opgevraagd. Bij de VKBN geven ze echter aan dat zij deze informatie niet beschikbaar hebben en wordt terugverwezen naar de TloKB. In het opvolgende interview met de TloKB is aangegeven dat instrumentaanbieders geen meldingen hoeven te doen bij de TloKB van opgetreden incidenten. Bij de nalevingsinspecties vanuit de TloKB op de instrumentaanbieders is de incidentenregistratie wel een onderwerp van aandacht. Incidenten worden echter niet separaat bijgehouden door de TloKB. Er is geen incidentenregistratie beschikbaar bij de TloKB.

Sancties vanuit de instrumentaanbieder naar een kwaliteitsborger worden wel gemeld door de instrumentaanbieder aan de TloKB. Bij de rapportage van de sancties in de jaarrapportage wordt echter alleen melding gemaakt van de op de peildatum (31 december 2024) openstaande sancties. De TloKB geeft aan dat ze hun registratie aanpassen door voor het volgende monitoringsjaar het historische verloop van de sancties weer te geven. Op de peildatum 31 december 2024 stonden er geen sancties open bij de TloKB.

In het interview met de VKBN en meerdere instrumentaanbieders is de registratie van incidenten en sancties eveneens besproken. Zij geven aan dat kwaliteitsborgers zelf een klachtenregister moeten bijhouden en dat er geen verplichting is om deze klachten/ incidenten aan de instrumentaanbieder te melden.

Enkele instrumentaanbieders geven aan dat incidenten, zodra waargenomen, worden teruggekoppeld met de betreffende kwaliteitsborgers. Op de vraag vanuit de onderzoekers of ze deze incidenten onderling en of met de TloKB zouden willen delen wordt ontkennend geantwoord. Onderzoekers geven aan dat dit jammer is aangezien men dan van elkaar zou kunnen leren en het kan mogelijk bijdragen aan het verbeteren van het stelsel. Bij het ene instrument optredende incidenten kunnen in dat geval een aandachtspunt vormen voor een ander instrument. Vanuit de VKBN wordt deze meerwaarde erkend en zal dit intern verder worden besproken.

Vanuit de overige informatiebronnen zoals de digitale enquêtes, Wkb-ervaringssessies en de beheerders van een meldpunt voor incidenten en klachten komt wel een beeld naar voren van enkele soorten optredende incidenten en/of klachten. Vanwege het ontbreken van een actieve registratie is het nu niet vast te stellen of deze incidenten en/of klachten incidenteel danwel structureel optreden. Ten aanzien van de meldpunten voor klachten is vermeld dat ontvangen berichten via het meldpunt anoniem zijn en daarmee niet traceerbaar.

Een voorlopig beeld op basis van een beperkt aantal ontvangen klachten en/of incidenten die ook genoemd zijn door de aanwezigen tijdens de Wkb-ervaringssessies:

- Verschil in de beoordeling van gelijkwaardigheden aan het Bbl door gemeenten, waarbij identieke gelijkwaardigheden soms verschillend door gemeenten worden beoordeeld;
- Beperkt vertrouwen vanuit sommige gemeenten in instrumenten voor kwaliteitsborging die (grotendeels) uitgaan van een verificatie van de bouwuitvoering via foto's door de aannemer;
- Voor de melders onduidelijke opvolging van klachten of onjuistheden gericht aan instrumentaanbieders en/of TloKB.

In de digitale enquêtes is de kwaliteitsborger gevraagd of ze in 2024 een incident of sanctie hebben ervaren. Hierbij heeft 10% van de kwaliteitsborgers aangegeven dat ze in 2024 te maken hebben gehad met een incident en/of sanctie vanuit de instrumentaanbieder en/of TloKB. Volgens de respondenten is de helft van deze sancties ook daadwerkelijk geregistreerd (uit de enquêtes blijkt niet waar dit geregistreerd is). De incidenten en/of sancties waren vaak klein van aard. Bij één incident is een sanctie door een instrumentaanbieder uitgedeeld, omdat een kwaliteitsborger niet voldeed aan de voorwaarden van het instrument.

De drie wettelijke sancties, waarschuwen, schorsen en intrekken (artikel 7ae, 7af en 7ag van de Woningwet), die de TloKB oplegt, vermelden zij jaarlijks in hun jaarverslag en in het register op hun website.

De TloKB heeft in 2024 tijdens de zomer een inspectie uitgevoerd bij alle 7 instrumentaanbieders. De instrumentaanbieders voldoen op 82% van de door de TloKB voor die inspecties van tevoren vastgestelde criteria. Bij tekortkomingen is verzocht om een verbeterplan, zodat uiteindelijk aan alle criteria wordt voldaan. Bij één instrumentaanbieder heeft de TloKB echter een handhavingsbesluit aangekondigd, omdat het verbeterplan ondermaats was.²²

De bevindingen van de inspecties bij de instrumentaanbieders zijn door de TloKB geverifieerd middels inspecties bij kwaliteitsborgers. De bevindingen kwamen grotendeels overeen.²³ Een samenvatting van de bevindingen van de inspecties is te lezen in het jaarverslag van de TloKB.

4.2.4 Deelconclusie

In 2024 zijn er in totaal 1.446 bouwprojecten in gevolgklasse 1 geregistreerd, die samen 4.645 bouwwerken omvatten. Het aantal bouwmeldingen nam vooral in de tweede helft van 2024 een vlucht. Van deze projecten betrof 71% nieuwbouwwoningen. In datzelfde jaar waren er zeven toegelaten borgingsinstrumenten, waarvan zes daadwerkelijk werden gebruikt.

In 2024 zijn er 64 unieke kwaliteitsborgers (organisaties) geregistreerd die toestemming hadden om één of meerdere instrumenten voor kwaliteitsborging toe te passen (het is onbekend hoeveel fte deze gezamenlijk in dienst hadden). Van deze kwaliteitsborgers hebben er 59 daadwerkelijk op één of meer bouwprojecten de kwaliteit geborgd. De tien grootste kwaliteitsborgers (op basis van aantal bouwmeldingen) namen ongeveer 68% van alle bouwprojecten voor hun rekening. De overige kwaliteitsborgers hadden elk hooguit enkele tientallen meldingen. Van de 4.645 bouwwerken waren er ruim 4.000 woningen, waarvan een groot deel (85%) werd gecontroleerd door een kleine groep kwaliteitsborgers (tien). Geografisch gezien werden er in 278 van de 342 gemeenten bouwmeldingen gedaan.

Onderzoek van PwC naar de capaciteit van kwaliteitsborgers en enquêtes onder kwaliteitsborgers wijzen uit dat er voldoende capaciteit is om de vraag naar kwaliteitsborging te bedienen. De meerderheid van de kwaliteitsborgers gaf aan nog ruimte te hebben voor extra projecten. Er was geen sprake van wachttijdproblemen, aangezien 92% van de kwaliteitsborgers aangaf geen wachttijd te hanteren. Ook lijkt de landelijke spreiding van de kwaliteitsborgers voldoende op basis van het aangegeven werkgebied van de kwaliteitsborgers in relatie tot de landelijke spreiding van de bouwmeldingen. De geografische spreiding van kwaliteitsborgers lijkt zich voornamelijk te concentreren daar waar ook de meeste projecten zijn: de Randstad. De geografische spreiding van hoofdvestigingen van kwaliteitsborgers lijkt vooralsnog geen knelpunt te zijn. Het stelsel is in ontwikkeling, maar de capaciteit van kwaliteitsborgers lijkt voldoende om de huidige vraag aan te kunnen.

Er is geen centrale registratie van incidenten, maar uit de enquête bleek dat ongeveer 10% van de kwaliteitsborgers te maken had gehad met een (klein) incident of formele sanctie vanuit de instrumentaanbieder. Er zijn ook enkele sancties opgelegd aan instrumentaanbieders en kwaliteitsborgers, maar het is nog onduidelijk hoeveel incidenten of sancties er precies zijn geweest en of deze incidenteel of structureel zijn, omdat het stelsel nog in opbouw is.

In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

Uit de cijfers en ervaringen blijkt dat het aantal bouwactiviteiten onder de Wkb in 2024 nog relatief laag was, waardoor er beperkte praktijkervaring beschikbaar is. Het aantal kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders lijkt in elk geval voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. Wel verloopt de registratie van incidenten en sancties nog versnipperd en is deze informatie niet centraal en eenduidig beschikbaar en wordt deze informatie nu niet volledig gedeeld. Er zijn geen zware, onvoorziene, spoedeisende knelpunten met de werking van het stelsel teruggekoppeld.

Verbeterpunten registratie incidenten en sancties:

- Weergave historisch verloop sancties met toelichting over het monitoringsjaar door de TloKB.
- Incidenten worden nu niet centraal geregistreerd, sancties wel. Aanbevolen wordt een centrale registratie van incidenten door de TloKB met actieve melding vanuit kwaliteitsborger en instrumentaanbieder aan TloKB van

²² TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 21

²³ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27

incidenten boven een objectief gedefinieerde grenswaarde. De TloKB dient het overzicht van incidenten en sancties te beheren en een geanonimiseerd weergave te delen voor het onderzoek naar de monitoring en evaluatie van de Wkb. Een overzicht kan mogelijk bijdragen aan de verbetering van het stelsel.

- Deze registratie kan worden verrijkt met de klachtenregistratie van kwaliteitsborgers, instrumentaanbieder en TloKB, zodat ook de opvolging van klachten beter traceerbaar wordt. Een klacht kan na onderzoek mogelijk worden geïdentificeerd als incident, waarna zo nodig een sanctie kan volgen.

Zoals ook blijkt uit het interview met de VKBN en instrumentaanbieders is het delen van incidenten en sancties een gevoelig thema. Voor de monitoring en evaluatie volstaat een objectieve beschrijving van het incident, waarbij gegevens over partijen en de herkomst anoniem of versleuteld kan zijn. Naast de noodzaak van deze registratie voor de monitoring en evaluatie kan het geanonimiseerd delen van een overzicht van (veelvoorkomende) incidenten zeer leerzaam zijn voor overige kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders.

4.3 Verbetering bouwkwaliteit

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat is het aantal niet afgegeven verklaringen / meldingen inzake de strijdigheid m.b.t. Bbl die zijn afgegeven per jaar?
- In hoeveel gevallen was er sprake van strijdigheid met de bouwregelgeving en wat was daarvan de oorzaak?
- Hoe vaak is de gemeente overgegaan tot handhaving?
- In hoeveel gevallen was er sprake van een andere reden en wat was daarvan de oorzaak?

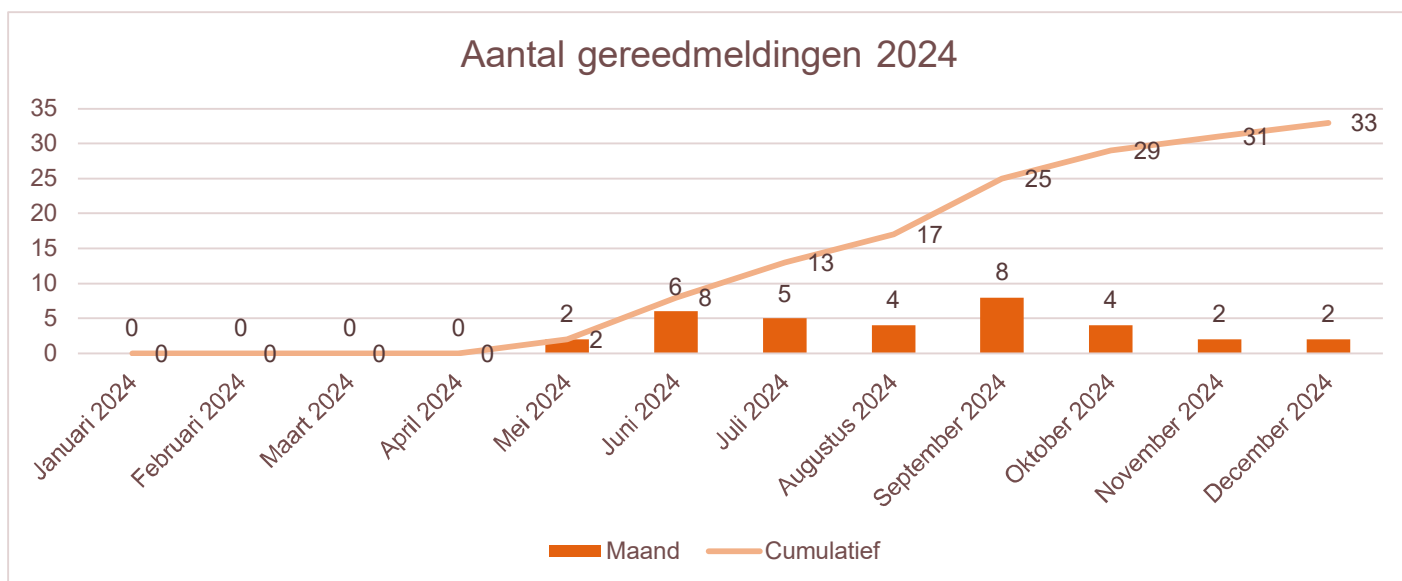
Met deze vragen kan uiteindelijk antwoord gegeven worden op de deelvraag: In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

4.3.1 Eindverklaringen

Wegens het beperkte aantal projecten in de eerste helft van het jaar en de gemiddelde looptijd van een bouwproject, zijn er eind 2024 nog niet veel gereedmeldingen. In 2024 zijn er 33 bouwprojecten gereedgemeld. Zie onderstaande grafiek 7. Dit aantal meldingen was samen goed voor in totaal 59 bouwwerken.

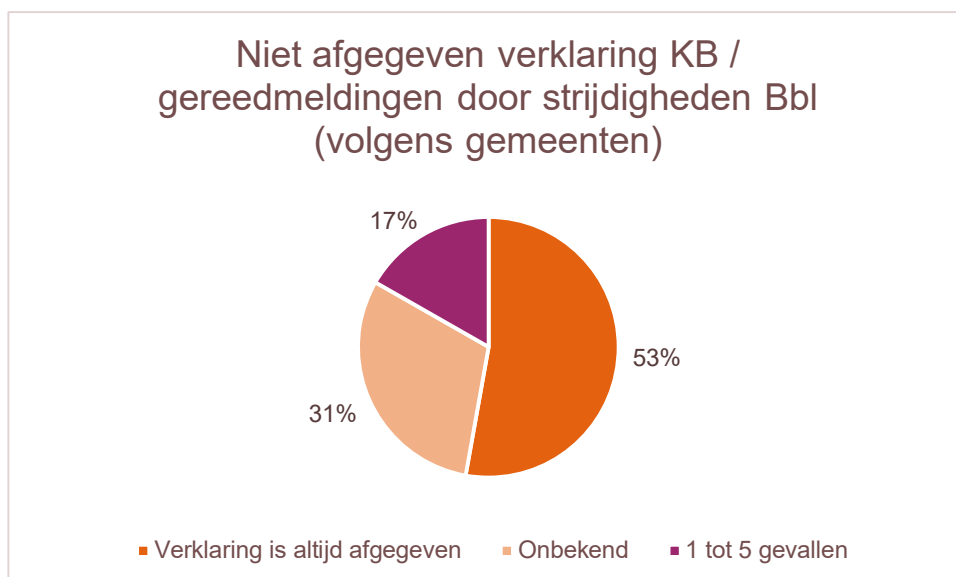
Van twee bouwprojecten (een woning en een vlaggenmast) is bekend dat er geen verklaring door de kwaliteitsborger kon worden afgegeven. In beide gevallen was er onduidelijkheid over (in ieder geval) de constructieve veiligheid. Bij het bouwproject met de woning kwam dit onder andere, omdat de kwaliteitsborger te laat is ingeschakeld, waardoor onderdelen reeds waren uitgevoerd en niet meer door de kwaliteitsborger waren te controleren.²⁴

²⁴ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 25



Grafiek 7. Aantal gereedmeldingen per maand (bron: TloKB)

Bij 17% van de geënquêteerde gemeenten (6 van de 36) is er sprake van één of meerdere bouwprojecten waarvoor er geen verklaring of gereedmelding is afgegeven door strijdigheden met de technische regels van het Bbl. De cijfers van de TloKB zijn echter leidend, omdat hierbij zeker is dat het gaat om uitgevoerde bouwprojecten. Naast het niet voldoen aan het Bbl, zijn er nog andere redenen waarom er geen verklaring is afgegeven, dit heeft vooral te maken met de onvolledigheid van het dossier bevoegd gezag. Door respondenten (gemeenten) is aangegeven dat er ook een bouwproject zonder afgegeven verklaring is geweest waar een kwaliteitsborger is gestopt en/of een aannemer failliet is geraakt.

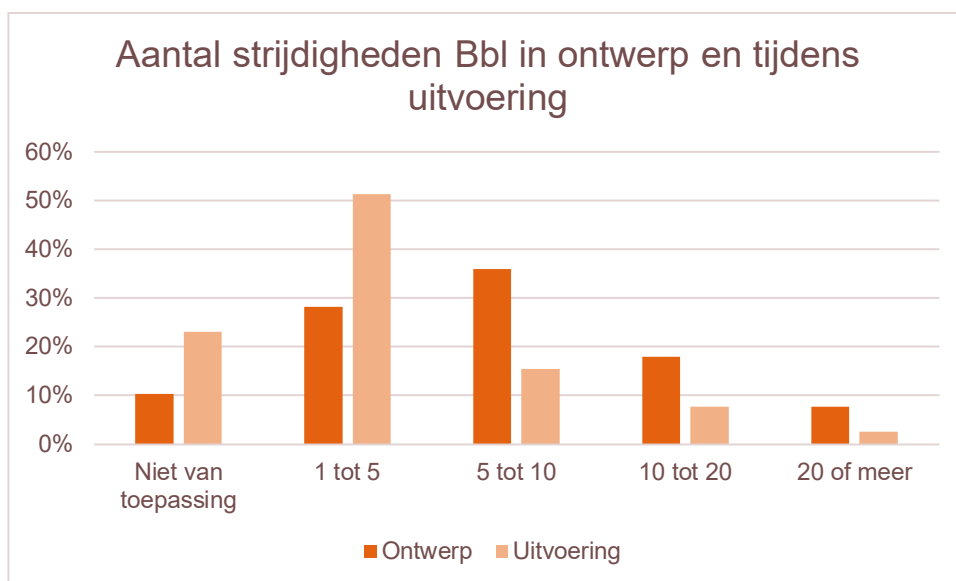


Grafiek 8. Niet afgegeven verklaring / gereedmeldingen door strijdigheden Bbl (volgens gemeenten)

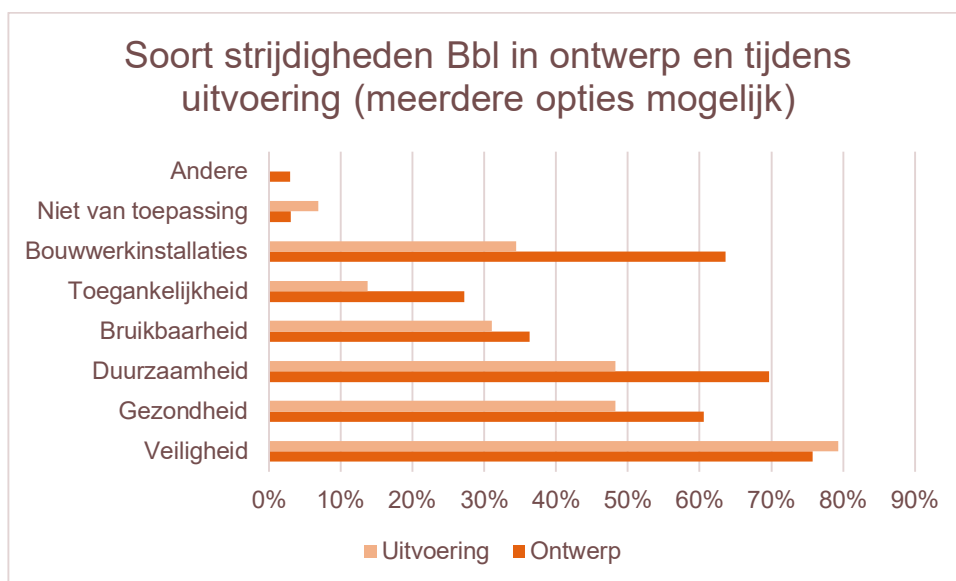
4.3.2 Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving

De geënquêteerden kwaliteitsborgers geven aan dat bij slechts 10% van de bouwprojecten geen strijdigheden zijn geconstateerd in het **ontwerp**. Bij het merendeel van de bouwprojecten (64%) zijn er 1 tot 10 strijdigheden gevonden. De meeste van deze strijdigheden waren op het gebied van veiligheid (paragraaf 4.2 Bbl). Het minst ten aanzien van toegankelijkheid (afdeling 4.6 Bbl). Ook is aangegeven dat onvoldoende samenhang en onvolledigheid van de stukken heeft geleid tot strijdigheden.

Bij bouwprojecten van ongeveer een kwart van de kwaliteitsborgers (23%) zijn geen strijdigheden geconstateerd tijdens de **uitvoering** (van de lopende bouwprojecten). Bij ongeveer de helft van de bouwprojecten is dit 1 tot 5 strijdigheden (51%). De meeste van deze strijdigheden waren op het gebied van veiligheid (paragraaf 4.2 Bbl). Het minst ten aanzien van toegankelijkheid (afdeling 4.6 Bbl).



Grafiek 9. Aantal strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers



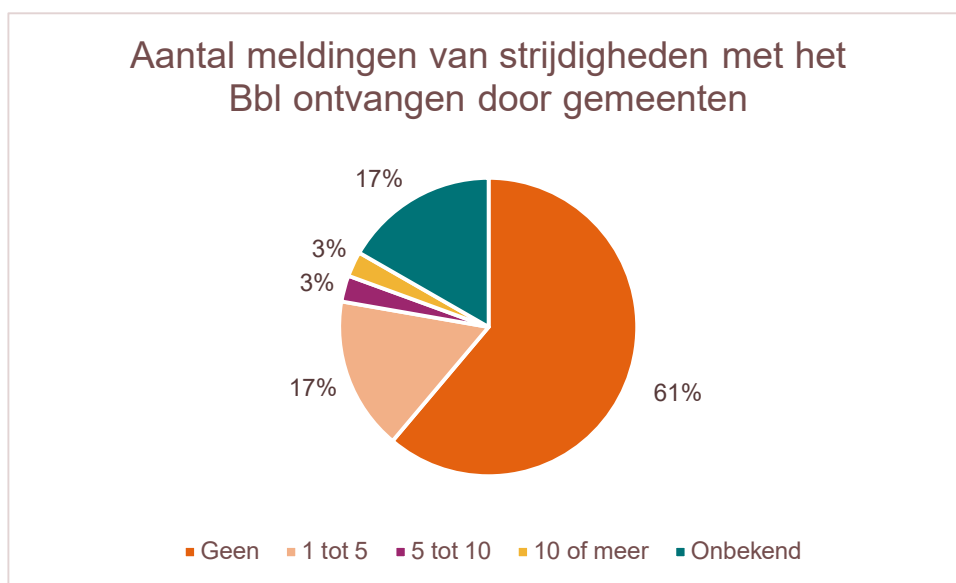
Grafiek 10. Soort strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers

Dat de meeste strijdigheden met het onderdeel 'Veiligheid' worden geconstateerd is goed te verklaren. Over het algemeen ligt het zwaartepunt van controles hier, zowel bij gemeenten als kwaliteitsborgers. Door de late aanwas van de bouwmeldingen bevonden de meeste bouwmeldingen in uitvoering zich gedurende de onderzoeksperiode nog in de ruwbouwfase, waar het zwaartepunt op veiligheid ligt. Een andere reden is mogelijk de hoeveelheid regels in het Bbl ten aanzien van veiligheid. Dit is substantieel meer dan de andere afdelingen, waardoor een kans op strijdigheden eveneens groter is.

Van alle strijdigheden die zijn geconstateerd door kwaliteitsborgers hoefde 72% niet gemeld te worden aan het bevoegd gezag. 28% was daarmee dusdanig ernstig dat dit afgifte van de eindverklaring door de kwaliteitsborger in de weg stond en dus is gemeld aan het bevoegd gezag.

Door 23%²⁵ van de geënquêteerde gemeenten (8 van de 36) zijn er één of meer meldingen ontvangen van de kwaliteitsborger dat er strijdigheden zijn met het Bbl bij een bouwproject (die het afgeven van een eindverklaring in de weg stonden). Bij één enkele van de geënquêteerde gemeente (1 van de 36) is dit zelfs bij meer dan 10 bouwprojecten het geval geweest.

De VBWTN geeft aan dat er in het algemeen nog weinig signalen zijn ontvangen over strijdigheden die afgifte van de verklaring in de weg staan. De VNG heeft in haar enquêtes eveneens uitvraag gedaan naar het aantal meldingen van kwaliteitsborgers over strijdigheden die de eindverklaring in de weg staan. In het derde kwartaal zijn hierover onder respondenten vier signalen ontvangen.²⁶ In het vierde kwartaal waren dit twee signalen.²⁷



Grafiek 11. Aantal meldingen van strijdigheden met het Bbl ontvangen door gemeenten van kwaliteitsborgers

De TloKB heeft tijdens haar kwaliteitsinspecties in het najaar van 2024 eveneens bouwprojecten op de bouwplaats beoordeeld op het voldoen aan het Bbl. Aangezien de meeste bouwprojecten pas in de tweede helft van 2024 zijn gestart, bevond 61% van deze bouwprojecten zich ten tijde van deze kwaliteitsinspecties nog in de ruwbouwfase. Daarom lag de nadruk van de inspecties voornamelijk op veiligheid (afdeling 4.2 Bbl).

Bij achttien bouwprojecten (hierbij waren zes instrumenten en zestien kwaliteitsborgers betrokken) voerde de TloKB in totaal 116 beoordelingen uit op verschillende onderdelen van het bouwproject ten aanzien van het voldoen aan het Bbl. Bij twaalf van de achttien projecten voldeed minstens één onderdeel niet aan de eisen uit het Bbl. Bij vijf van deze twaalf projecten was dat tekortkomende onderdeel niet als risico opgenomen in het borgingsplan, waardoor het onwaarschijnlijk is dat de kwaliteitsborger de afwijking tijdens de uitvoering zou opmerken. Bij de overige zeven

²⁵ Percentage betreft een optelling van afgeronde percentages uit de grafiek.

²⁶ VNG (2024), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2024, p. 29

²⁷ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 30

projecten is het wel aannemelijk dat de kwaliteitsborger deze gebreken nog zou ontdekken tijdens de uitvoering, omdat deze onderdeel zijn van het borgingsplan en later zouden worden gekeurd.²⁸

Van de 116 door de TloKB beoordeeld bouwonderdelen voldeden er 89 aan de gestelde eisen, terwijl er 27 tekortschoten. Deze 27 tekortkomingen zijn verspreid over diverse Bbl-afdelingen: Veiligheid (12 van 63 bouwonderdelen), Gezondheid (7 van 27 bouwonderdelen), Bouwwerkinstallaties (6 van 9 bouwonderdelen), Bruikbaarheid (1 van 9 bouwonderdelen) en Duurzaamheid (1 van 7 bouwonderdelen). Bij de afdeling Toegankelijkheid (0 van 1 bouwonderdelen) zijn geen gebreken geconstateerd. Voor 13 van de 27 tekortkomingen geldt dat ze niet als risico waren opgenomen in het borgingsplan, wat de kans verkleint dat de kwaliteitsborger deze tekortkomingen alsnog zou ontdekken.²⁹

4.3.3 Handhaving Besluit bouwwerken leefomgeving

De kwaliteitsborgers geven aan dat zij bij 28% van de geconstateerde strijdigheden een melding hebben moeten maken bij de gemeente. Deze melding bij het bevoegd gezag is vereist indien deze het afgeven van een verklaring door de kwaliteitsborger in de weg staat (zie artikel 3.86 Bk). In 36% van deze gevallen is de gemeente ook overgegaan tot handhaving.

Zie ook paragraaf 4.3.2. Als oorzaken voor handhaving door de gemeente zijn onder andere genoemd: uitvoering van een betonstort zonder dat de kwaliteitsborger hiervan vooraf op de hoogte was gesteld en een niet vorstvrij aangelegde fundering.

In de monitoringsrapportage van de VNG is alleen zichtbaar of er inspecties zijn gedaan op vergunningen of meldingen, zonder dat daarbij duidelijk is om wat voor meldingen het gaat. De cijfers variëren in de rapportage nog per kwartaal. Gemeenten hebben in de enquêtes van de VNG aangegeven dat inspectiedata niet altijd beschikbaar zijn of op een eenduidige manier kunnen worden geregistreerd, waardoor het overzicht slechts indicatief blijft.³⁰

De VNG heeft in de ervaringssessie aangegeven dat niet alle handhaving automatisch onder de Wkb valt. Sommige afwijkingen van het Bbl vinden ook plaats bij bouwprojecten niet zijnde gevolgklasse 1. Dat maakt het soms onduidelijk welk 'label' aan een eventuele handhavingsactie hangt.

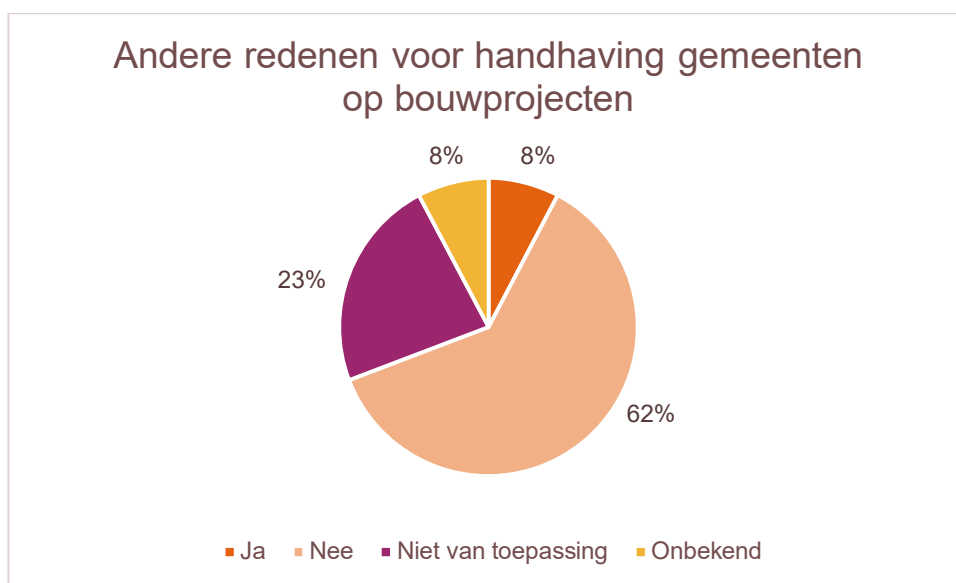
²⁸ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27

²⁹ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 28

³⁰ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 27

4.3.4 Handhaving overig

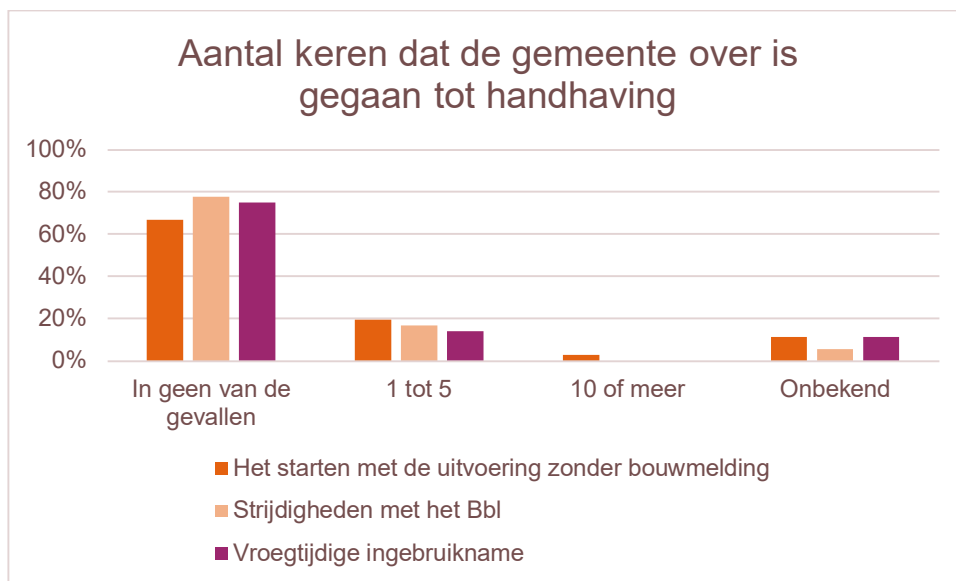
Er zijn ook verschillende andere redenen voor gemeenten om handhavend op te treden, anders dan handhaven bij strijdigheden met de technische regels van het Bbl. 8% van de kwaliteitsborgers heeft aangegeven ervaring te hebben met andere redenen voor handhaving vanuit de gemeente. Een reden die hierbij is gegeven door een kwaliteitsborger is dat de aannemer had verzuimd de gemeente te informeren over de start van de bouwwerkzaamheden.



Grafiek 12. Andere redenen voor handhaving gemeenten op bouwprojecten

Door gemeenten is aangegeven dat zij in de meeste gevallen uiteindelijk niet over is gegaan tot handhaving (meer dan 60%, 24 van de 36 respondenten). Bij enkele gemeenten (circa 10%, 4 van de 36) is het onbekend of zij overgegaan tot handhaving. Gemeenten gaan het meeste over tot handhaving bij het starten van de uitvoering zonder bouwmelding. Het niet overgaan tot handhaving komt volgens verschillende gemeenten, omdat zij nog geen beleid hierover hebben ontwikkeld of door een gebrek aan capaciteit binnen het bouw- en woningtoezicht. Ook is er in een aantal gevallen handhavend opgetreden, omdat er een kwaliteitsborger ontbrak op het bouwproject.

Bij voorgaande resultaten wordt opgemerkt dat er in 2024 slechts een beperkt aantal van 33 bouwprojecten gereed is gemeld onder de Wkb. Volgend jaar zal er een representatiever beeld ontstaan van de handhaving vanuit gemeenten over het gehele bouwtraject inclusief gereedmelding.



Grafiek 13. Aantal keren dat de gemeente over is gegaan tot handhaving (aangegeven door gemeenten)

De VNG heeft in het interview aangegeven dat er nog weinig ervaring is met handhaving, specifiek onder de Wkb. Gemeenten verschillen sterk in hun handhavingsaanpak. Sommige gemeenten voeren nog (steekproefsgewijs) schaduwtoezicht uit, terwijl andere gemeenten juist heel terughoudend zijn en afwachten hoe het nieuwe stelsel zich ontwikkelt. Zonder voldoende praktijkgevallen is het lastig voor gemeenten om beleid vast te stellen en dat al actief te handhaven.

In onderstaand kader staat aangegeven welke signalen door de VNG zijn opgehaald met hun enquêtes. Dit zijn onder andere signalen over het starten van de uitvoering zonder bouwmelding

Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2024, p. 29

- Er zijn 3 signalen doorgegeven dat er sprake is geweest van tussentijdse aanpassingen aan binnengekomen meldingen of vergunningsaanvragen, waardoor het plan in de uitvoering niet meer paste binnen de WKB.
- Er zijn 7 signalen doorgegeven van gevallen waar de bouw reeds is gestart, zonder dat de bouwmelding gedaan is.
- Er zijn 4 signalen doorgegeven waar een omissie was in de volgorde van de meldingsplicht
- Er zijn 3 signalen doorgegeven dat niet tijdig (binnen 4 weken) adequaat geacteerd is op een onvolledige melding waarna additioneel toezicht of handhaving nodig is geweest.
- De respondenten hebben bij elkaar 102 handhavingsverzoeken of klachten van derden geregistreerd (zijn bekend).

Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 30

- In 11 gevallen is gemeld dat de bouw is gestart zonder dat een bouwmelding is gedaan.
- In 2 gevallen is niet tijdig (binnen vier weken) geacteerd op een onvolledige melding, waarna extra toezicht of handhaving nodig was.
- Gemeenten melden dat aanvragen soms als vergunning binnenkomen, terwijl het een melding betreft. Dit wordt meestal opgelost door de aanvrager de aanvraag te laten intrekken.
- In 2 gevallen is melding gemaakt van voortijdige ingebruikname van een bouwwerk zonder opvolging via handhaving.

Er zijn in de enquête van de VNG ook vragen gesteld over het handhavingsbeleid en de handhavingsinzet onder de Wkb. Respondenten geven overwegend aan een losser beleid te voeren, terwijl de handhavingsinzet bij het merendeel is toegenomen ten opzichte van de situatie vóór inwerkingtreding van de Wkb. Het blijkt uit de rapportage niet of dit enkel gaat om handhaving ten aanzien van strijdigheden met het Bbl of bijvoorbeeld het starten met de uitvoering zonder bouwmelding.

Tabel 9. Aantal respondenten (gemeenten) met een veranderd beleid (bron: VNG)

Onderdeel	Derde kwartaal ³¹		Vierde kwartaal ³²	
	Losser	Intensiever	Losser	Intensiever
Handhavingsbeleid	25	8	25	8
Onderdeel	Toename	Afname	Toename	Afname
Handhavingsinzet	17	6	18	7

De VNG heeft een handreiking geschreven over toezicht en handhaving onder de Wkb.³³ Deze zal worden aangepast op basis van de teksten voor het ingebruiknamebesluit (deze is inmiddels door de Ministerraad goedgekeurd en in voorhang bij de Eerste Kamer).³⁴ Deze handreiking schetst aan de hand van praktijksituaties handelingsperspectieven voor gemeenten.

Een aantal gemeenten organiseert nog parallel toezicht. Andere gemeenten laten alles over aan de markt. Dit heeft vooral te maken met vertrouwen, zolang dit vertrouwen er niet is, zal men vanuit de betreffende gemeente meer zekerheid wensen.

4.3.5 Deelconclusie

In 2024 zijn er 33 bouwprojecten gereedgemeld, goed voor 59 bouwwerken in gevolgklasse 1. Bij twee van deze projecten werd geen verklaring afgegeven. Volgens de gemeenten-enquête blijkt dat er in 17% van de gemeenten (6 van de 36) één of meer projecten zijn, waarbij geen verklaring kon worden afgegeven. Dit was te wijten aan strijdigheid met het Bbl.

Kwaliteitsborgers geven aan dat bij ongeveer 64% van hun bouwprojecten, in meer of mindere mate, sprake was van strijdigheden met het Bbl in het ontwerp. Meestal was dat ten aanzien van regels ten aanzien van veiligheid (paragraaf 4.2 Bbl). Tijdens de uitvoering meldden 51% van de kwaliteitsborgers strijdigheden, eveneens vaak met betrekking tot veiligheid. 72% van deze strijdigheden stonden de afgifte van de eindverklaring niet in de weg en hoefde daarom niet gemeld te worden bij de gemeente.

Wanneer kwaliteitsborgers strijdigheden met het Bbl melden, gaat de gemeente volgens kwaliteitsborgers in 36% van de gevallen over tot handhaving. Gemeenten zelf geven echter aan dat in ongeveer 20% van de gevallen handhaving plaatsvond. Handhaving door de gemeente bleef soms achterwege vanwege capaciteitsgebrek of het ontbreken van een concreet handhavingsbeleid. 8% van de kwaliteitsborgers heeft aangegeven ervaring te hebben met andere redenen voor handhaving vanuit de gemeente, zoals voor het starten zonder bouwmelding.

Onder de Omgevingswet hanteren de meeste gemeenten een lossere handhavingsbeleid, terwijl de handhavingsinzet is toegenomen ten opzichte van de situatie vóór inwerkingtreding van de Wkb. Het is niet duidelijk of dit enkel gaat om handhaving ten aanzien van strijdigheden met de technische eisen van het Bbl of bijvoorbeeld het starten met de uitvoering zonder bouwmelding.

³¹ VNG (2024), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2024, p. 29
³² VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 29
³³ VNG (2024), Handreiking Toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw, *Handelingsperspectieven voor gemeenten*
³⁴ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage

In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

Er zijn in 2024 nog maar weinig bouwprojecten daadwerkelijk gereedgemeld (33 projecten, waarvan er bij 2 geen verklaring kon worden afgegeven). Daardoor is de beschikbare praktijkinformatie over een geheel bouwtraject en de uiteindelijk gerealiseerde bouwkwaliteit nog zeer beperkt. Daarnaast is er geen nul-referentie, waarmee deze cijfers vergeleken kunnen worden. Ook waren er enkele gevallen van strijdigheid met het Bbl en incidenten die tot handhaving hebben geleid, maar de aantallen zijn te klein om hierop algemene uitspraken te doen. Er is dus nog onvoldoende basis om definitief te concluderen of de bouwkwaliteit door de nieuwe werkwijze met kwaliteitsborgers al merkbaar is verbeterd.

4.4 Positie opdrachtgever

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Hoeveel bemiddelings-/arbitrage-/rechtszaken gerelateerd aan de Wkb (tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer) zijn er gevoerd, en welke ontwikkeling in de uitkomst van die zaken is zichtbaar?
- In hoeveel gevallen wordt er een opleverdossier opgesteld, hoe wordt die vormgegeven en wat zijn de ervaringen met het dossier?
- In hoeverre wordt de informatieplicht over financiële zekerheid door de opdrachtnemer in de praktijk nageleefd en wat zijn daarvan de ervaringen bij de opdrachtgever?
- In hoeverre worden opdrachtgevers door de opdrachtnemers gewezen op het opschortingsrecht en opdrachtgever in gelegenheid gesteld aan te geven of hij van het opschortingsrecht gebruik wenst te maken?
- In hoeverre wordt de waarschuwingsplicht van de aannemer in praktijk gebracht en hoe wordt deze door opdrachtgevers ervaren?

Met deze vragen kan uiteindelijk antwoord gegeven worden op de deelvraag: In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

4.4.1 Juridische geschillen

In 2024 heeft het IBR geconstateerd dat er nog geen jurisprudentie is verschenen ten aanzien van de wijzigingen door de Wkb in het Burgerlijk Wetboek (BW). Ook bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (RvA) zijn nog geen geschillen bekend van bouwprojecten waarop de Wkb van toepassing is. Het IBR heeft voor hun onderzoek ook verschillende interviews gehouden (10 in totaal). Ook hieruit is gebleken dat er nog geen jurisprudentie is ontstaan ten aanzien van de Wkb in 2024.³⁵

Er is wel een aantal relevante uitspraken door het IBR gevonden waarin de Wkb is genoemd. Deze zijn hierna kort benoemd. Zie voor een nadere toelichting de rapportage van het IBR.³⁶

- RvA 10 februari 2023, No. 72.277, TBR 2023/105, mt. Nt. H.P.C.W. Strang (Begrip bouwwerk)
Deze uitspraak heeft betrekking op het onderscheid dat in art. 7:761 lid 2 BW wordt gemaakt tussen de verjaringstermijn van 20 jaar voor aanneming van bouwwerken en de verjaringstermijn van 10 jaar voor overige gevallen van aanneming van werk.
- Ktr. Rechtbank Amsterdam 2 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:619 (Strekking begrip 'gebrek')
In deze uitspraak gaat de kantonrechter uitgebreid in op de strekking van het begrip 'gebrek' en oordeelt dat de verhuurder van een woning in Amsterdam het enkel glas in een woning binnen 4 maanden na deze uitspraak moet vervangen door dubbel glas.
- RvA 23 februari 2024, No. 37.612 (Geen anticiperende werking art. 7:758 lid 4 BW)
In dit geschil werd arbiter gevraagd te anticiperen op de Wkb. Arbiter oordeelt als volgt: Ingevolge de overgangswetgeving geldt die nieuwe bepaling alleen voor nieuwe gevallen en is deze niet van toepassing op voordien gesloten overeenkomsten.

³⁵ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 8

³⁶ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 8

- Rb. Rotterdam 17 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:7089 (Overgangsrecht)
In deze uitspraak kwam het overgangsrecht kort aan de orde.

Ook de geïnterviewden in het onderzoek van het IBR gaven aan geen tot weinig ervaring te hebben met privaatrechtelijke wijzigingen van de Wkb. Er zijn vooral ervaringen gedeeld ten aanzien van de voorbereiding op de Wkb, het draagvlak voor de wet en eventuele vragen en onduidelijkheden ten aanzien van de wet. Zo leidde het meerdere malen uitstellen van de inwerkingtreding tot onzekerheid en onduidelijkheid.

Bijna alle geïnterviewden ervaren onduidelijkheid over de definitie van 'bouwwerk' en de betekenis van 'gelijkwaardige zekerheid'. Daarnaast is meerdere keren naar het ingebruiknamebesluit verwezen in verband met de gereedmelding (en daarmee ook het gefaseerd of casco opleveren). Tijdens de afronding van voorliggende monitoringsrapportage heeft het IBR een onderzoek gepubliceerd over de betekenis van het begrip 'bouwwerk' in zowel privaats- als publiekrechtelijke toepassing.³⁷

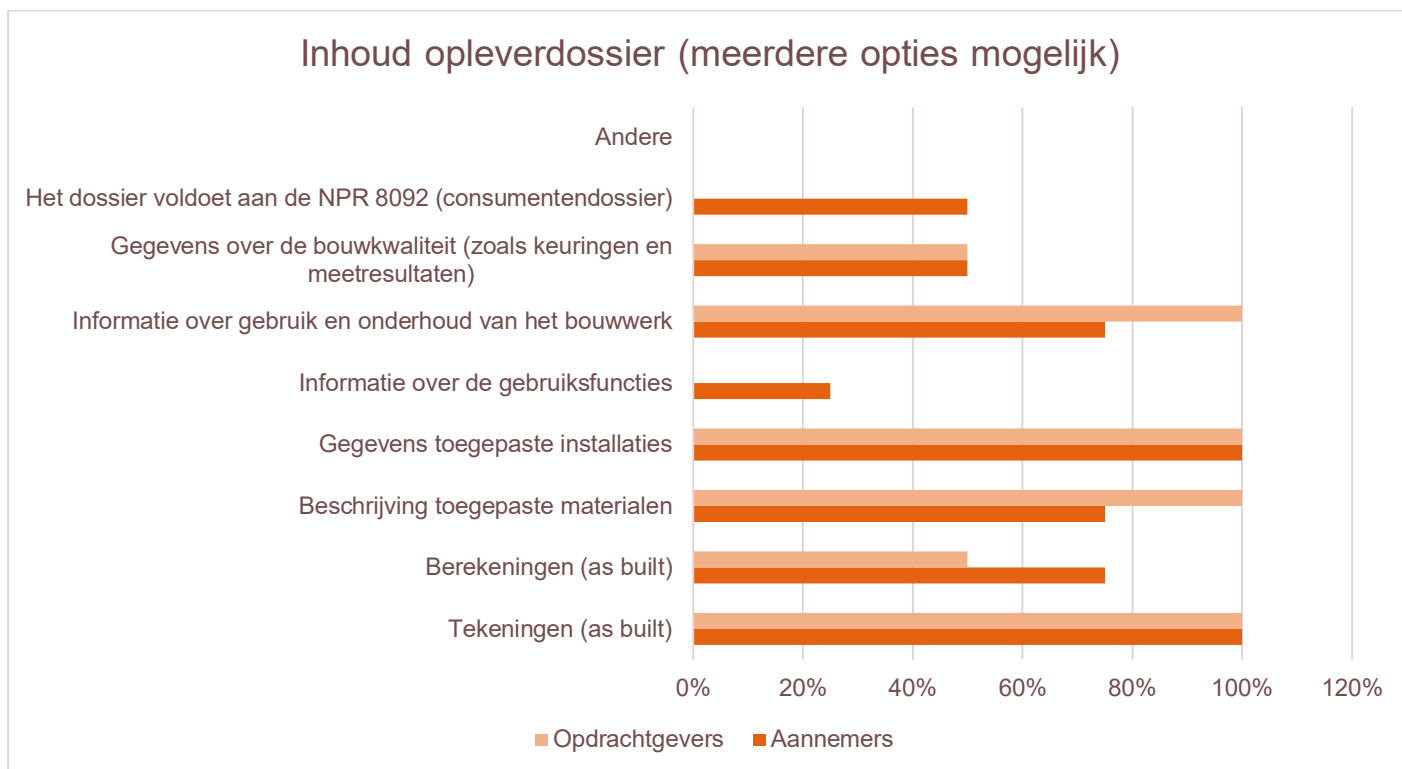
Voor deze punten geldt dat verwacht wordt dat nadere jurisprudentie meer duidelijkheid zal geven en dat ook literatuur over deze zaken nauwlettend in het oog wordt gehouden.

4.4.2 Opleverdossier

Ruim de helft van de geënquêteerde aannemers (65%, 20 van de 31) heeft na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een bouwwerk. Vijf aannemers (van de 31, 16%) hebben ervaring met het opleveren van een bouwproject onder de Wkb. Bij vier van deze vijf bouwprojecten is bij de kennisgeving van de oplevering van de bouwwerkzaamheden een dossier (opleverdossier) overlegd aan de opdrachtgever. Van één van de bouwprojecten is dit niet bekend. Het aangeleverde dossier bestaat vooral uit tekeningen en gegevens van de toegepaste installaties.

Iets meer dan een kwart van de geënquêteerde opdrachtgevers (32%, 6 van de 19) heeft na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een bouwwerk. Slechts één van de opdrachtgevers heeft ervaring met de oplevering van hun bouwproject onder de Wkb. Bij al deze bouwprojecten is bij de kennisgeving van de oplevering van de bouwwerkzaamheden een dossier (opleverdossier) overlegd aan de opdrachtgever. De aangeleverde dossiers bestaan vooral uit bouwtekeningen, een beschrijving van de toegepaste materialen, gegevens van de toegepaste installaties en informatie over het gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

³⁷ IBR (2025), De betekenis van het begrip 'bouwwerk'



Grafiek 14. Inhoud opleverdossier (meerdere opties mogelijk)

Uit de interviews van het IBR blijkt dat ondanks dat er verschillende onderleggers zijn ontwikkeld voor het opleverdossier, er nog wel onduidelijkheid is over de precieze invulling. Daarnaast is aangegeven dat de inhoud van het dossier van project tot project verschilt, waardoor telkens afstemming nodig blijft. Ook blijft het moment van het aanleveren van het complete dossier een punt. Bepaalde gegevens komen vaak later dat het in de wet bepaalde moment van aanleveren van het dossier (volgens artikel 7:757a BW: 'bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd'). Echter er is ook aangegeven dat hier afspraken over te maken zijn.³⁸

Uit de enquêtes en Wkb-ervaringssessies blijkt dat aannemers de omvang en inhoud van het opleverdossier veelal contractueel regelen.

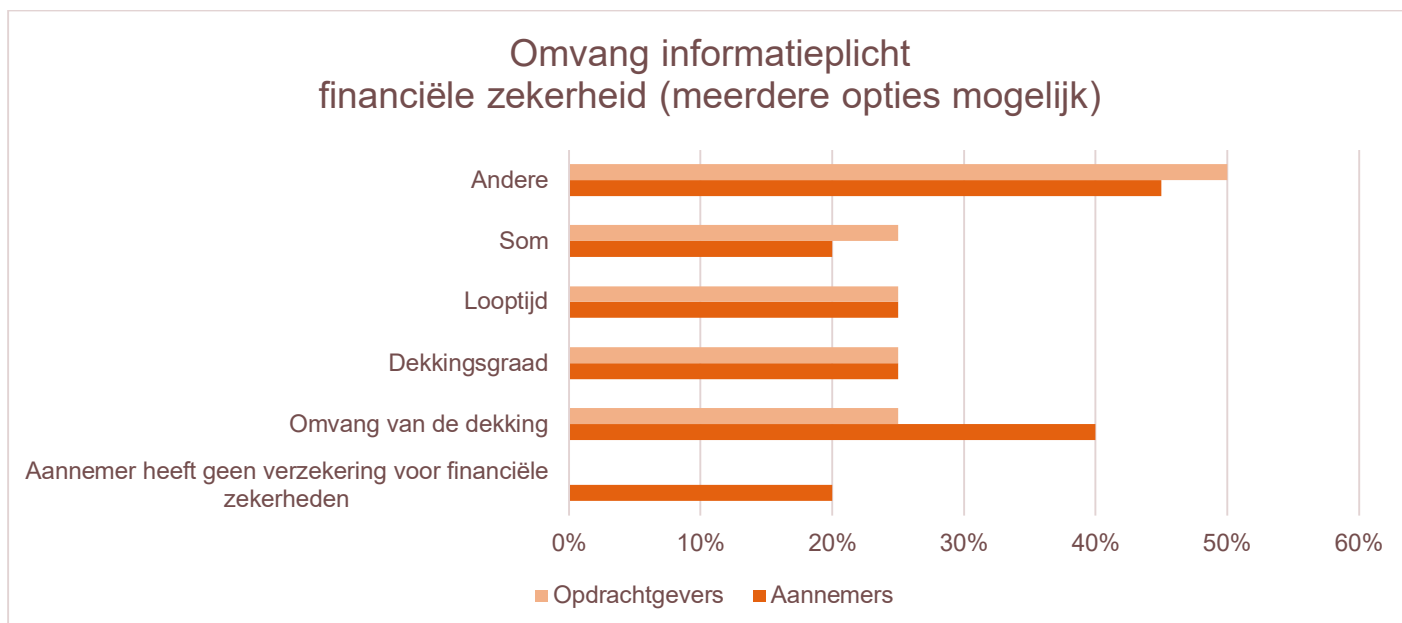
4.4.3 Informatieplicht financiële zekerheid

65% van de aannemers (20 van de 31) geeft aan betrokken te zijn bij bouwprojecten met consumentopdrachtgevers, waarbij de aannemingsovereenkomst na 1 januari 2024 is gesloten. Voor deze 20 bouwprojecten geven bijna alle aannemers (17 van de 20, 85%) aan altijd informatie te verstrekken over financiële zekerheden voor het sluiten van de overeenkomst, zonder dat opdrachtgevers hierom hoeven te vragen. In de meeste gevallen is informatie verstrekt over de omvang van de dekking. De overige drie (15%) geven aan dit in de meeste gevallen te doen.

32% van de opdrachtgevers (6 van de 19) geeft aan betrokken te zijn bij bouwprojecten, waarbij de aannemingsovereenkomst na 1 januari 2024 is gesloten met consumentopdrachtgevers.³⁹ Drie van deze zes opdrachtgevers geven aan dat de consument altijd informatie over financiële zekerheden heeft ontvangen. Bij één is dit in de meeste gevallen. Voor de overige anderen is dit onbekend. Bij drie opdrachtgevers is deze informatie verstrekt voor het sluiten van de overeenkomst, zonder dat de opdrachtgever hierom heeft hoeven vragen en was deze informatie altijd duidelijk. Bij de rest is dit onbekend.

³⁸ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 18

³⁹ Zakelijke opdrachtgevers, zoals ontwikkelaar, hebben de enquête ook ingevuld. Bij koopwoningbouwprojecten met een ontwikkelaar worden er over het algemeen aannemingsovereenkomsten afgesloten met de uiteindelijke kopers / consumenten.



Grafiek 15. Omvang informatieplicht financiële zekerheid (meerdere opties mogelijk)

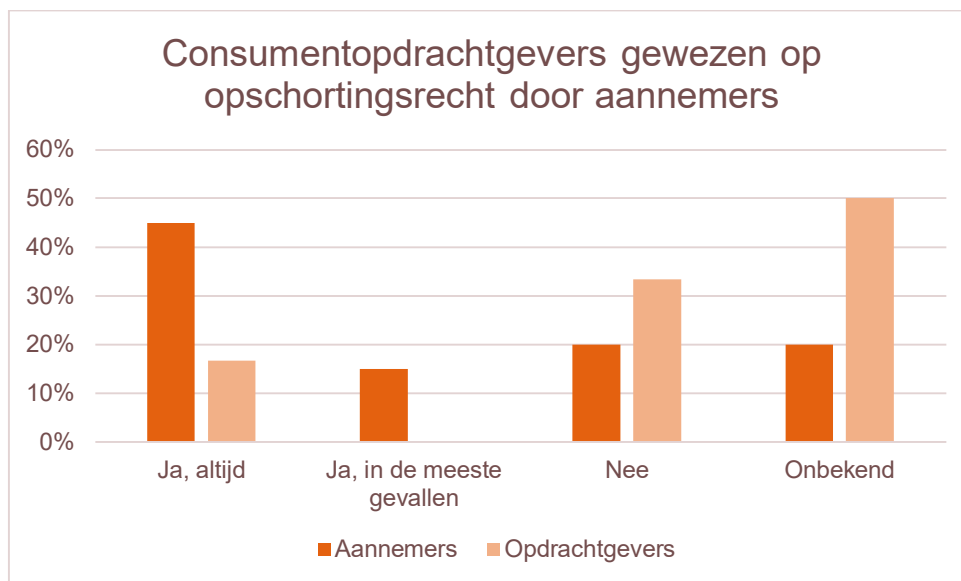
Uit de interviews van het IBR blijkt dat de informatieplicht over financiële zekerheden (artikel 7:765a BW) in de praktijk geen problemen oplevert. Over het algemeen is dit onderdeel al goed geregeld via garantie- en waarborgregelingen.⁴⁰ In de Wkb-ervaringssessies geven aannemers aan dat er nog geen bijzondere ervaringen ten aanzien van dit punt zijn te melden. Dat blijkt ook uit de enquêtes. Bij grotere aannemers is dit vaak al goed geregeld via garantie- en waarborgregelingen. Daar waar geen gebruik wordt gemaakt van garantie- en waarborgregelingen geven enkele aannemers in de Wkb-ervaringssessies aan dat overlegde informatie over de polisvoorwaarden van hun verzekering onvoldoende begrijpelijk is voor consumentopdrachtgevers en tot vragen leidt.

4.4.4 Opschortingsrecht

65% van de aannemers (20 van de 31) geeft aan betrokken te zijn bij bouwprojecten met consumentopdrachtgevers, waarbij de aannemingsovereenkomst na 1 januari 2024 is gesloten. Bij opdrachtgevers is dit 32% (6 van de 19).⁴¹ De antwoorden van zowel de aannemers als opdrachtgevers over het opschortingsrecht voor consumenten lopen uiteen. Ongeveer de helft van de aannemers die voor consumenten werkt (45%, 9 van de 20) geeft aan altijd de consument schriftelijk te hebben gevraagd aan te geven of zij gebruik willen maken van het opschortingsrecht. Bij de opdrachtgevers die met consumenten werken geeft één van de zes opdrachtgevers aan dat dit in alle gevallen is gebeurd. Deze respondent is een ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen. Van de overige vijf respondentopdrachtgevers geven er drie aan dat niet bekend is of dit is gedaan. De overige twee geven aan dat dit nog niet is gedaan omdat de oplevering van de bouwprojecten nog niet is genaderd.

⁴⁰ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 19

⁴¹ Zakelijke opdrachtgevers, zoals ontwikkelaar, hebben de enquête ook ingevuld. Bij koopwoningbouwprojecten met een ontwikkelaar worden er over het algemeen aannemingsovereenkomsten afgesloten met de uiteindelijke kopers / consumenten.



Grafiek 16. Consumentopdrachtgevers gewezen op opschortingsrecht door aannemers

Daar waar door aannemers niet aan de consument is voorgelegd of ze gebruik willen maken van het opschortingsrecht komt dit doordat het voor de aannemer niet bekend was dat dit verplicht is of dat het wel bekend was maar (onbedoeld) niet heeft plaatsgevonden.

Acht aannemers (40%) hebben aangegeven dat er geen gebruik is gemaakt van het opschortingsrecht. Voor vier van de zes opdrachtgevers is het onbekend of er gebruik is gemaakt van het opschortingsrecht.⁴²



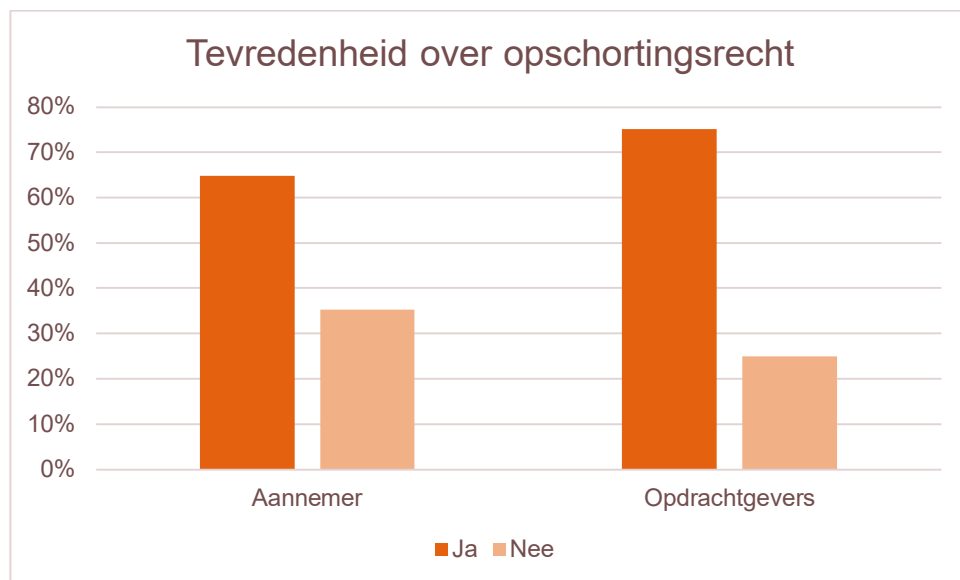
Grafiek 17. Opdrachtgever heeft gebruik gemaakt van het opschortingsrecht

Gemiddeld genomen is 71% van de respondenten (12 van de 18 aannemers (twee hebben niets ingevuld) en 5 van de 6 opdrachtgevers) tevreden over het verlopen proces rondom het opschortingsrecht.

Verscheidende aannemers zijn kritisch over het opschortingsrecht en de bijbehorende 5%-regeling. Zij ervaren extra administratieve lasten en vrezen dat de regeling te complex is voor zowel aannemers als consumenten. Uit de reacties

⁴² Zakelijke opdrachtgevers, zoals ontwikkelaar, hebben de enquête ook ingevuld. Bij koopwoningbouwprojecten met een ontwikkelaar worden er over het algemeen aannemingsovereenkomsten afgesloten met de uiteindelijke kopers / consumenten.

van respondenten is te lezen dat het hierbij echter om verwachtingen gaat, niet om opgedane ervaring. Anderen geven aan dat de regeling in de praktijk niet veel anders is dan voorheen en dat het vooral een kwestie van duidelijke communicatie is.



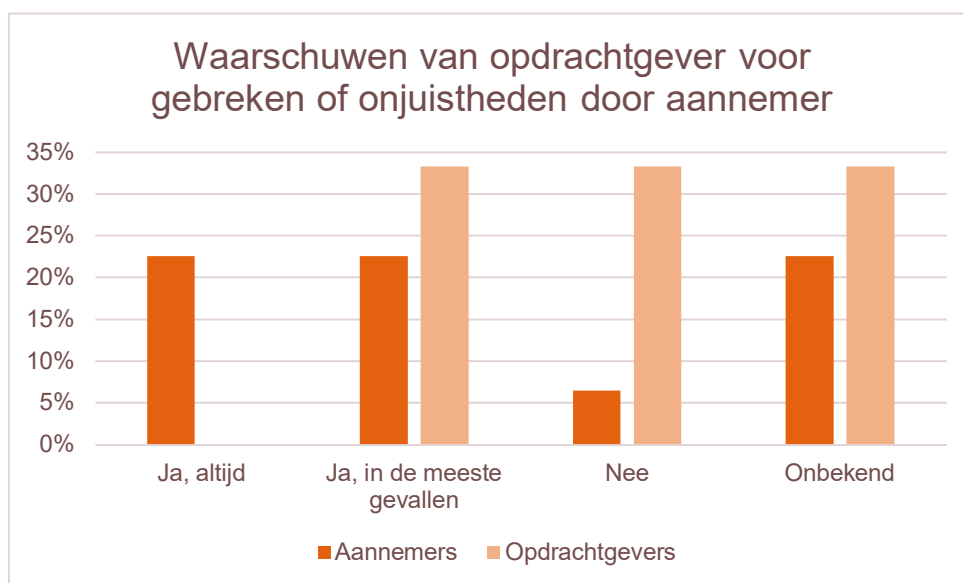
Grafiek 18. Tevredenheid over opschortingsrecht

Uit de interviews van het IBR blijkt dat er rondom de informatieplicht over het opschortingsrecht (artikel 7:768 BW) vooral onduidelijkheid is over 'gelijkwaardige zekerheid'. De wetswijziging wordt door geïnterviewden wel als een verbetering voor de consument gezien.⁴³ In de Wkb-ervaringssessies geven aannemers aan dat er nog geen bijzondere ervaringen ten aanzien van dit punt zijn te melden. Bij grotere aannemers is dit vaak al goed geregeld.

⁴³ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 19

4.4.5 Waarschuwingsplicht

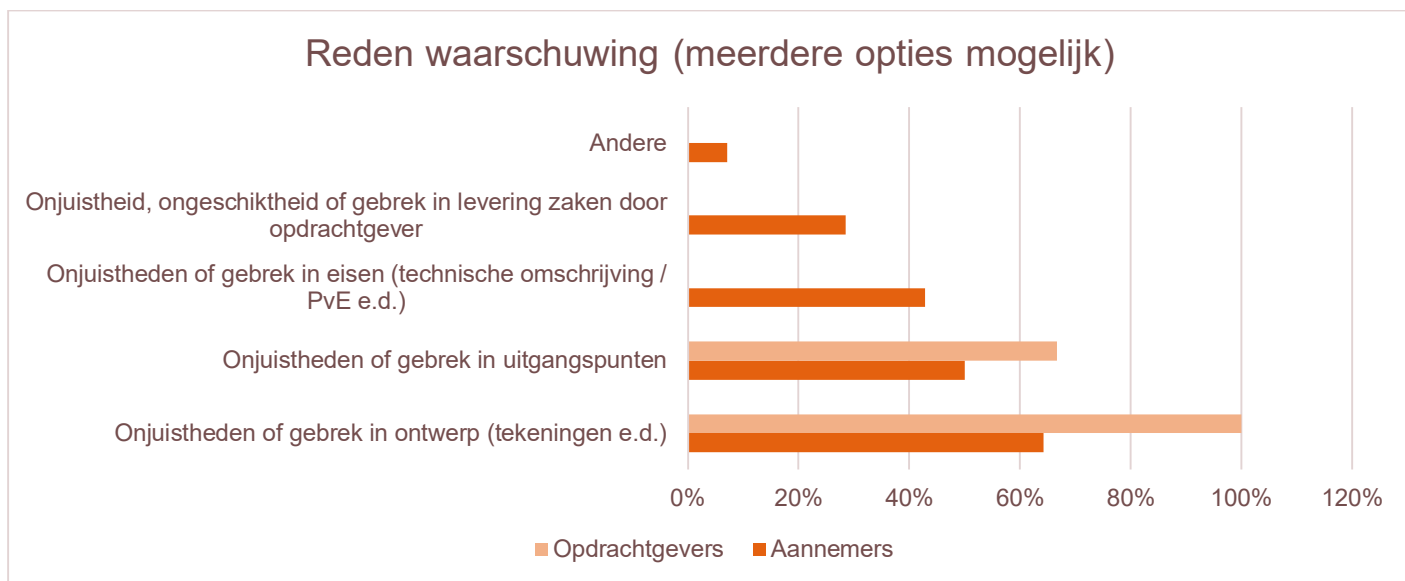
14 van de 31 de aannemers heeft in 2024 ervaring met het waarschuwen van hun opdrachtgever. Zeven geven aan (30%) dat zij altijd de opdrachtgever hebben gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele ontdekte gebreken of onjuistheden in het bouwproject. 30% doet dit in de meeste gevallen. Twee hebben er aangegeven dit helemaal niet te doen. 3 van de 19 opdrachtgevers hebben in 2024 ervaring met het waarschuwen van hun opdrachtgever. Hiervan geven drie opdrachtgevers aan dat zij in de meeste gevallen gewaarschuwd worden voor gebreken of onjuistheden in het bouwproject. Eveneens drie opdrachtgevers zijn helemaal niet gewaarschuwd (uit de antwoorden blijkt niet duidelijk of dit wel noodzakelijk is geweest).



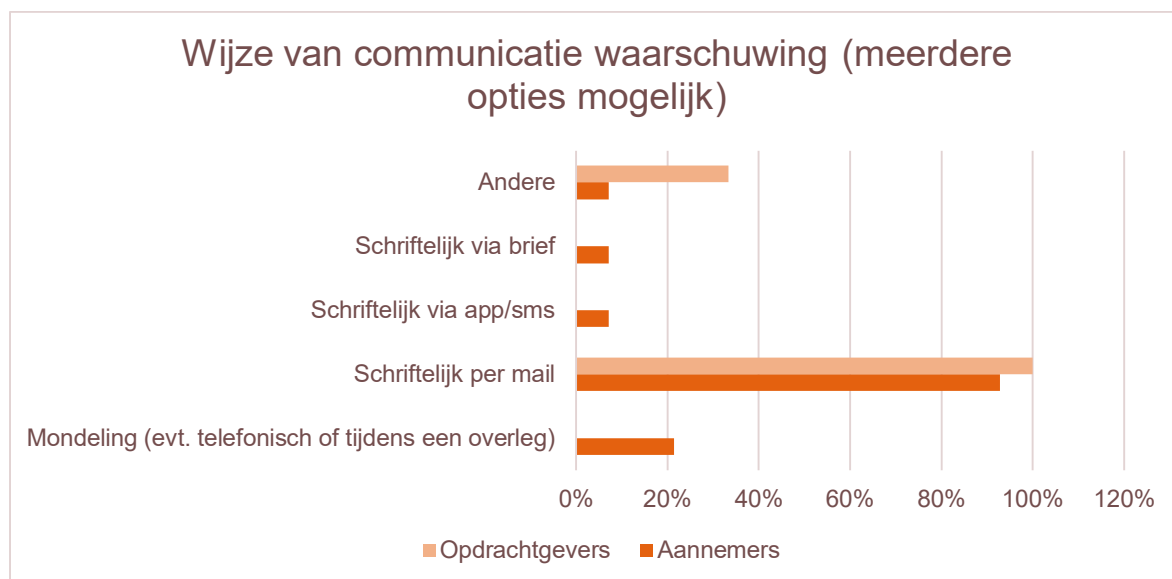
Grafiek 19. Waarschuwen van opdrachtgever voor gebreken of onjuistheden door aannemer

Gemiddeld genomen wordt bij 82% van de bouwprojecten van respondenten (79%, 11 van de 14 aannemers met ervaring en 100%, 3 van de 3 opdrachtgevers met ervaring) voor 1 tot 5 gebreken of onjuistheden gewaarschuwd door aannemers. Alle opdrachtgevers met ervaring met de waarschuwplicht hebben aangegeven dat de waarschuwingen voldoende concreet en duidelijk waren.

De reden van de waarschuwing zijn volgens aannemers redelijk verdeeld. Het kan onder andere gaan om gebreken of onjuistheden in tekeningen, uitgangspunten of de technische omschrijving. Volgens opdrachtgevers komen de waarschuwingen voornamelijk door fouten in het ontwerp. Alle aannemers met ervaring met de gewijzigde waarschuwplicht hebben aangegeven aan dat zij degene zijn die de gebreken of onjuistheden constateren. Ook alle opdrachtgevers met ervaring geven aan dat de aannemer waarschuwt. Er is door zowel aannemers als opdrachtgevers aangegeven dat ook de kwaliteitsborger een deel van de gebreken of onjuistheden constateert. De communicatie van deze waarschuwingen gebeurt eigenlijk altijd ten minste schriftelijk en (per mail) daarnaast soms ook mondeling. Een andere manier die is aangegeven is het waarschuwen via een kopersportaal.

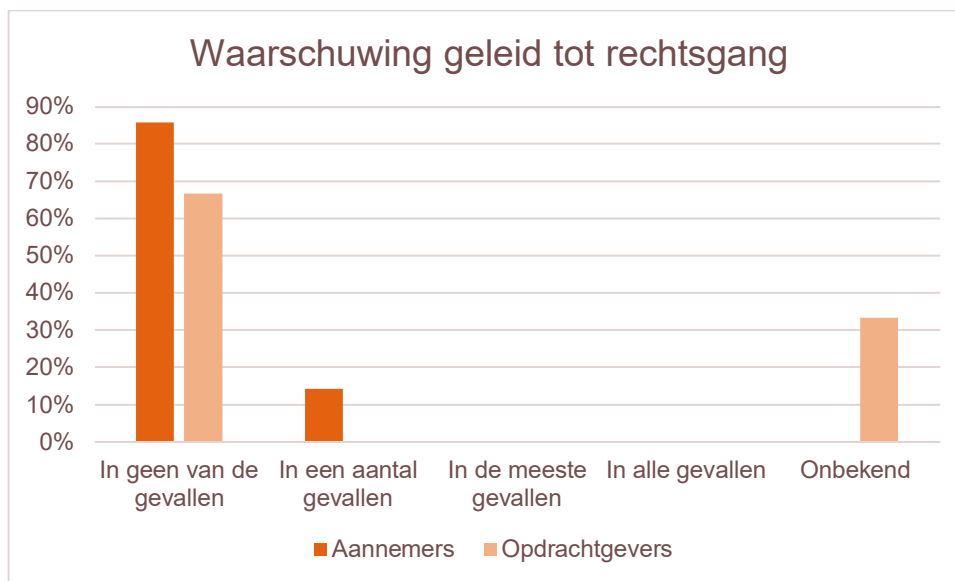


Grafiek 20. Reden waarschuwing (meerdere opties mogelijk)



Grafiek 21. Wijze van communicatie waarschuwing (meerdere opties mogelijk)

Volgens aannemers werden de waarschuwingen in 93% van de gevallen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst. Dit percentage is bij opdrachtgevers zelfs 100% (drie in totaal). Twee van de aannemers met ervaring met gewijzigde waarschuwingsplicht geven aan dat in een aantal gevallen een waarschuwing heeft geleid tot een rechtsgang. Alle opdrachtgevers (drie in totaal) zijn tevreden over de manier waarop ze door de aannemer zijn gewaarschuwd voor onjuistheden.



Grafiek 22. Waarschuwing geleid tot rechtsgang

Uit de interviews van het IBR blijkt dat de wijziging van de waarschuwingsplicht (artikel 7:754 lid 2 BW) vooral een vastlegging is van de bestaande rechtspraktijk van voor invoering van de Wkb. Daarbij is er nog wel onduidelijkheid over wat wordt verstaan onder 'ondubbelzinnig' en lijkt het bij de waarschuwing benoemen van 'alle mogelijke gevolgen' niet haalbaar.⁴⁴ Uit de Wkb-ervaringssessies komt ditzelfde beeld naar voren. Waarschuwingen werden ook voor invoering van de Wkb vaak al schriftelijk doorgegeven. Ook is aangegeven dat er veel al goed is geregeld via de garantiewaARBorgregelingen.

In de enquêtes is ook aangegeven door verschillende aannemers dat er nog veel fouten in het tekenwerk van de opdrachtgever worden gemaakt.

4.4.6 Deelconclusie

In 2024 zijn er geen bemiddelings-, arbitrage- of rechtszaken geweest die specifiek betrekking hebben op de Wkb-wijzigingen in het BW. Zowel de RvA als een jurisprudentieonderzoek door het IBR heeft geen zaken aangetroffen, waarbij de privaatrechtelijke aspecten van de Wkb inhoudelijk in geschil waren. Dit betekent dat er op dit moment nog geen zichtbare ontwikkeling in uitspraken of juridische uitkomsten is, aangezien de eerste Wkb-zaken nog niet aan de orde zijn.

Wat betreft het opleverdossier, meldt 80% van de aannemers, die al ervaring hebben met opleveringen onder de Wkb, dat een opleverdossier bij de oplevering is verstrekt. Bij opdrachtgevers die een Wkb-project hebben opgeleverd, wordt in alle gevallen gemeld dat een opleverdossier is verstrekt. Het dossier bevat voornamelijk tekeningen, gegevens over toegepaste materialen en installaties, en soms ook informatie over onderhoud en gebruik van het bouwwerk. De ervaringen met het dossier zijn nog beperkt door het relatief lage aantal opleveringen, maar de meeste opdrachtgevers die het dossier ontvingen, ervaren het als nuttig. Door de beperkte ervaring met oplevering onder de respondenten is het nog niet mogelijk een goede analyse te kunnen uitvoeren.

Wat betreft de naleving van de informatieplicht over financiële zekerheid, zegt ruim 85% van de aannemers dat ze actief informatie verstrekken over de financiële zekerheid, zoals verzekeringen of andere zekerheidsstellingen. Ongeveer 60% van de opdrachtgevers geeft aan dat zij meestal vooraf geïnformeerd worden over de financiële zekerheid van de aannemer, hoewel in sommige gevallen onbekend is of deze informatie daadwerkelijk verstrekt is. De opdrachtgevers die wel geïnformeerd werden, vinden de informatie over het algemeen duidelijk en voldoende.

Op het gebied van het opschortingsrecht geeft 45% van de aannemers aan dat zij de consument altijd schriftelijk wijzen op het opschortingsrecht. Circa 20% van de opdrachtgevers meldt dat dit altijd gebeurt, maar voor een groot

⁴⁴ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 17

deel (meer dan de helft) is het onbekend of dit altijd volledig volgens de regels gebeurt. Bij 40% van de bouwprojecten geven consumenten aan geen gebruik van het opschortingsrecht te maken. Over het algemeen zijn de respondenten tevreden over hoe het opschortingsrecht in de praktijk verloopt, hoewel sommige de extra administratieve lasten en onduidelijkheden over de betekenis van 'gelijkwaardige zekerheid' als problematisch ervaren.

Ten slotte is de waarschuwingsplicht door 23% van de aannemers in alle gevallen schriftelijk nageleefd, en door nog eens 23% in de meeste gevallen. Bij 6% van de aannemers is de waarschuwingsplicht niet nageleefd, en 33% van de opdrachtgevers zegt geen waarschuwing te hebben ontvangen of weet niet of ze deze wel ontvangen hebben. Waar de waarschuwingsplicht wel is nageleefd, zijn de ervaringen over het algemeen positief, hoewel sommige aannemers de extra administratie als belastend ervaren. De opdrachtgevers die wel zijn gewaarschuwd door de aannemer, beschouwen deze meestal als concreet en duidelijk.

In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

Hoewel in 2024 nog geen juridische geschillen zijn geweest om écht te toetsen of de opdrachtgever nu sterker staat bij geschillen, laten de enquêteresultaten en eerste praktijkervaringen zien dat de aanvullende verplichtingen – verzwaarde aansprakelijkheid aannemer voor gebreken, het opleverdossier, de informatieplicht over financiële zekerheid, het opschortingsrecht en de (verscherpte) waarschuwingsplicht – wel degelijk effect hebben op de informatie- en onderhandelingspositie van de opdrachtgever. De opdrachtgevers die ermee te maken hadden, geven, ondanks een beperkt aantal, aan dat ze hierdoor beter geïnformeerd zijn over de staat en risico's van hun bouwwerk, en meer juridische mogelijkheden hebben als er toch iets misgaat. De mate waarin dit daadwerkelijk tot een structurele verbetering leidt, is echter nog moeilijk te kwantificeren vanwege het beperkte aantal opgeleverde Wkb-projecten en het vooralsnog uitblijven van juridische geschillen die hier expliciet op ingaan.

4.5 Aanvaardbare kosten

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat is de ontwikkeling in gemeentelijke bouwleges (in relatie tot de Wkb) geweest?
- Hoe hebben de tarieven van de kwaliteitsborger zich ontwikkeld?
- Hoe wordt de ontwikkeling in kosten en opbrengsten van het stelsel door bouwondernemers ervaren (zoals faalkosten)?
- Wat bedragen de meerkosten en -opbrengsten van het stelsel voor een bouwwerk?

Met deze vragen kan uiteindelijk antwoord worden gegeven op de deelvraag: Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?

4.5.1 Ontwikkeling leges

Het COELO heeft in opdracht van het ministerie van VRO een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de gemeentelijke leges voor omgevingsvergunningen in relatie tot de inwerkingtreding van de Wkb. Door de Wkb is de toetsing aan het Bbl voor bepaalde bouwwerken immers weggefallen bij gemeenten. Omdat de legesopbrengsten maximaal kostendekkend mogen zijn, is er een afname van de leges verwacht.⁴⁵ Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een representatieve steekproef van 115 gemeenten en kijkt naar vijf voorbeeldprojecten met verschillende bouwsommen.⁴⁶

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een vijftal voorbeeldprojecten dat ook is gebruikt tijdens een eerdere nulmeting uitgevoerd door COELO. Het gaat hierbij om een dakkapel, dakopbouw, grondgebonden nieuwbouwwoning, bedrijfshal en een appartementengebouw. Drie van deze gebouwen vallen vooralsnog niet onder de Wkb (dakkapel, dakopbouw en appartementengebouw).⁴⁷

In tabel 10 is een overzicht opgenomen met daarin de onderzochte voorbeeldprojecten en de daarbij horende ontwikkeling van de leges. Zoals is te zien nemen de legeskosten bij de twee voorbeeldprojecten die vallen onder de Wkb gemiddeld genomen af met meer dan 40%. In het geval van een enkele grondgebonden nieuwbouwwoning gaat

⁴⁵ Ook geldt er een meldingplicht in plaats van een vergunningplicht voor gevolklasse 1. Voor meldingplichten mogen geen leges worden gevraagd.

⁴⁶ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, p. 7

⁴⁷ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2021-2023, p. 6

dit gemiddeld om een daling van circa € 4.000,-. In een onderzoek van Nieman, dat zich eveneens baseert op een eerder onderzoek van COELO en Cebeon, is aangegeven dat werd uitgegaan van een daling van de leges van 25% tot 30%.⁴⁸ De daling van de legeskosten is een direct gevolg van de Omgevingswet en de Wkb. Er is wel een grote spreiding in de tariefontwikkeling. In sommige gemeenten dalen de leges sterk, terwijl ze in andere gemeenten juist fors stijgen. Dit hangt samen met lokale keuzes in de legesverordening en de manier waarop de kosten van vergunningen worden berekend.⁴⁹

Tabel 10. Overzicht legesontwikkeling (bron: COELO)

Bouwproject	Bouwsom, ex. btw [€]		Onderdeel Wkb	Leges [€]		Mutatie [%]
	2023	2024		2023	2024	
Dakkapel	12.300	12.900	Nee	398	366	- 8,0
Dakopbouw	80.000	84.000	Nee	2.334	2.697	+ 15,5
Grondgebonden nieuwbouwwoning [Wkb]	310.000	324.000	Ja	9.297	5.251	- 43,5
Bedrijfshal (2 bouwlagen) [Wkb]	1.000.000	1.045.000	Ja	28.010	16.431	- 41,3
Appartementengebouw (10 appartementen)	3.000.000	3.135.000	Nee	77.278	81.327	+ 5,2

Gemiddelden gewogen naar het aantal gebouwen. Het bedrag in de kolom met leges 2024 is het totale bedrag voor een bouwtechnische vergunning (indien van toepassing) en een omgevingsplanactiviteit.

4.5.2 Tarieven kwaliteitsborgers

Zoals eerder beschreven zijn de projecten gevolgklasse 1 in 2024 langzaam opgestart, waardoor er bij het afsluiten van het monitoringsjaar 2024 voor slechts 33 bouwprojecten een gereedmelding is afgegeven. Er is door kwaliteitsborgers dan ook nog maar beperkte ervaring over het gehele bouwtraject opgedaan. Voor het huidige onderzoeksjaar zijn geen concrete cijfers bekend.

Tijdens de Wkb-ervaringssessies is aangegeven dat partijen o.a. aannemers en kwaliteitsborgers nog aan elkaar moeten wennen en dat er wederzijds ervaringen moet worden opgedaan en werkprocessen op elkaar moeten worden afgestemd om te komen tot een efficiëntere uitvoering.

Een gegeven voorbeeld van een minder efficiënte samenwerking tussen kwaliteitsborger en aannemer betreft het door de aannemer dubbel moeten invoeren van inspecties en het uploaden van foto's van de bouwuitvoering in een afzonderlijk en voor hem onbekende kwaliteitsborgingstool van de kwaliteitsborger. Dit terwijl deze aannemer zelf ook een eigen kwaliteitsborgingstool gebruikt. Een eenmalige invoer door de aannemer met een uniforme informatie-uitwisseling van de kwaliteit van de uitvoering van aannemer naar kwaliteitsborger heeft hierbij de voorkeur. De uitvoeringswijze van de kwaliteitsborger is mede afhankelijk van het toegepaste instrument voor kwaliteitsborging.

Aannemers die al langer ervaringen hebben opgedaan in de samenwerking met een kwaliteitsborger (al begonnen tijdens de eerdere proefprojecten) en nu werken met ‘vaste’ kwaliteitsborgers geven aan dat de werkprocessen nu

⁴⁸ Nieman (2022), Onderzoek kosten kwaliteitsborging – Onderzoek naar de kosten van kwaliteitsborging bij klein niet-seriematige bouwactiviteiten, p. 44
⁴⁹ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, p. 15

beter op elkaar zijn afgestemd. De mate waarin de samenwerking tussen kwaliteitsborger en aannemer efficiënt verloopt heeft effect op de werkzaamheden en daarmee de kostprijs van de kwaliteitsborger.

In het gesprek met de VKBN is aangegeven dat zij zelf ook onderzoek willen doen naar de tariefontwikkeling voor kwaliteitsborging, maar dat er op dit moment nog te weinig ervaringen is opgedaan om significante gegevens te verkrijgen.

Voor het komende monitoringsjaar (2025) wordt binnen de doorlopende enquête gevraagd naar de kosten van de kwaliteitsborgers, waarmee naar verwachting een meer significant en eenduidige beeld van de kosten van kwaliteitsborging kan worden gegeven.

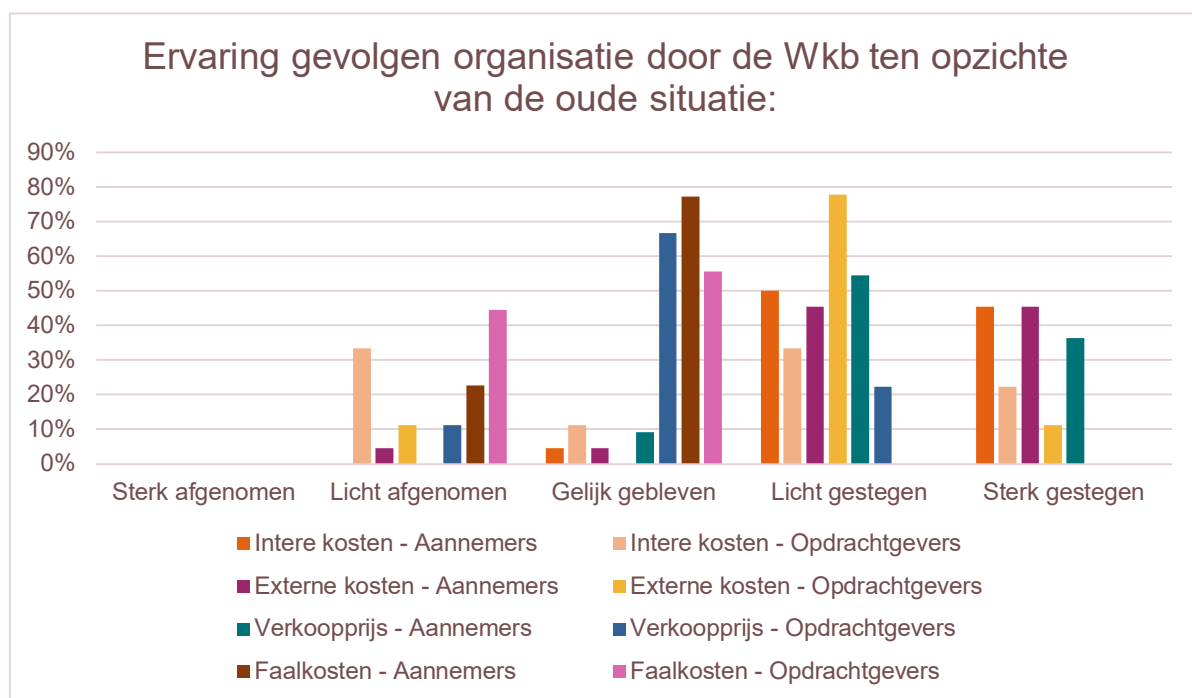
Achtergrond: kruissubsidiëring kosten leges

In het stelsel van kwaliteitsborging voor de Wkb was voor de kostenverrekening van de technische toetsing sprake van kruissubsidiëring via de leges van bouwwerken met een hogere bouwsom naar kleinere bouwwerken (met een lagere bouwsom). Vaak werd er getrapt via de leges een percentage van de bouwsom toegerekend voor de toetsingskosten. De werkzaamheden voor de technische toetsing namen echter niet evenredig toe met de omvang van de leges. De in rekening gebrachte kosten voor de technische toetsing van kleine bouwwerken waren onder het stelsel voor de Wkb dan ook niet kostendekkend.

In het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging worden door de kwaliteitsborger per bouwwerk de werkelijke kosten in rekening gebracht op basis van het aantal uit te voeren controles en inspecties. Door het vervallen van de kruissubsidiëring nemen de in rekening gebrachte toetsingskosten voor kleine bouwwerken toe ten opzichte van het oude stelsel en nemen deze voor grote bouwwerken af.

4.5.3 Kostenontwikkeling aannemers

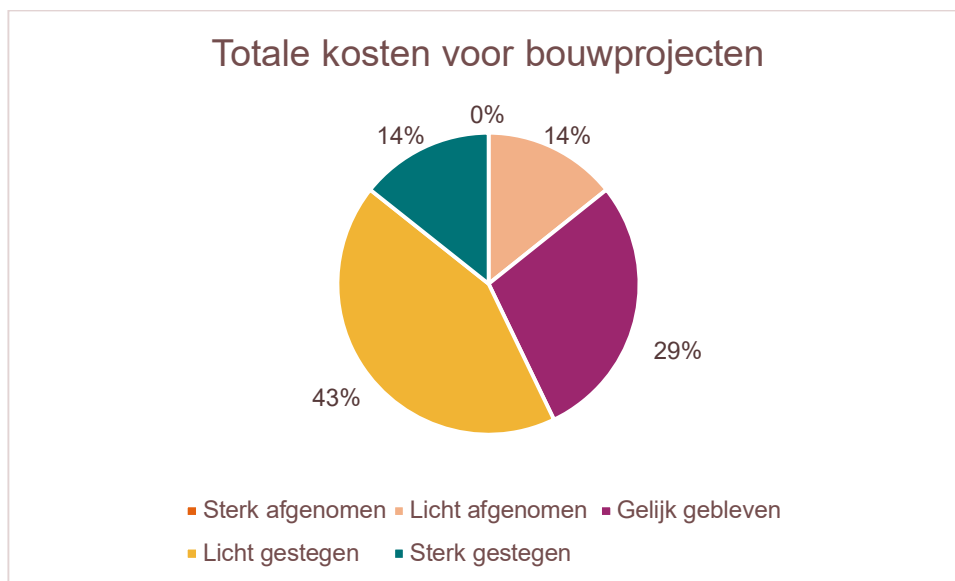
Zowel aannemers als opdrachtgevers is gevraagd naar hun ervaringen met verschillende soorten kosten ten opzichte van de oude situatie voor inwerkingtreding van de Wkb. Het merendeel van zowel de aannemers als de opdrachtgevers ervaart een stijging van de interne kosten (zoals eigen kwaliteitsborging en aanschaf software) en externe kosten (kosten inhuren kwaliteitsborger en leges omgevingsplanactiviteit) en de verkoopprijs. De ervaringen van opdrachtgevers ten aanzien van deze drie aspecten zijn wel iets positiever. Zowel aannemers en opdrachtgevers ervaren dat de faalkosten gelijk blijven of zelfs licht afnemen. Er zijn echter geen onderbouwingen met cijfers gegeven door respondenten.



Grafiek 23. Ervaring gevolgen organisatie door de Wkb ten opzichte van de oude situatie

Zowel aannemers als opdrachtgevers wijten de kostenstijging vooral aan de toename van de administratieve lasten en de kosten van de kwaliteitsborger. Meerdere aannemers en opdrachtgevers geven aan te ervaren dat de legeskosten niet dalen. Dit is echter tegenstrijdig aan het beeld op basis van de rapportage van COELO (zie paragraaf 4.5.1). Op basis van het onderzoek van COELO kan worden geconcludeerd dat de leges juist dalen. Aannemers geven aan liever bezig te zijn met bouwen, dan met de (extra) administratie. Zeker gelet op de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Een andere aannemer geeft aan dat door de daling van de leges *“de interne kosten (uren) en externe kosten (kwaliteitsborger) vaak prima tegemoet kunnen worden gekomen en het financieel voordeliger wordt”*. Ook wordt aangegeven dat er nog weinig bekend is over nazorg- en faalkosten.

Bijna de helft van de geënquêteerde opdrachtgevers (43%, 3 van de 7) geeft aan dat de totale kosten voor bouwprojecten gelijk zijn gebleven of licht zijn gedaald. 57% van de opdrachtgevers geeft aan dat ze zijn gestegen (4 van de 7). 75% van de opdrachtgevers vindt deze kosten in verhouding staan tot hetgeen het oplevert. Er zijn echter geen onderbouwingen met cijfers gegeven door respondenten.



Grafiek 24. Totale kosten voor bouwprojecten

Ten aanzien van de totale kosten voor bouwprojecten merkt een opdrachtgever het volgende op dat het *“Nog niet duidelijk wat het oplevert voor het project op dit moment, maar de kosten van de kwaliteitsborger en de aannemer waar we bij dit project mee werken zijn te overzien. Wel zien we dat de bouwmelding pas gedaan kan worden op moment dat de kopersopties bekend zijn. Dit levert in het proces veel vertraging op en zorgt dat de grond langer bij de ontwikkelaar blijft, waardoor de financieringskosten voor ontwikkelaar sterk kunnen stijgen. Dat zal per project verschillen, maar zorgt in planning en financiën dus voor onwenselijke situaties!”* Andere opdrachtgevers merken op dat er nog onvoldoende zicht is op de totale kosten, omdat de projecten nog niet zijn afgerond. Zij geven aan dat daardoor de kosten op dit moment nog voor de baten uitlopen.

Aannemers geven aan dat er een leercurve moet worden doorlopen in de samenwerking met de kwaliteitsborger. Aannemers die al langer ervaring hebben opgedaan met de Wkb (al in de proefprojecten) en samenwerken met een ‘vaste’ kwaliteitsborger, waarbij de werkprocessen op elkaar zijn afgestemd, ervaren over de tijd een toenemende efficiëntie in de samenwerking met de kwaliteitsborger. Vooral het afzonderlijk aanleveren van documenten in het systeem van de kwaliteitsborger kost extra tijd. De wijze waarop aannemers deze gegevens moeten aangeven verschilt per instrument voor kwaliteitsborging. Een uniforme informatie-uitwisseling is hierbij gewenst, zodat gegevens niet dubbel hoeven te worden ingevoerd.

Enkele aannemers geven als voorbeeld van extra administratieve lasten dat de kwaliteitsborger nu verlangt dat er een constructieve herberekening moet worden gemaakt bij een wijziging van de constructie bij uitvoering. Dit kan echter niet worden aangerekend als een extra verplichting volgend uit de Wkb. Wat vaak wordt vergeten is dat veel wijzigingen van tekeningen en berekeningen onder het oude stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) vaak niet werden verwerkt, terwijl dit wel de bedoeling is om aannemelijk te kunnen maken dat aan, toen nog, het Bouwbesluit wordt voldaan. Doordat kwaliteitsborgers nu om bijgewerkte tekeningen en berekeningen vragen, voelt dit als een lastenverzwaring vanuit het nieuwe stelsel die feitelijk niet uit een stelselwijziging volgt.

Het uitgebreider vastleggen van de uitvoeringskwaliteit door aannemers wordt als lastenverzwaring ervaren.

4.5.4 Deelconclusie

De ontwikkeling van de gemeentelijke bouwleges in relatie tot de Wkb laat een duidelijke afname zien voor Wkb-bouwprojecten. Volgens de rapportage van het COELO zijn de bouwleges gemiddeld fors gedaald ten opzichte van de oude situatie, hoewel er grote variatie bestaat tussen gemeenten. Sommige gemeenten hebben hun tarieven drastisch verlaagd, terwijl andere de tarieven nagenoeg gelijk hebben gehouden of slechts een kleine verlaging hebben doorgevoerd.

Wat betreft de tarieven van de kwaliteitsborgers zijn er in 2024 nog relatief weinig harde gegevens beschikbaar, aangezien er nog niet veel Wkb-bouwprojecten zijn gereedgemeld. In de praktijk blijkt dat de samenwerking met een

kwaliteitsborger soms leidt tot hogere kosten, vooral in de beginfase, afhankelijk van hoe goed de aannemer en de kwaliteitsborger hun processen op elkaar hebben afgestemd. Deze 'leercurve' maakt het moeilijk om nu al een consistente tariefontwikkeling te geven.

Bouwondernemers ervaren een algemene stijging in interne kosten, voornamelijk door een toename in administratie, zoals het opstellen van dossiers en de communicatie met kwaliteitsborgers. Echter, sommige ondernemers melden ook dat de intensievere controle en de betere vastlegging van kwaliteit leidt tot een afname of stabilisatie van faalkosten. Het is nog te vroeg om definitief te concluderen of het Wkb-stelsel daadwerkelijk zal zorgen voor een substantiële verlaging van faalkosten.

Wat betreft de meerkosten en -opbrengsten van het stelsel voor een bouwwerk zijn er geen concrete of uniforme bedragen beschikbaar, omdat het aantal gereedgekomen Wkb-bouwprojecten nog beperkt is en de bouwprojecten sterk variëren in omvang en type. Er zijn echter enkele indicaties te geven. Bij kleinere, niet-seriematige bouwwerken kunnen de kosten voor kwaliteitsborging relatief hoger uitvallen, omdat er schaalvoordeel ontbreekt en de legesverlaging absoluut gezien vaak beperkt blijft. Daarentegen, bij grotere of seriematige projecten kan de afname van gemeentelijke leges groot zijn en kan de samenwerking met een vaste kwaliteitsborger efficiënter verlopen, waardoor de meerkosten voor kwaliteitsborging en de opbrengsten van lagere leges en faalkosten per saldo zelfs voordeliger kunnen uitvallen.

Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?

Het is nog te vroeg om definitieve uitspraken te doen over de langetermijneffecten van het Wkb-stelsel op de kosten en opbrengsten per bouwwerk. Er is daarom nog geen eenduidige conclusie te trekken of de kosten van het stelsel "aanvaardbaar" zijn in verhouding tot de opbrengsten. De verschillen per type project (klein versus groot) en de nog beperkte hoeveelheid opgeleverde bouwwerken maken het beeld in deze fase onvoldoende representatief en te fragmentarisch. Daarnaast hebben respondenten ook geen concrete cijfers gedeeld.

4.6 Interne procesverbetering bouwbedrijven

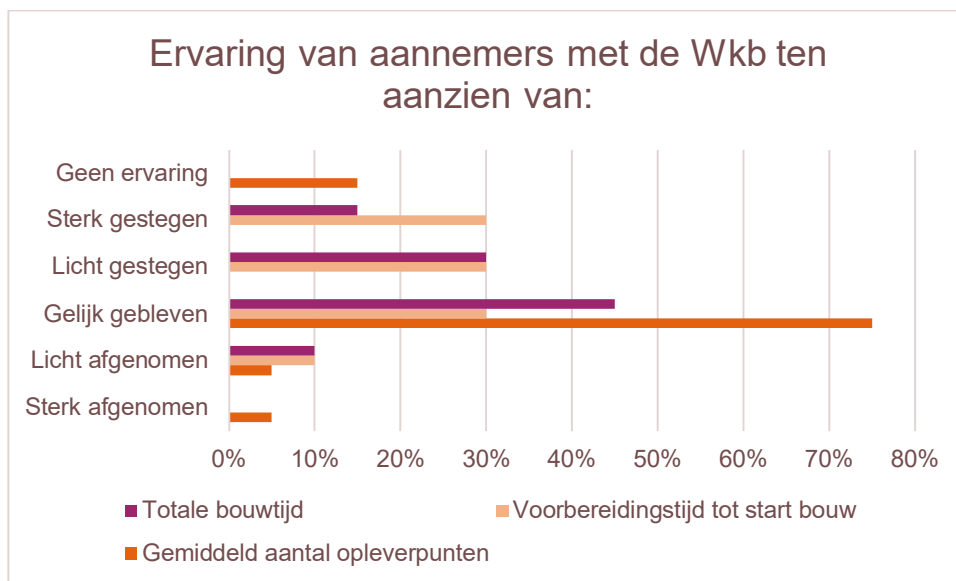
In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?

4.6.1 Interne procesverbetering bouwbedrijven

Bijna alle aannemers geven aan dat de invoering van de Wkb effect heeft gehad op hun (interne) bedrijfsprocessen (87%). Dit komt onder andere doordat er in het proces en de planning rekening gehouden moet worden met de kwaliteitsborger, het uitgebreider controleren en vastleggen van bouwkwaliteit en het veranderde proces door de Omgevingswet. Er is vaak ook nieuwe software aangeschaft of er zijn aanpassingen doorgevoerd in bestaande software voor bijvoorbeeld het uitvoeren van kwaliteitskeuringen.

Quote geënquêteerde: "Kwaliteitsborging vergt discipline, kennis en kunde om dit in een redelijk conservatieve bouwwereld in te voeren. Dat kost tijd om mensen zelf te laten ervaren en in te laten zien wat het oplevert."

Het gros van de geënquêteerde aannemers ervaart dat het aantal opleverpunten gelijk is gebleven (75%). 10% van de aannemers ervaart een daling. Voor wat betreft de te besteden tijd aan een bouwproject (zowel van de voorbereiding tot start bouw als de totale bouwtijd) wordt in het merendeel van de gevallen aangegeven dat deze gelijk is gebleven of is toegenomen. De toename van de voorbereidingstijd is vooral te wijten aan het opstellen van het borgingsplan. Andere geven weer aan dat de meeste extra tijd in de uitvoering gaat zitten vanwege de extra keuringen. Ook is er aangegeven dat de oplevering iets naar achteren is geschoven vanwege de afgifte van de verklaring. Hierbij wordt aangemerkt dat er nog maar beperkte ervaring is opgedaan met het volledige bouwtraject tot en met oplevering onder de Wkb.



Grafiek 25. Ervaring van aannemers met de Wkb

Door aannemers is aangegeven dat je vooraf moet zorgen voor een goede interne kwaliteitsborging en investeren in de samenwerking met een vaste kwaliteitsborger – een deel van de aannemers is hieraan al begonnen tijdens de proefprojecten voor de Wkb. Zij geven aan dat door deze voorbereidingen de samenwerking met de kwaliteitsborger nu goed verloopt.

4.6.2 Deelconclusie

In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?

De invoering van de Wkb heeft aanzienlijke invloed op de interne processen van aannemers. Bijna 90% van de aannemers geeft aan dat de Wkb hun manier van werken heeft veranderd, onder andere doordat er nu rekening moet worden gehouden met de kwaliteitsborger (meer dan met de gemeentelijk toezichthouder) en met gevolgen voor de planning en extra administratie.

Een belangrijk aspect van deze veranderingen is het gebruik van (nieuwe) software. Veel bouwbedrijven hebben hun kwaliteitsmanagement-software aangepast of nieuwe tools aangeschaft voor de kwaliteitskeuringen. Dit mede door de vergrote aansprakelijkheid voor gebreken en het te leveren opleverdossier volgend uit de wijzigingen in het BW.

Wat betreft de opleverpunten, meldt 75% van de aannemers dat het aantal opleverpunten ongeveer gelijk blijft. Een kleinere groep van 10% geeft aan dat er een daling van opleverpunten is, wat kan suggereren dat de intensievere focus op kwaliteit door de Wkb daadwerkelijk leidt tot minder opleverpunten. Dit wijst erop dat de nieuwe werkwijze mogelijk bijdraagt aan een verbetering van de bouw kwaliteit.

Vanwege de beperkt opgedane ervaringen met opgeleverde projecten onder de Wkb is het echter nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken.

De invoering van de Wkb vergt de nodige kennis en expertise van aannemers, die zich moeten aanpassen aan de nieuwe eisen in een vaak conservatieve bouw wereld. Hoewel de eenmalige investering in tijd en moeite groot is, geven veel aannemers aan dat dit op de lange termijn kan zorgen voor betere procesbeheersing en hogere kwaliteit.

Al met al heeft de Wkb een aanzienlijke invloed op de werkwijze van aannemers, met name door de extra administratieve lasten (rondom het borgingsplan en keuringen van de kwaliteitsborger) en softwareaanpassingen. Hoewel er uitdagingen zijn op het gebied van doorlooptijden en kennisvereisten, biedt het stelsel ook kansen voor verbeterde kwaliteitscontrole en versterkte posities voor opdrachtgevers, wat uiteindelijk kan leiden tot hogere bouw kwaliteit en meerwaarde op de lange termijn.

4.7 Ervaringen betrokkenen

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

Er is hierbij gekeken naar de ervaring van kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders, aannemers, gemeenten, opdrachtgevers en TloKB. Het gaat hierbij om gevoelsmatige ervaring van bouwprojecten onder de Wkb.

In paragraaf 4.7.6 zijn ook de uitkomsten van de enquêtevragen en de Wkb-ervaringssessies opgenomen die niet direct bij één van de eerdere paragrafen kunnen worden ondergebracht. Voor resultaten van de enquêtes betreffen het enkel resultaten uit de enquêtes van de kwaliteitsborgers en gemeenten ten aanzien van onder andere de bouw- en gereedmelding.

In de Wkb-ervaringssessies zijn de vijf thema's besproken zoals hierna weergegeven:

- Kennis en ervaring
- Opdrachtverlening van de kwaliteitsborger
- Bouwmelding
- Bouwproces / uitvoering
- Gereedmelding en oplevering

4.7.1 Ervaringen aannemers

Via enkele stellingen is de algemene ervaring van partijen gepeild:

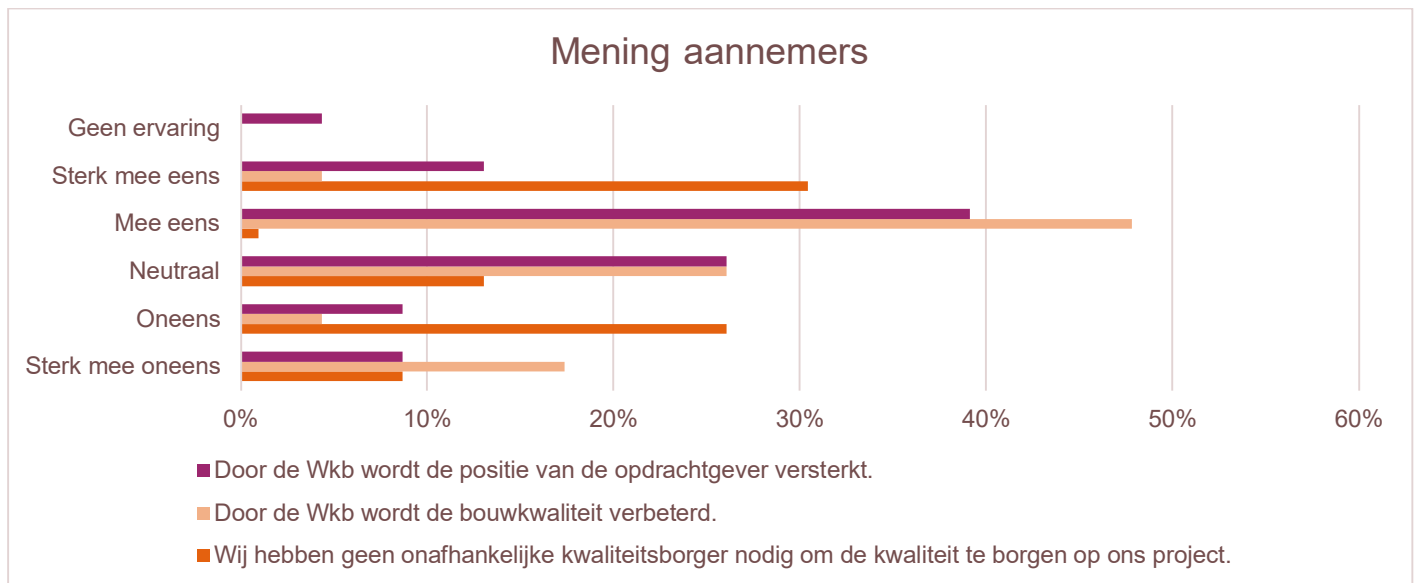
- Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.
- Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd.
- We hebben geen kwaliteitsborger nodig om de kwaliteit te borgen op ons project.

23 van de in totaal 31 aannemers had ervaring met (een gedeelte van) de Wkb.

Ongeveer de helft van de aannemers (52%, 12 van de 23) geeft aan dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt. Een aantal aannemers geven aan dat de consument voorheen ook al goed was beschermd, bijvoorbeeld omdat de rechtsgang eenvoudig is. Daardoor werden er door aannemers bij oplevering al foto's gemaakt. Andere aannemers vinden het weer te duur en omslachtig voor de consument of vinden dat een goed bouwtoezicht ook had kunnen volstaan. Toch zijn er ook voldoende positieve geluiden vanuit aannemers die aangeven een paar extra ogen juist fijn te vinden of omdat de wet de mogelijkheid biedt om "*het kaf van het koren*" te scheiden.

Meer dan de helft van de aannemers met ervaring met de Wkb (52%, 12 van de 23) vindt dat de Wkb de bouwkwaliteit ten goede komt. Ongeveer éénvijfde (21%, 5 van de 23) is het hiermee oneens.

Eveneens 52% van de geënuquêteerde aannemers met ervaring met de Wkb (12 van de 23) is van mening dat zij geen kwaliteitsborger nodig hebben om de kwaliteit op hun project te borgen. 37% van de aannemers (8 van de 23) is het met deze stelling oneens.



Grafiek 26. Mening aannemers ten aanzien van stellingen

4.7.2 Ervaringen opdrachtgevers

Via enkele stellingen is de algemene ervaring van partijen gepeild:

- Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.
- Door de Wkb wordt de bouwkwiteit verbeterd.
- We hebben geen kwaliteitsborger nodig om de kwaliteit te borgen op ons project.

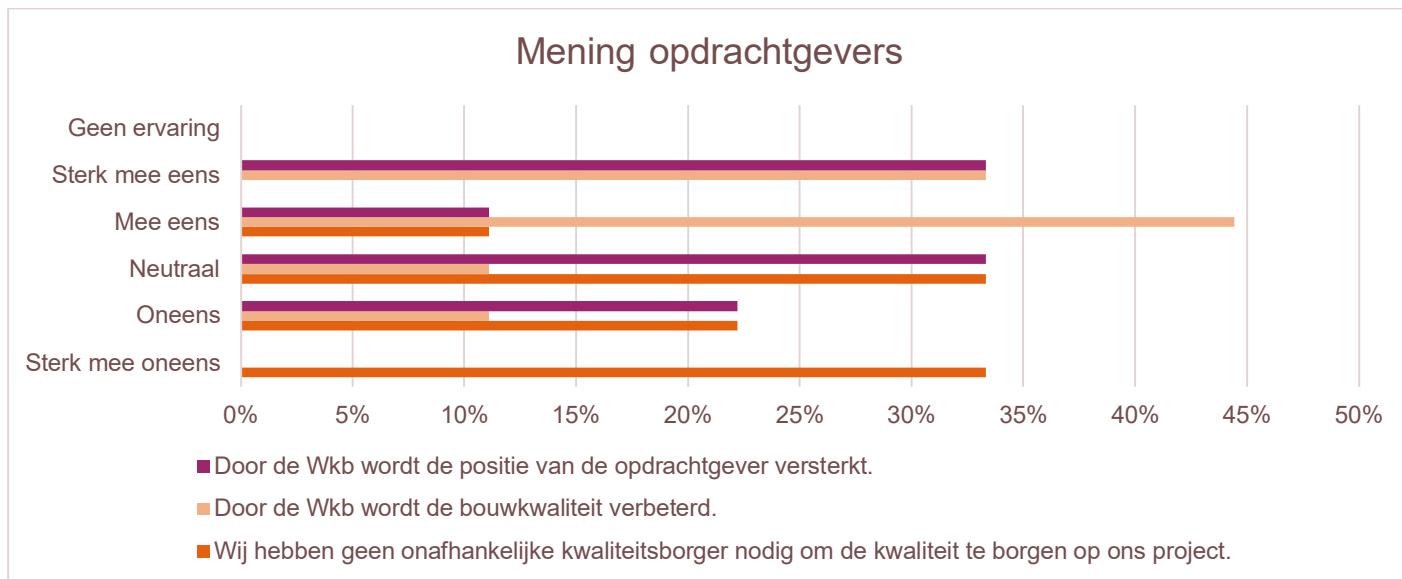
9 van de in totaal 19 opdrachtgevers die de enquête hebben ingevuld had ervaring met (een gedeelte van) de Wkb.

Minder dan de helft van de opdrachtgevers met ervaring met de Wkb (44%, 4 van de 9) vindt dat Wkb de hun positie versterkt (2 van de 9 zijn het oneens met deze stelling). Dit percentage ligt lager dan die van de aannemers.

Opdrachtgevers geven aan dat hun positie met name wordt versterkt door de aanpassingen in het BW. Er zit wat twijfel of het publiekrechtelijk deel van het stelsel hier ook voor zorgt. Ook wordt ervaren dat de toetsingen door de kwaliteitsborger (zowel in het ontwerp als tijdens de uitvoering) van een hoger niveau zijn dan die van de gemeente.

Het gros van de opdrachtgevers (77%, 7 van de 9) vindt dat de Wkb de bouwkwiteit ten goede komt. 1 van de 9 is het oneens met deze stelling.

Meer dan de helft (55%, 5 van de 9) van de geënquêteerde opdrachtgevers met ervaring met de Wkb) is van mening dat zij een kwaliteitsborger nodig hebben om de kwaliteit op hun project te borgen. 1 van de 9 is het hiermee oneens.



Grafiek 27. Mening opdrachtgevers ten aanzien van stellingen

Door de vereniging van woningcorporaties (Aedes) is aangegeven dat het verschil in aansprakelijkheid in 2024 tussen de UAV (destijds nog niet aangepast) en de nieuwe wettelijke regels voor aansprakelijkheid van aannemers soms tot onduidelijkheden en weerstand bij aannemers heeft geleid om de aansprakelijkheid te wijzigen. De UAV is begin 2025 aangepast aan de gewijzigde wettelijke aansprakelijkheid van aannemers. De gevolgen van deze aanpassing zullen verder worden gemonitord.

Verenigingen van opdrachtgevers (Aedes en Vereniging Eigen Huis) ontvangen nauwelijks vragen over de Wkb vanuit hun achterban. De vraag is waarom. Al evaluerend concludeerden zij dat dit een drietal mogelijke oorzaken (of combinatie van) kan hebben:

1. Onbekendheid bij opdrachtgevers met aanpassingen vanuit de Wkb;
2. (Nog) beperkte ervaring met gevolgen invoering Wkb;
3. Nauwelijks merkbare veranderingen door invoering Wkb.

Om deze mogelijke oorzaken te beheersen, is het plan opgevat om in samenwerking met verenigingen voor opdrachtgevers (o.a. Aedes, Neprom en Vereniging Eigen Huis) en adviseurs (BNA en NLingenieurs) een Wkb-kennissessie te organiseren specifiek gericht op opdrachtgevers.

Ook ten aanzien van praktijkervaringen blijft het stil. Ondanks de veranderingen en de impact van de wet op de praktijk komen er nauwelijks vragen binnen over uitvoering, fouten of knelpunten. Slechts één keer werd er een vraag gesteld over de gevolgklasse, maar verder blijft het opmerkelijk rustig. Gezien de omvang van de stelselwijziging had men meer reuring verwacht.

4.7.3 Ervaringen gemeenten

Via enkele stellingen is de algemene ervaring van partijen gepeild:

- Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.
- Door de Wkb wordt de bouwkwiteit verbeterd.

34 van de in totaal 36 gemeenten die de enquête hebben ingevuld had ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. Wel hebben alle 36 de stellingen beantwoord.

Slechts 19% van de geënquêteerde gemeenten (7 van de 36) geeft aan dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt. 42% (15 van de 36) is het niet eens met deze stelling.

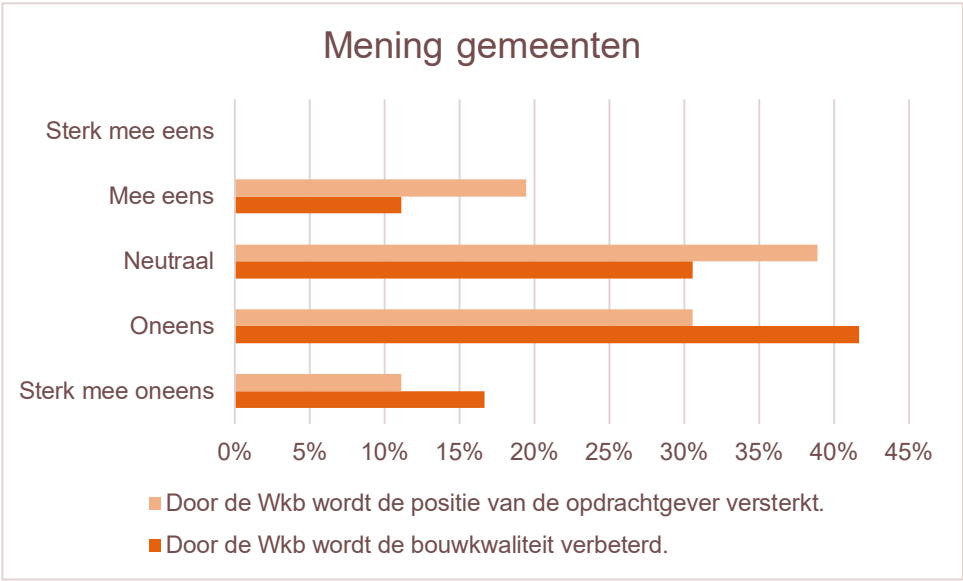
Slechts 11% van de geënquêteerde gemeenten (4 van de 36) geeft aan dat de Wkb de bouwkwiteit verbetert. 59% (21 van de 36) is het met deze stelling oneens.

Over de uitvoerbaarheid van hun eigen taken onder de Wkb zijn gemeenten minder te spreken. Gemeenten geven de uitvoerbaarheid van hun taken onder de Wkb gemiddeld een 4,9 (van de 10). Geënquêteerde gemeenten ervaren vooral dat de kwaliteitsborger minder op de bouwplaats langskomt dan een gemeente die een actief toezichtsbeleid voerde.

Ook zetten enkele gemeenten nog hun vraagtekens bij de onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger, omdat ze vaak direct door de aannemer worden ingehuurd. Dit terwijl er ook door gemeenten is aangegeven dat kwaliteitsborgers strenger controleren. Ook over het kennisniveau van en de capaciteit bij de kwaliteitsborger hebben gemeenten hun twijfels. Eerder onderzoek van PWC en de inventarisatie bij kwaliteitsborger maakt duidelijk dat van een capaciteitsprobleem bij kwaliteitsborgers in 2024 echter geen sprake was (zie paragraaf 4.2.2).

Tijdens de toelichting van gemeenten tijdens de Wkb-ervaringssessies werd duidelijk dat de vraagtekens vooral kwamen uit onbekendheid met de rol van de kwaliteitsborgers en de toepassing van instrumenten voor kwaliteitsborging, waarbij aannemers zelf een groot deel van de kwaliteitsborging verzorgen. Het lijkt er vooralsnog dus op dat het vertrouwen vanuit sommige gemeenten nog ontbreekt en zal moeten groeien met het opdoen van ervaringen.

Een aantal gemeenten geeft aan dat de Wkb zich enkel zou moeten richten op complexere bouwwerken (met name gevolgklasse 3). De rol van de kwaliteitsborger komt daar veel meer tot zijn recht en ook kostentechnisch is het passender.



Grafiek 28. Mening gemeenten ten aanzien van stellingen

De VNG heeft aangegeven in het interview dat het stelsel eigenlijk nog niet volwassen genoeg is om conclusies te trekken. Het is daarom goed dat er een monitoringsperiode is van drie jaar en dat het stelsel daarna pas wordt geëvalueerd.

4.7.4 Ervaringen kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders

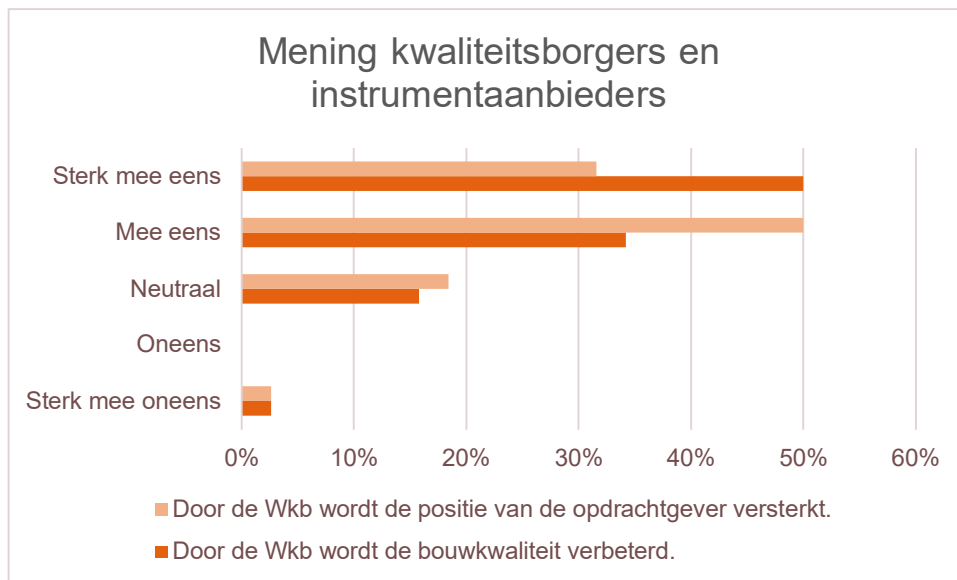
Via enkele stellingen is de algemene ervaring van partijen gepeild:

- Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.
- Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd.

38 van de in totaal 39 kwaliteitsborger en instrumentaanbieders die de enquête hebben ingevuld had ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. Wel hebben alle 39 de stellingen beantwoord.

82% van de kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders (31 van de 39) is het eens met de stelling dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt, 3% is het oneens met deze stelling (1 van de 39). Volgens kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders is de positie van de opdrachtgever vooral versterkt door de BW aanpassingen, onafhankelijke toetsing en toezicht door de kwaliteitsborger en de verbeterde informatiepositie van de opdrachtgever.

Ook over het de verbetering van de bouwkwaliteit zijn kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders te spreken: 82% van de kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders (32 van de 39) geeft aan dat de Wkb de bouwkwaliteit verbetert, 3% is het oneens met deze stelling (1 van de 39). De respondenten die het eens zijn, wijten dit vooral aan de toename van de bewustwording rondom bouwen (en bouwregelgeving) en het aantoonbaar vastleggen van kwaliteit. De enkeling die het oneens is, hekelt de administratieve rompslomp.



Grafiek 29. Mening kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders ten aanzien van stellingen

De VKBN heeft de invoering van de Wkb als “relatief soepel” ervaren, zonder grote problemen. Meerdere instrumentaanbieders geven aan de samenwerking met de TloKB als moeizaam te ervaren. Zo is aangegeven dat de communicatie vanuit de TloKB over toezichtmomenten stroef verloopt en dat suggesties voor verbeteringen hiervan niet worden opgepakt. Ook voelt men zich onvoldoende gehoord door de TloKB. Zo geven enkele instrumentaanbieders aan dat door hen aangegeven onjuistheden in de concept rapportages van nalevingsinspecties van de TloKB niet worden verwerkt (dit zonder enige terugkoppeling) en ervaart men de opvolging van verzoeken en reacties aan het adres van de TloKB als onduidelijk. Reactie TloKB: *“De TloKB wijst erop elk inspectierapport van een nalevingsinspectie door de TloKB, een wederhoortabel bevat met een weergave van de wederhoorreactie op het conceptrapport en wijze van verwerking van die reactie in het rapport voor vaststelling.”*

De VKBN zou graag meer willen samenwerken met de TloKB om het stelsel van de Wkb verder te verbeteren. Reactie TloKB: *“In 2024 zijn twee gesprekspunten tussen VKBN en TloKB nog niet tot afronding gekomen. De VKBN bepaalt de snelheid en continuïteit van afdoen en de inmiddels aangestelde VKBN-directeur biedt vooruitzicht op bespoediging van een en ander.”*

4.7.5 Ervaringen TloKB

Het aantal bouwprojecten onder de Wkb in 2024 is nog beperkt. In 2024 zijn uiteindelijk iets meer dan 30 projecten gereedgemeld. Op basis van deze kleine aantallen kunnen naar mening van de TloKB nog geen conclusies worden getrokken over de werking van het stelsel. Ook wil de TloKB, gezien het kleine aantal projecten, nog geen conclusies trekken over de bouwkwaliteit.⁵⁰

Een mogelijke verklaring voor het beperkte aantal projecten is dat verbouw voorlopig nog niet onder het stelsel valt. De minister van VRO heeft aangegeven verbouw voorlopig uit te zonderen van gevolgklasse 1. Desalniettemin is het volgens de TloKB niet wenselijk om verbouw en gevolgklassen 2 en 3 te lang buiten het stelsel te houden, omdat het werken met twee verschillende stelsels van kwaliteitsborging op termijn ondoenlijk wordt voor alle betrokken partijen.⁵¹

⁵⁰ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27

⁵¹ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 4

De TloKB heeft een regiotour gehouden in 2024 die erg goed beviel. Ook de komende jaren is het idee dit weer te doen.⁵² De evaluatie van de regiotour heeft onder andere de volgende bevindingen opgeleverd:

- Het kennisniveau van de verschillende partijen over het stelsel loopt sterk uiteen.
- Het delen van werkwijzen tussen deelnemers heeft duidelijk meerwaarde opgeleverd.
- De informatiebehoefte verschilt per betrokken partij.

4.7.6 Overige ervaringen

Kennis en ervaring

Tijdens de Wkb-ervaringssessies is aangegeven dat er een groot verschil zit in kennisniveau over het werken met de Wkb tussen partijen. Het kennisniveau is vaak nog onvoldoende bij kleinere aannemers en adviesbureaus en onderaannemers. Ook bij sommige (kleinere) gemeenten is er nog onvoldoende kennis, maar dit wordt wel steeds beter. Meerdere instrumentaanbieders ervaren dat gemeenten vaak onvoldoende kennis hebben over zowel de Wkb als het Bbl. De VBWTN en VNG geven aan dat de kennis over de Wkb bij gemeenten over het algemeen redelijk aanwezig is en dat voldoende duidelijk is hoe er mee om gegaan moet worden. Er is door de VNG aangegeven dat er wel ruimte is voor verbetering en dat het voornamelijk komt door een gebrek aan ervaring met het werken onder het nieuwe stelsel. Het is dus vooral het ontbreken van een stuk ervaring en gewenning. Net als bij elke wijziging zal men ervaring moeten opdoen met de nieuwe werkwijze. Hierbij is aangegeven dat 1 januari 2024 niet alleen de Wkb is ingevoerd, maar ook de gehele Omgevingswet die de werkwijze bij gemeenten ingrijpend heeft veranderd.

Enkele instrumentaanbieders ervaren de kwaliteitsinspecties vanuit van de TloKB op de bouwplaats als te theoretisch en geven aan dat er onvoldoende duidelijk wordt gemaakt waarom een aangetroffen afwijking niet voldoet aan het Bbl. Reactie TloKB: *“De TloKB geeft aan dat elk rapport van een kwaliteitsinspectie door de TloKB bevat een uitvoerige tabel met inspectieresultaten met voor elk onderdeel een verwijzing naar het Bbl.”*

Het kennisniveau van opdrachtgevers van de Wkb (zowel zakelijk als particulier) wordt door hen vaak als beperkt ervaren.

Wat tijdens de Wkb-ervaringssessies vooral opviel is dat verschillende partijen (rollen) met elkaar de dialoog aan gingen over de verschillende onderdelen van het stelsel (zoals ook benoemd in deze sub-paragraaf). Wanneer partijen inzicht kregen in de werkwijze en beweegredenen van anderen, groeide zichtbaar het begrip voor andermans positie en vertrouwen in de werking. Vertrouwen lijkt dus te komen door de werkwijze samen te bespreken, te evalueren, verbeteringen te bespreken en het gezamenlijk opdoen van ervaring. Partijen geven aan hiervoor open te staan. Gemeenten geven aan open te staan om pragmatische oplossingen te willen bespreken voor de gefaseerde en casco oplevering.

De meeste discussies en vragen zijn er over of bouwprojecten behoren tot gevolgklasse 1 of vergunningplichtig zijn, en over ervaren onduidelijkheden in de wet over ‘gefaseerd’ en ‘casco’ gereedmelden. Enkele aannemers geven bijvoorbeeld aan op dit moment hierdoor geen casco opties meer te bieden. Gemeenten geven hierbij aan dat er in overleg veel meer mogelijk is. Inmiddels is het ontwerpbesluit tot wijziging van het Bbl in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname voorgelegd aan de Eerste Kamer.^{53, 54} Ook hebben gemeente volgens kwaliteitsborgers veel opmerkingen op borgingsplannen die vooral komen door onwetendheid.

Ook blijft er discussie en onduidelijkheid bestaan rondom gelijkwaardige maatregelen. Er wordt in verschillende gemeenten verschillend omgegaan met een identieke gelijkwaardigheid. Alle partijen zijn erbij gebaat dat hierin een meer eenduidige lijn komt. Er is behoefte bij partijen aan een instantie die uitsluitsel kan geven bij geschillen tussen gemeente en kwaliteitsborgers. Het meer onder de aandacht brengen van de bestaande Adviescommissie Toepassing en Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (ATGB) bij inhoudelijke geschillen over het Bbl en het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) bij uitleg over het Bbl kan hier mogelijk (gedeeltelijk) invulling aan geven.

⁵² TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 11

⁵³ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage

⁵⁴ De wijziging maakt duidelijk dat een gereedmelding betrekking kan hebben op één of meerdere bouwwerk die in een bouwmelding zijn opgenomen. Dit betekent ook dat bouwwerken die samen in één bouwmelding opgenomen zijn geweest gefaseerd kunnen worden gereed gemeld met afzonderlijke meldingen.

IPLO

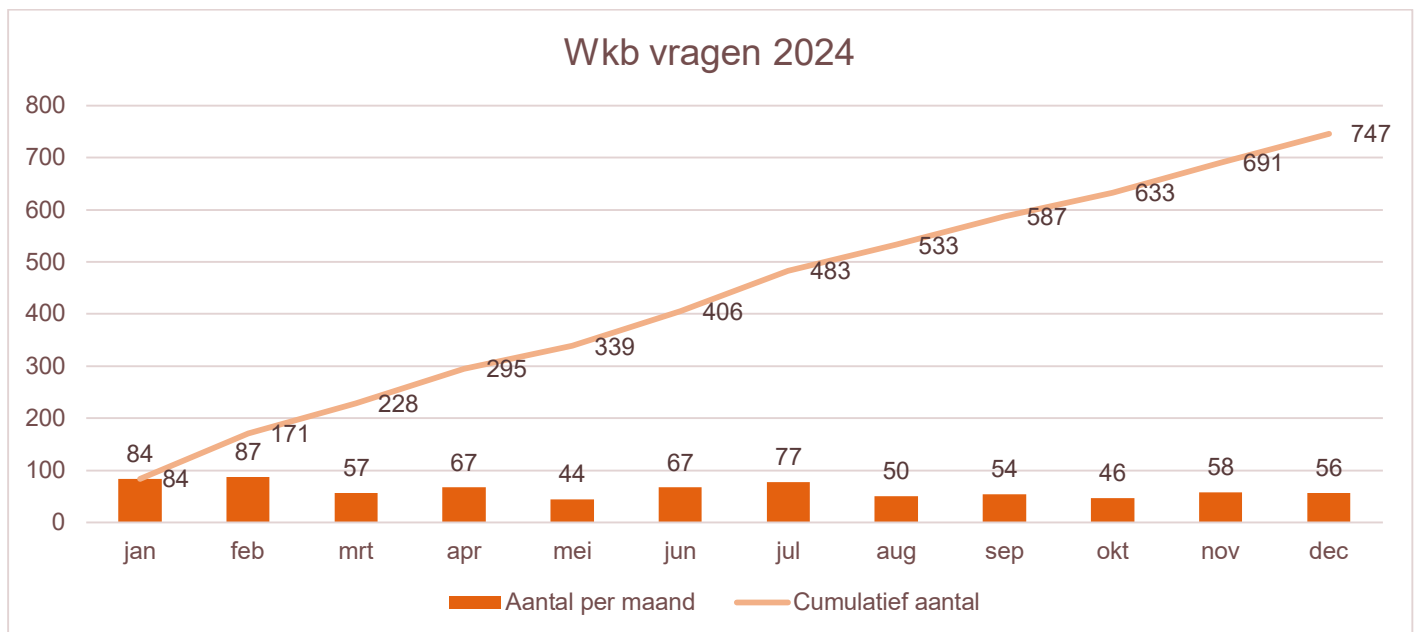
Het Informatiepunt Leefomgeving is het centrale informatiepunt voor iedereen die te maken heeft met de fysieke leefomgeving, waaronder de Wkb. Via de website⁵⁵ is actuele en praktische informatie te vinden over wet- en regelgeving, vergunningen en beleid rondom onderwerpen zoals bouwen, milieu, water en bodem. Het IPLO is bedoeld voor met name overheden en bedrijven, maar ook particulieren weten hun weg naar de website te vinden. De website helpt partijen om snel en goed geïnformeerd aan de slag te gaan met vragen en uitdagingen rondom de fysieke leefomgeving.

Het IPLO biedt ondersteuning via een helpdesk waar men terecht kan met vragen over de toepassing en interpretatie van de regels. Deze helpdesk verzamelt bovendien gegevens over de aard en hoeveelheid van de vragen, waarmee trends en ontwikkelingen in kaart worden gebracht.

Het gros van de vragen die in 2024 aan de helpdesk van IPLO zijn gesteld over de Wkb gaan over:

- of een bouwwerk wel of niet valt onder gevolgklasse 1 (met name definitie kwestie);
- de verhouding van het bouwproject tot het vergunningstelsel (is iets vergunningvrij of niet); en
- bouwwerken met verschillende (gebruiks)functies.

In onderstaande grafiek is het aantal Wkb-gerelateerde vragen aan de helpdesk per maand van het jaar 2024 weergegeven. Hierin is te zien dat er vooral een piek lag in de eerste twee maanden van het jaar. Op dat moment waren er vooral wat onduidelijkheden in de volgorde van het toepassen van de regels rondom vergunningvrij, vergunningplichtig en meldingsplichtig bouwen. Deze onduidelijkheden in de volgorde zijn inmiddels hersteld door een aanpassing van het Bbl.⁵⁶

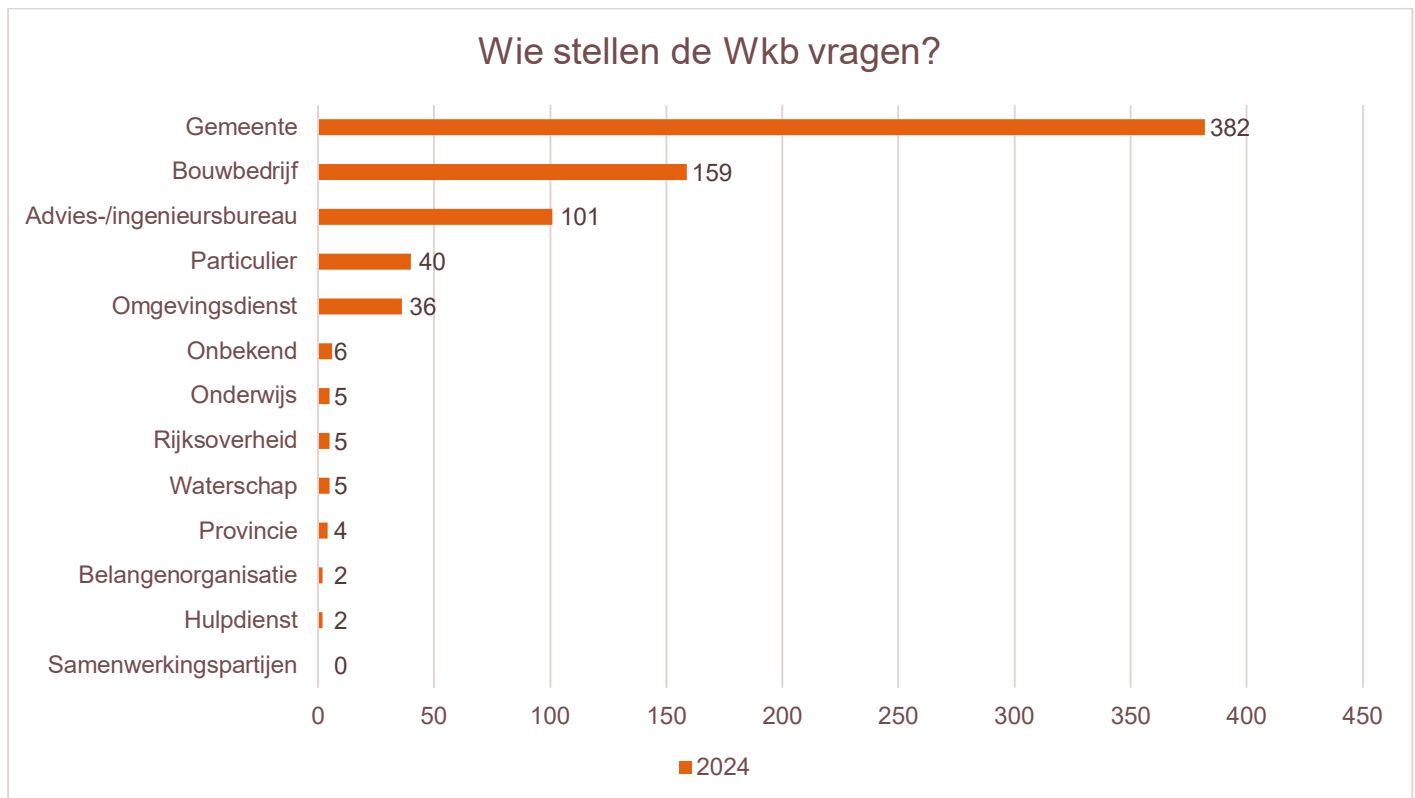


Grafiek 30. Wkb vragen IPLO 2024

De vragen werden hoofdzakelijk gesteld door gemeenten, gevolgd door het bedrijfsleven (bouwbedrijven en adviesbureaus). Dit betekent niet dat gemeenten minder kennis hebben over de Wkb. De verhouding in vragen komt vooral, omdat vooral gemeenten de weg naar de helpdesk doorgaans goed weten te vinden.

⁵⁵ <https://www.iplo.nl>

⁵⁶ Stb. 2024, 368

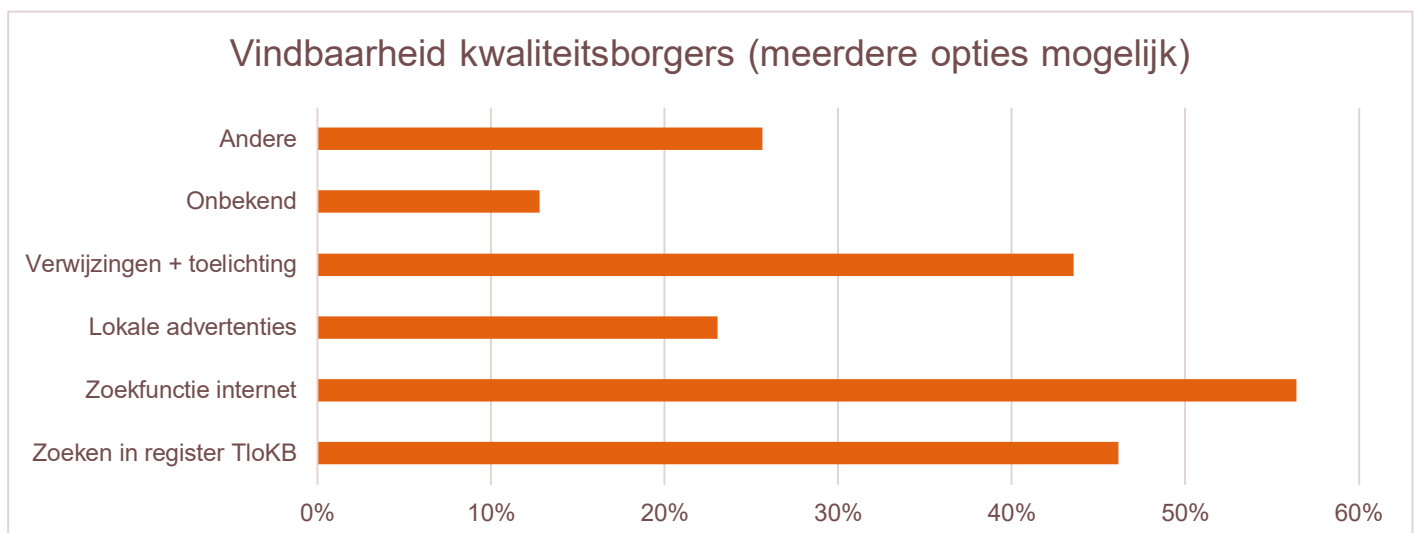


Grafiek 31. Vragenstellers Wkb vragen IPLO 2024

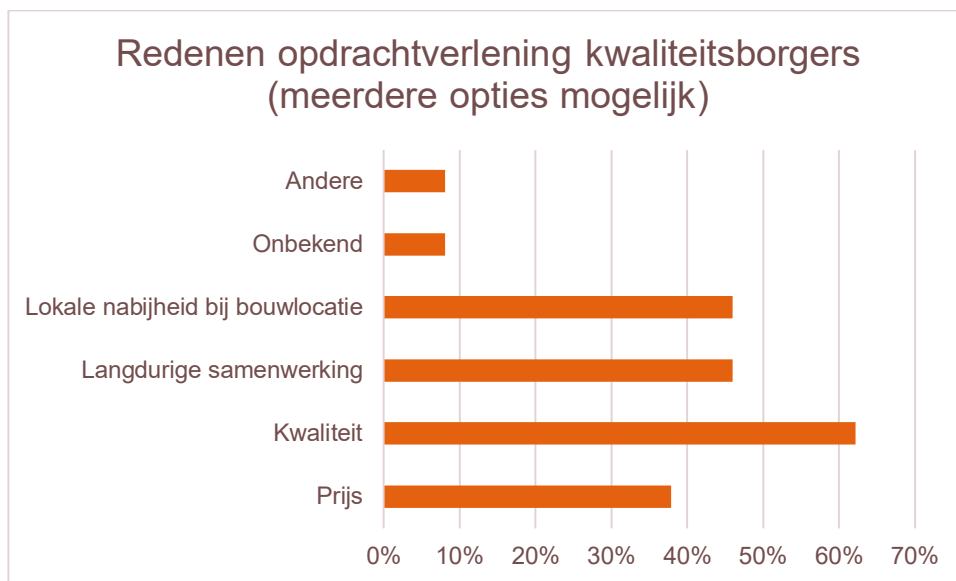
Opdrachtverlening kwaliteitsborger

Kwaliteitsborgers geven aan het meeste gevonden te worden via zoekmachines op het internet. Daarnaast worden ze ook vaak gevonden via het register van de TloKB, ook al is dit register hier niet voor bedoeld. Met name de wat meer regionaal georiënteerde kwaliteitsborgers worden ook veel gevonden door mond-tot-mond reclame.

Bij opdrachtverlening gaat het de opdrachtgevers van de kwaliteitsborger met name om de kwaliteit van de kwaliteitsborging. Ook een langdurige samenwerking en nabijheid van de kwaliteitsborger bij een bouwproject, zijn belangrijke criteria. Overige redenen zitten vooral in naamsbekendheid / netwerk.



Grafiek 32. Vindbaarheid kwaliteitsborgers door hun opdrachtgevers (meerdere opties mogelijk)

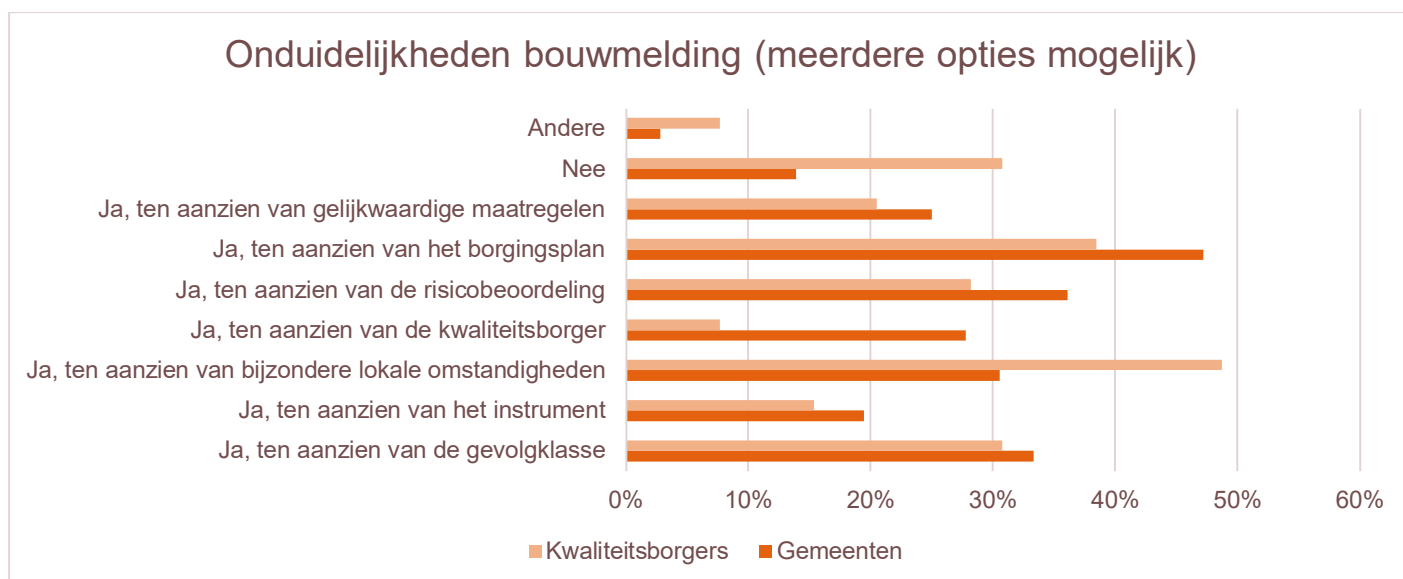


Grafiek 33. Redenen opdrachtverlening kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)

In de Wkb-ervaringssessies is door verschillende aannemers aangegeven dat zij door middel van gesprekken en proefprojecten uiteindelijk gekozen hebben voor een of meerdere vaste specifieke kwaliteitsborgers. De eerste selectie ging daarbij vaak wel op regio. Wanneer een aannemer is aangesloten bij een garantiefonds, leidt dit tot een vaste instrumentkeuze, waarbij de keuze voor een specifieke kwaliteitsborger met dat instrument uiteindelijk komt door samenwerkingservaring. Ook de prijs blijft een belangrijk selectiecriteria, met name bij particulieren. Grotere aannemers / ontwikkelaars gaan vaak voor een langdurige samenwerking met een kwaliteitsborger op basis van kwaliteit (kennis en kunde). Met name particuliere opdrachtgevers kijken meer naar de kosten.

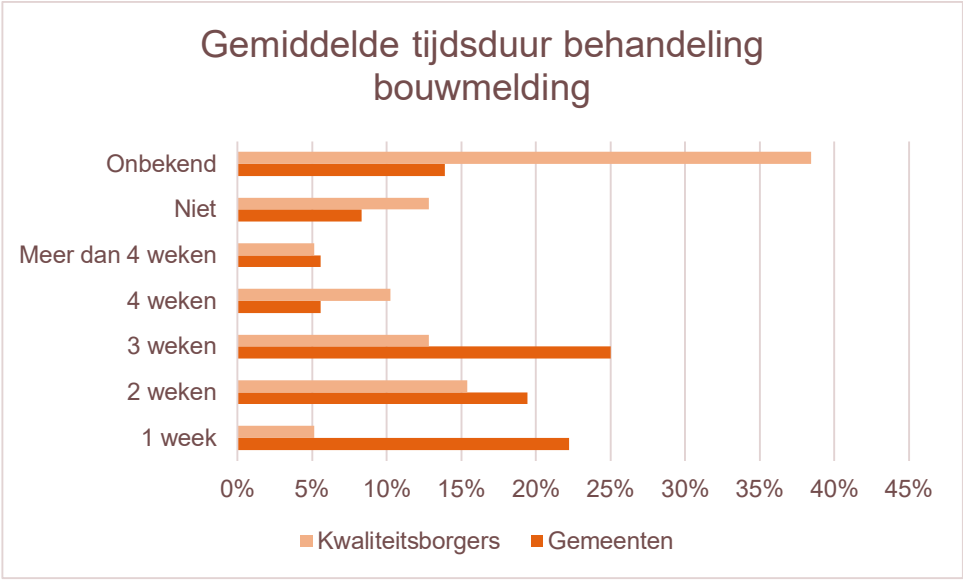
Bouwmelding

Gemeenten hadden bij de bouwmelding verre weg de meeste vragen over het borgingsplan. Kwaliteitsborgers geven aan dat zij de meeste vragen van gemeenten kregen over de bijzondere lokale omstandigheden. De vragen zijn volgens kwaliteitsborgers het gevolg van onbekendheid met onder andere het borgingsplan en hun veranderende rol binnen de Wkb. Gemeenten geven aan borgingsplannen vaak onduidelijk, onvolledig en onvoldoende projectspecifiek te vinden.



Grafiek 34. Onduidelijkheden bouwmelding (meerdere opties mogelijk)

Gemeenten geven aan dat ze de meeste bouwmeldingen binnen 1 tot 3 weken kunnen afhandelen. De meeste kwaliteitsborgers weten niet hoe lang gemeenten doen over de behandeling van de bouwmelding.



Grafiek 35. Gemiddelde tijdsduur behandeling bouwmelding

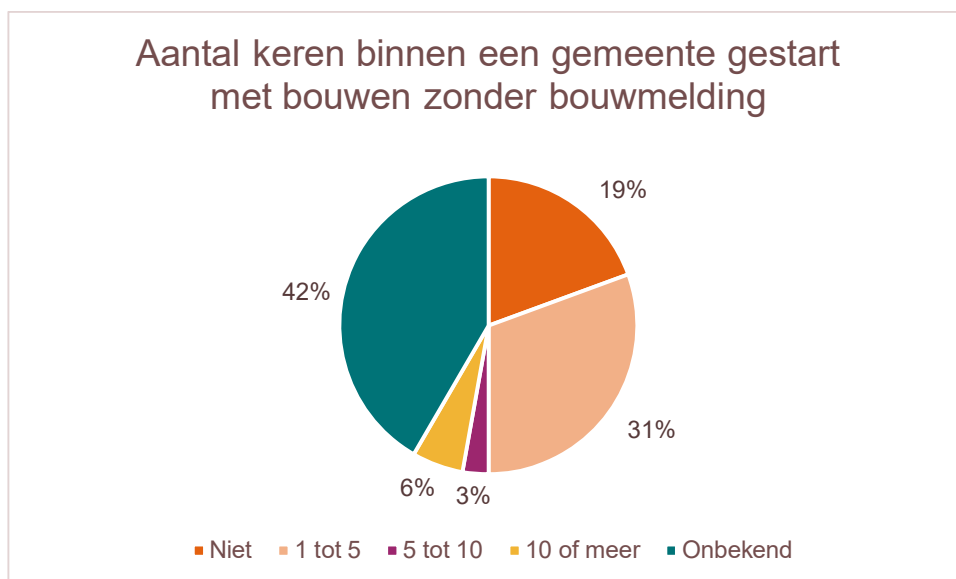
Ongeveer de helft van zowel de gemeenten (56%) als kwaliteitsborgers (46%) heeft ervaringen met bouwmeldingen die zijn ‘afgewezen’. Bouwmeldingen zijn veelal afgewezen vanwege een onvolledig borgingsplan of fouten in de risicobeoordeling. Het komt ook nog voor dat in het DSO de informatieplicht voor het begin van de bouwwerkzaamheden (artikel 7.7 Bbl) wordt verward met de bouwmelding. Er komen bij gemeenten nog bouwmeldingen binnen die dus feitelijk geen bouwmelding zijn, maar een melding start bouw.

Zowel gemeenten (62%, 18 van de 29 gemeenten die de vraag hebben ingevuld) als kwaliteitsborgers (68%) ervaren onduidelijkheden rondom de definitie van gevolgklasse 1. Dit komt volgens respondenten vooral omdat er nog veel interpretatie verschillen en nuances zijn bij de definitie hiervan.

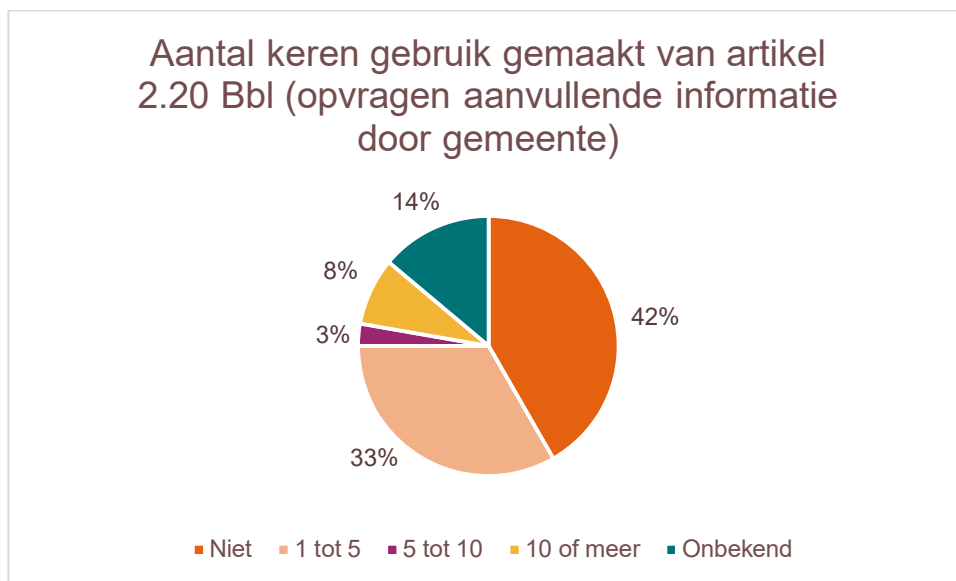
Ongeveer de helft van de gemeenten (52%, 19 van de 36) heeft vermoedens dat er bij bouwprojecten in hun gemeente bewust is geprobeerd om onder gevolgklasse 1 en daarmee de Wkb uit te komen. In minder dan de helft van de gemeenten (40%, 14 van de 36) zijn bouwprojecten gevolgklasse 1 gestart zonder dat er vooraf een bouwmelding is gedaan. Gemeenten maken geregeld gebruik van de mogelijkheden om aanvullende informatie op te vragen over bouwprojecten in gevolgklasse 1 (artikel 2.20 Bbl).



Grafiek 36. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij het vermoeden is dat is geprobeerd om onder de Wkb uit te komen



Grafiek 37. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij is gestart met bouwen zonder bouwmelding



Grafiek 38. Aantal keren dat er binnen een gemeente gebruik is gemaakt van artikel 2.20 Bbl (opvragen aanvullende informatie door gemeente)

Zowel gemeenten als kwaliteitsborgers geven in de Wkb-ervaringssessies aan dat er vaak nog onduidelijkheden zijn over bijzondere lokale omstandigheden. Deze maken volgens gemeenten vaak geen onderdeel uit van het borgingsplan. Volgens kwaliteitsborgers komt dit omdat ze vaak niet door gemeenten worden aangegeven.

Ook de opzet en inhoud van het borgingplan roept bij de gemeente vaak vragen op. Gemeenten controleren de bouwmelding altijd op volledigheid. Een aantal gemeenten controleert borgingsplannen en met name de risicobeoordeling ook inhoudelijk. Er zijn gemeenten die bij onduidelijkheden in de risicobeoordeling de bouwmelding wel 'accepteren' en dan op grond van artikel 2.20 van het Bbl aanvullende informatie opvragen, bijvoorbeeld over de constructie. De VBWTN en VNG bevestigen dat er veel bouwmeldingen worden afgewezen vanwege ondermaatse borgingsplannen. De VNG twijfelt niet zo zeer aan datgene wat er achter de borgingsplannen schuil gaat, hoe de kwaliteit echt geborgd wordt, maar vooral de (on)zichtbaarheid daarvan in het borgingsplan zelf levert vragen op wat niet meewerkt in het vertrouwen van gemeenten richting het stelsel. De VNG benadrukt dat het nodig is dat kwaliteitsborgers en gemeenten met elkaar de dialoog aangaan om zo samen de kwaliteit van de bouw beter te waarborgen.

Bouwproces

In de aangeleverde data van de TloKB is van vijf projecten aangegeven dat de kwaliteitsborger de werkzaamheden vroegtijdig heeft beëindigd. In de enquêtes is door 18% van de geënquêteerde kwaliteitsborgers aangegeven dat zij werkzaamheden vroegtijdig hebben gestaakt (voor afronding van de bouwwerkzaamheden). Een kwaliteitsborger is onder andere vroegtijdig gestopt met zijn werkzaamheden, omdat de aannemer het niet serieus nam en na de bouwmelding zonder communicatie is gaan bouwen, waarbij hij zich niet heeft gehouden aan het borgingsplan en niet reageerde op de verzoeken van de kwaliteitsborger om contact op te nemen. Ook heeft een kwaliteitsborger meegemaakt dat zijn opdrachtgever failliet is geraakt.

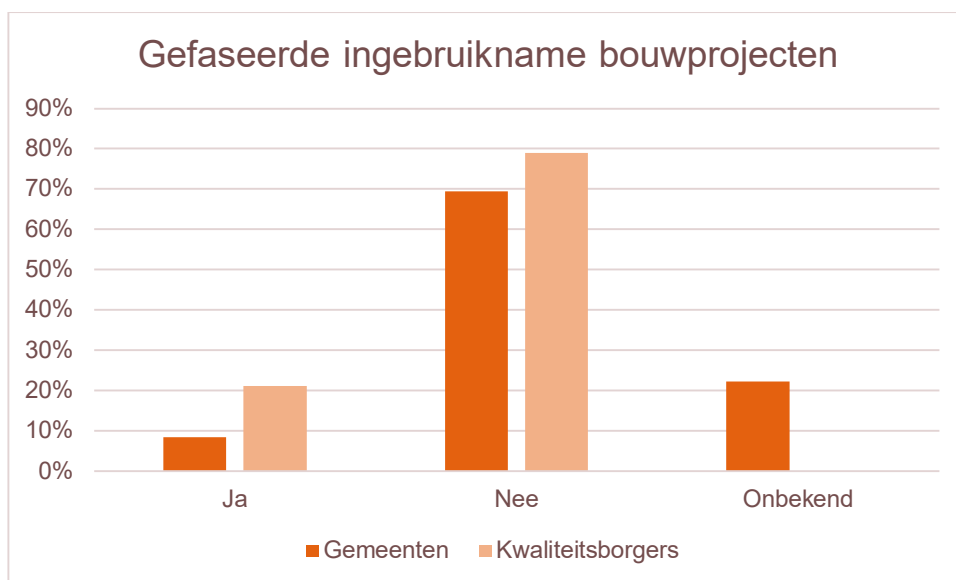
5% van de kwaliteitsborgers heeft van een lopend bouwproject de werkzaamheden overgenomen van een andere kwaliteitsborger. Een nadere onderbouwing waarom de eerdere KB is gestopt, is hierbij niet gegeven.

Kwaliteitsborgers geven tijdens de Wkb-ervaringssessies aan dat communicatie over de planning bij aannemers nog wel extra aandacht behoeft. Bij kleinere projecten of projecten met een korte doorlooptijd, waarbij de planning wijzigt, krijgen kwaliteitsborgers pas 'last-minute' een verzoek om een keuring uit te voeren. Verder geven zowel kwaliteitsborgers als aannemers aan dat de samenwerking goed is. De bereikbaarheid is goed en verwachtingen, zoals wie doet welke keuringen, zijn vaak duidelijk afgesproken.

De Wkb-gerelateerde samenwerking met onderaannemers verloopt minder soepel en heeft nog wel aandacht nodig. Men geeft aan dit mogelijk wordt veroorzaakt door een gebrek aan kennis en ervaring bij onderaannemers met de Wkb.

Gereedmelding

Door ongeveer een derde van de gemeenten (36%, 13 van de 36) is aangegeven dat er sprake is van vroegtijdige ingebruikname in hun gemeente (ingebruikname zonder gereedmelding of eerder dan twee weken na gereedmelding). Zowel kwaliteitsborgers (79%) als gemeenten (69%) geven aan dat nog niet veel ervaring is opgedaan met gefaseerde ingebruikname. Gemeenten geven aan dat ze bij gefaseerde ingebruikname vooral aansturen op gereedmelding per fase. Ook vragen ze risico gestuurd aanvullende informatie op. Ook kwaliteitsborgers geven aan dat gemeenten vooral aansturen op gereedmelding per fase. De VBWTN geeft ook aan dat gemeenten tijdens de proefprojecten hier verschillende mee om zijn gegaan, maar dat er sinds de inwerkingtreding van de Wkb (in 2024) nog geen ervaring mee is opgedaan. Met de door de Ministerraad aangenomen wijziging van het Bbl is het, na inwerkingtreding ervan, mogelijk om gefaseerd in gebruik te nemen.⁵⁷ Deze wijziging is inmiddels voorgelegd aan de Eerste Kamer.



Grafiek 39. Ervaring met gefaseerde ingebruikname

Er is door een kwaliteitsborger een ervaring gedeeld met de gereedmelding van een voetgangersbrug en de ingebruikname hiervan. Een termijn van twee weken tussen gereedmelding en feitelijke ingebruikname (artikel 2.21 van het Bbl) is niet wenselijk bij bijvoorbeeld infrastructurele bouwwerken die na gereedkomen vaak direct in gebruik (moeten) worden genomen om verdere overlast te voorkomen.

Er wordt een grotere last ervaren bij aannemers voor het verkrijgen van de stukken voor de gereedmelding en het dossier bevoegd gezag. Dit gaat onder andere om informatie over de installaties en energieprestatie.

Gemeenten geven tijdens de Wkb-ervaringssessies aan verschillend om te gaan met gefaseerd gereedmelden. De ene gemeente laat de bouwmeldingen opknippen, de andere wil enkel de gereedmelding van een geheel project ontvangen. Echter is er ook aangegeven dat in overleg met de gemeente veel mogelijk is. Sommige gemeenten controleren het dossier bevoegd gezag ook nog op inhoud in plaats van enkel een check op volledigheid.

De VBWTN geeft aan dat de noodzaak van een goed dossier bevoegd gezag onvoldoende wordt erkend in de markt. Dit dossier is naar de toekomst van groot belang, bijvoorbeeld bij eventuele calamiteiten.

⁵⁷ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage

4.7.7 Deelconclusie

Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

De (gevoelsmatige) ervaringen van de verschillende betrokken partijen met de Wkb variëren aanzienlijk, en de effectiviteit en uitvoering van het stelsel vertonen verschillende nuances.

Aannemers zijn verdeeld in hun oordeel. Er is verdeeldheid over de noodzaak van een onafhankelijke kwaliteitsborger. Circa 30% geeft aan geen kwaliteitsborger nodig te hebben om de kwaliteit op hun project te borgen. Een kleine meerderheid van de aannemers (52%) denkt dat de Wkb de bouwkwaliteit verbetert, hoewel de toegenomen documentatie en controlemomenten soms als belastend worden ervaren. Dit wijst op een zekere mate van ontevredenheid over de administratieve lasten die de Wkb met zich meebrengt.

Opdrachtgevers ervaren de Wkb overwegend positief, met 77% die aangeeft dat de wet de bouwkwaliteit verbetert. Ze waarderen vooral de onafhankelijke controle en de versterking van hun positie. Toch is slechts 44% van de opdrachtgevers van mening dat hun positie daadwerkelijk versterkt is (iets meer dan 20% vindt dat hun positie niet is versterkt). Dit wijst erop dat de Wkb voor veel opdrachtgevers als een meerwaarde wordt gezien, vooral in de context van de bescherming en transparantie die het biedt.

Gemeenten zijn minder positief. Slechts 11% van de gemeenten vindt dat de Wkb daadwerkelijk leidt tot betere bouwkwaliteit, en 59% is het met deze stelling oneens. Gemeenten twifelen over de onafhankelijkheid en deskundigheid van sommige kwaliteitsborgers/ instrumenten en maken zich zorgen over hoe grondig bouwprojecten daadwerkelijk worden gecontroleerd. Er is ook een discrepantie in de mate van toezicht die gemeenten uitvoeren naast de kwaliteitsborger, deels uit wantrouwen of onwennigheid met het nieuwe stelsel.

Kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders ervaren de Wkb over het algemeen als positief. 82% van hen vindt dat de wet bijdraagt aan betere bouwkwaliteit, en 79% gelooft dat het de positie van de opdrachtgever versterkt, met name door de onafhankelijke controle en de verbeterde informatie over de bouwkwaliteit. Toch is er kritiek op de administratieve lasten die het stelsel met zich meebrengt en de moeizame samenwerking met de TloKB.

De **TloKB** merkt op dat het aantal gereedgemelde projecten in 2024 relatief klein is, waardoor er nog geen definitieve conclusies over de effectiviteit van de Wkb kunnen worden getrokken. De TloKB wijst op het grote verschil in kennisniveau tussen de betrokken partijen, de kennis is vooral beperkter bij kleinere aannemers en kleinere gemeenten, en benadrukt dat het stelsel tijd nodig heeft om zich verder te ontwikkelen.

Kennis en ervaring: Er is een sterk uiteenlopend niveau van kennis over de Wkb, vooral bij kleinere aannemers en gemeenten. Er is ook regelmatig onduidelijkheid over specifieke onderdelen van de Wkb zoals gevolgklasse 1, borgingsplannen en gelijkwaardige oplossingen. Dit benadrukt de noodzaak voor duidelijkere informatievoorziening, met name over borgingsplannen.

Opdrachtverlening van de kwaliteitsborger: Kwaliteitsborgers worden vaak gevonden via zoekmachines of het register van de TloKB, maar ook via bestaande netwerken, vooral bij grotere aannemers. Bij de keuze van een kwaliteitsborger spelen prijs, ervaring, regionale nabijheid en bestaande samenwerkingsrelaties een belangrijke rol.

Bouwmelding en borgingsplan: Gemeenten ervaren regelmatig dat borgingsplannen onvolledig of onduidelijk zijn, wat leidt tot extra vragen of zelfs de afwijzing van bouwmeldingen. Vooral bij bijzondere lokale omstandigheden en de definitie van gevolgklasse 1 ontstaat discussie tussen gemeenten en kwaliteitsborgers over de juiste interpretatie.

Bouwproces en uitvoering: Sommige kwaliteitsborgers worden te laat betrokken, wat complicaties veroorzaakt, zoals keuringen die niet meer mogelijk zijn. Ook is er extra aandacht nodig voor het betrekken van onderaannemers en installateurs bij het Wkb-proces, zodat zij keuringen en documentatie tijdig kunnen leveren.

Gereedmelding: Door de trage opstart van het aantal bouwmeldingen zijn er in 2024 nog relatief weinig Wkb-bouwprojecten afgerond. Er is dus ook nog geen tot weinig ervaring met gefaseerde ingebruikname. Gemeenten geven aan dat ze bij gefaseerde ingebruikname vooral willen aansturen op gereedmelding per fase. Ook vragen ze risico gestuurd aanvullende informatie op. In sommige gevallen, vooral bij infrastructuurprojecten zoals voetgangersbruggen, is de wettelijke termijn tussen gereedmelding en ingebruikname moeilijk haalbaar. Daarnaast

geven bouwbedrijven aan dat vereiste documenten, zoals informatie over de installaties en de energieprestatie, niet altijd tijdig beschikbaar zijn, wat leidt tot vertragingen of incomplete dossiers.

De Wkb heeft zowel positieve als negatieve effecten voor betrokken partijen. Kwaliteitsborgers, opdrachtgevers en een deel van de aannemers zien voordelen van de wet, vooral in de verbetering van de bouwkwaliteit en de versterking van de positie van de opdrachtgever. Toch zijn er ook zorgen over de administratieve lasten en onvoldoende eenduidigheid van het stelsel. Meerdere gemeenten staan nog kritisch tegenover de Wkb, met twijfels over de onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers (in opdracht van de aannemer) en de effectiviteit van de uitgevoerde controles, zoals wantrouwen naar een specifiek instrument, waarbij kwaliteitscontroles volledig op afstand plaatsvinden via foto's van de aannemer. De beperkte ervaring en kennis bij kleinere partijen wijzen op de behoefte aan betere voorlichting en praktijkvoorbeelden om de werking van het stelsel te verbeteren.

4.8 Verbeteringen voor invoering gevolgklasse 2 en 3

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: Welke verbeteringen aan het stelsel worden noodzakelijk geacht voor invoering voor gevolklassen 2 en 3?

4.8.1 Verbeteringen voor invoering gevolklassen 2 en 3

Er is nog onvoldoende ervaring opgedaan met de uitvoering van het stelsel voor gevolgklasse 1 om aanbevelingen te uiten voor de invoering van de gevolgklasse 2 en 3.

Deze onderzoeksvraag zal worden beantwoord zodra er meer ervaring is opgedaan.

De aanbeveling nu is het opdoen van meer ervaring in gevolgklasse 1.

5 Conclusies

5.1 Inleiding

Aangezien dit onderzoek geen hoofdvraag heeft (maar wel een vraagstelling) is er niet direct een eenduidig sluitend antwoord te geven. De conclusies op de deelvragen van de monitoringsrapportage (van elk van de drie jaren) vormen daarmee in basis de conclusies.

Hierna zijn de conclusies van de bevindingen (de antwoorden op de deelvragen) herhaald, waarna een algemene conclusie is gegeven. Het hoofdstuk sluit af met aanbeveling en verbeteringen ten aanzien van deze monitoring en evaluatie en van het stelsel van de Wkb.

5.2 Conclusies bevindingen

In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

In 2024 zijn er in totaal 1.446 bouwprojecten in gevolgklasse 1 geregistreerd, die samen 4.645 bouwwerken omvatten. Het aantal bouwmeldingen nam vooral in de tweede helft van 2024 een vlucht.

Onderzoek van PwC in opdracht van het ministerie van VRO naar de capaciteit van kwaliteitsborgers en enquêtes onder kwaliteitsborgers wijzen uit dat er voldoende capaciteit is om de vraag naar kwaliteitsborging te bedienen. De meerderheid van de kwaliteitsborgers gaf zelfs aan nog ruimte te hebben voor extra projecten. Er was geen sprake van wachttijdproblemen, aangezien 92% van de kwaliteitsborgers aangaf geen wachttijd te hanteren. Het stelsel is in ontwikkeling, maar de capaciteit van kwaliteitsborgers lijkt voldoende om de vraag aan te kunnen.

De registratie van incidenten en sancties verloopt versnipperd. Deze informatie is nu niet centraal en eenduidig beschikbaar en wordt niet volledig gedeeld. Een centrale registratie kan er voor zorgen dat men van elkaar leert en het kan mogelijk bijdragen aan het verbeteren van het stelsel. Bij het ene instrument optredende incidenten kunnen in dat geval een aandachtspunt vormen voor een ander instrument.

Vanwege de beperkt opgedane ervaring kan voor deze deelvraag nog geen definitieve conclusie worden getrokken.

In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

Er zijn in 2024 nog maar weinig bouwprojecten daadwerkelijk gereedgemeld (33 projecten, waarvan er bij 2 geen verklaring kon worden afgegeven). Daardoor is de beschikbare praktijkinformatie over een geheel bouwtraject en de uiteindelijk gerealiseerde bouwkwaliteit nog zeer beperkt. Daarnaast is er geen nul-referentie beschikbaar, waarmee deze cijfers vergeleken kunnen worden. Er waren enkele gevallen van strijdigheid met het Bbl en incidenten die tot handhaving hebben geleid, maar de aantallen zijn te klein om hierop algemene uitspraken te doen. Er is dus nog onvoldoende basis om definitief te concluderen of de bouwkwaliteit door de nieuwe werkwijze met kwaliteitsborgers al merkbaar is verbeterd.

In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

Hoewel er in 2024 nog geen juridische geschillen zijn geweest om écht te toetsen of de opdrachtgever nu sterker staat bij geschillen, laten de enquêteresultaten en eerste praktijkervaringen zien dat de aanvullende verplichtingen voor de aannemer, zoals de verzwaarde aansprakelijkheid voor gebreken, het opleverdossier, de informatieplicht over financiële zekerheid, het opschortingsrecht en de (verscherpte) waarschuwingsplicht, wel degelijk effect hebben op de informatie- en onderhandelingspositie van de opdrachtgever. De meeste opdrachtgevers die ermee te maken hadden, geven aan dat ze hierdoor beter geïnformeerd zijn over de staat en risico's van hun bouwwerk en meer juridische mogelijkheden hebben als er toch iets misgaat.

De mate waarin dit daadwerkelijk tot een structurele verbetering leidt, is echter nog moeilijk te kwantificeren vanwege het beperkte aantal opgeleverde Wkb-projecten en het vooralsnog uitblijven van juridische geschillen die hier expliciet op ingaan.

Worden de kosten van het stelsel door partijen ervaren als aanvaardbaar in relatie tot de opbrengsten?

De kosten van het stelsel bestaan in hoofdzaak uit leges, tarieven kwaliteitsborger en interne kosten van de aannemer.

Het COELO heeft in opdracht van het ministerie van VRO een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de gemeentelijke leges. Door de Wkb is de toetsing aan het Bbl voor bepaalde bouwwerken immers weggevallen bij gemeenten. Omdat de legesopbrengsten maximaal kostendekkend mogen zijn, is er een afname van de leges verwacht. Uit het onderzoek volgt dat de legeskosten bij de twee voorbeeldprojecten die vallen onder de Wkb gemiddeld genomen afnemen met meer dan 40%. Er is wel een grote spreiding in de tariefontwikkeling. In sommige gemeenten dalen de leges sterk, terwijl ze in andere gemeenten juist fors stijgen.

Er is door kwaliteitsborgers nog maar beperkte ervaring over het gehele bouwtraject opgedaan. Voor 2024 zijn dan ook geen representatieve cijfers van de tarieven voor de kwaliteitsborger bekend.

Het merendeel van zowel de aannemers als de opdrachtgevers ervaart een stijging van de interne kosten (zoals werkzaamheden eigen kwaliteitsborging en aanschaf nieuwe software) en externe kosten (zoals kosten inhuren kwaliteitsborger en leges omgevingsplanactiviteit). Zowel aannemers en opdrachtgevers ervaren vooralsnog dat de faalkosten gelijk blijven of zelfs licht afnemen. Er zijn echter geen onderbouwingen met cijfers gegeven door respondenten.

Aannemers die al langer ervaring hebben opgedaan in de samenwerking met een kwaliteitsborger (al begonnen tijdens de eerdere proefprojecten) en werken met 'vaste' kwaliteitsborgers geven aan dat de werkprocessen nu beter op elkaar zijn afgestemd. Er is sprake van een te doorlopen leercurve in de samenwerking aannemer en kwaliteitsborger. De mate waarin de samenwerking tussen kwaliteitsborger en aannemer efficiënt verloopt heeft effect op de uit te voeren werkzaamheden en daarmee de kostprijs van de kwaliteitsborger en de interne kosten voor de aannemer. Vooral het separaat aanleveren door de aannemer van documenten in het systeem van de kwaliteitsborger kost extra tijd. De wijze waarop aannemers deze gegevens moeten aanleveren, verschilt per instrument voor kwaliteitsborging. Een uniforme informatie-uitwisseling / -koppeling is hiervoor gewenst, zodat gegevens niet dubbel hoeven te worden ingevoerd.

Het uitgebreider vastleggen van de uitvoeringskwaliteit door aannemers wordt als lastenverzwaring ervaren. Enkele aannemers geven als voorbeeld van extra administratieve lasten dat de kwaliteitsborger nu verlangt dat er een constructieve herberekening moet worden gemaakt bij een wijziging van de constructie bij uitvoering. Dit kan echter niet worden aangerekend als een extra verplichting volgend uit de Wkb. Ook onder het oude stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) was het vereist dat voor een constructieve wijziging een constructieve herberekening moest worden gemaakt en ingediend bij het bevoegd gezag.

Het is nog te vroeg om definitieve uitspraken te doen over de langetermijneffecten van het Wkb-stelsel op de kosten en opbrengsten per bouwwerk. Er is daarom nog geen eenduidige conclusie te trekken of de kosten van het stelsel "aanvaardbaar" zijn in verhouding tot de opbrengsten. De verschillen per type project (klein versus groot) en de nog beperkte hoeveelheid opgeleverde bouwwerken maken het beeld in deze fase onvoldoende representatief en te fragmentarisch.

In hoeverre is er sprake van interne procesverbetering bij bouwbedrijven door het nieuwe stelsel?

De invoering van de Wkb heeft aanzienlijke invloed op de interne processen van aannemers. Bijna 90% van de aannemers geeft aan dat de Wkb hun manier van werken heeft veranderd, onder andere doordat er nu rekening moet worden gehouden met de kwaliteitsborger (meer dan met de gemeentelijk toezichthouder), met gevolgen voor de planning en het uitgebreider vastleggen van de uitvoeringskwaliteit.

Een belangrijk aspect van deze veranderingen is het gebruik van (nieuwe) software. Veel bouwbedrijven hebben hun kwaliteitsmanagement-software aangepast of nieuwe tools aangeschaft voor de kwaliteitskeuringen. Dit mede door de vergrote aansprakelijkheid voor gebreken en het te leveren opleverdossier volgend uit de wijzigingen in het BW.

Wat betreft de opleverpunten, meldt 75% van de aannemers dat het aantal opleverpunten ongeveer gelijk blijft. Een kleinere groep van 10% geeft aan dat er een daling van opleverpunten is, wat kan suggereren dat de intensievere

focus op kwaliteit door de Wkb daadwerkelijk leidt tot minder opleverpunten. Dit wijst erop dat de nieuwe werkwijze mogelijk bijdraagt aan een verbetering van de bouwkwaliteit.

Vanwege de beperkt opgedane ervaringen met opgeleverde projecten onder de Wkb is het echter nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken.

De invoering van de Wkb vergt de nodige kennis en expertise van aannemers, die zich moeten aanpassen aan de nieuwe eisen in een vaak conservatieve bouwwereld. Hoewel de eenmalige investering in tijd en moeite groot is, geven veel aannemers aan dat dit op de lange termijn kan zorgen voor betere procesbeheersing en hogere kwaliteit.

Al met al heeft de Wkb een aanzienlijke invloed op de werkwijze van aannemers, met name door de extra administratieve lasten (rondom het borgingsplan en keuringen van de kwaliteitsborger) en softwareaanpassingen. Hoewel er uitdagingen zijn, biedt het stelsel ook kansen voor verbeterde kwaliteitscontrole en versterkte posities voor opdrachtgevers, wat uiteindelijk kan leiden tot hogere bouwkwaliteit en meerwaarde op de lange termijn.

Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

Partijen ervaren (gevoelsmatig) zowel positieve als negatieve effecten. Kwaliteitsborgers, opdrachtgevers en een deel van de aannemers zien voordelen van de wet, vooral in de verbetering van de bouwkwaliteit en de versterking van de positie van de opdrachtgever. Toch zijn er ook zorgen over de administratieve lasten, onvoldoende eenduidigheid van het stelsel en 'losse eindjes' zoals de onduidelijkheid die wordt ervaren over casco en gefaseerde oplevering. Inmiddels is het ontwerpbesluit tot wijziging van het Bbl in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname voorgelegd aan de Eerste Kamer.⁵⁸

Meerdere gemeenten staan nog kritisch tegenover de Wkb, met twijfels over de onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers (in opdracht van de aannemer, dit is niet verder onderbouwd met concrete voorbeelden) en de effectiviteit van de uitgevoerde controles, zoals wantrouwen naar een specifiek instrument, waarbij kwaliteitscontroles volledig op afstand plaatsvinden via foto's van de aannemer. De beperkte ervaring en kennis bij kleinere partijen wijzen op de behoefte aan betere voorlichting en praktijkvoorbeelden om de werking van het stelsel te verbeteren.

Algemeen

Op alle deelonderzoeksvragen zijn bevindingen opgehaald met de werking van het stelsel. Vanwege de late aanwas van het aantal bouwmeldingen en de daarmee beperkt opgedane ervaring in 2024, zoals met bouwuitvoering en oplevering kunnen hier nu nog geen definitieve conclusies uit worden getrokken. Er zijn voorzichtige signalen dat er een positief effect is op de bouwkwaliteit en een negatief effect op de administratieve lasten. Er zijn echter geen zware, onvoorziene, spoedeisende knelpunten met de werking van het stelsel teruggekoppeld. Wel zijn er enkele aanbevelingen geuit om de werking van het stelsel te verbeteren, zie de aanbevelingen in paragraaf 5.3. Het signaal, dat het nog te vroeg is om definitieve conclusies te trekken, horen we ook terug in gesprekken met de brancheorganisaties.

In de Wkb-ervaringssessies bespraken we gezamenlijk de werking van het stelsel met diverse mensen uit de praktijk van verschillende partijen (zoals kwaliteitsborgers, aannemers, gemeenten en opdrachtgevers). Tijdens deze sessies ging men met elkaar de dialoog aan over positieve en negatieve ervaringen. Hiermee verkreeg men meer inzicht in de werkwijze en beweegredenen van de ander en groeide het begrip voor de ander en daarmee het vertrouwen. Een belangrijke aanbeveling is dan ook om gezamenlijk (individueel en brancheorganisaties) nog meer het gesprek aan te gaan, de samenwerking te evalueren, ongemakken bespreekbaar te maken en zo nodig werkprocessen te verbeteren.

⁵⁸ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage

Reflectie invoeringstoets

In de invoeringstoets zijn op basis van de ervaringen met de Wkb tot dan toe (eerste vier maanden van 2024) aanbevelingen gedaan.⁵⁹ Hierna is kort gereflecteerd op die aanbevelingen.

De conclusie en aanbevelingen ten aanzien van de (regionale) vindbaarheid en de definitie van het begrip 'bouwwerk' kunnen vervallen. Op basis van de ervaringen met de Wkb in 2024 is er geen aanleiding om aan te nemen dat er moeite is om kwaliteitsborgers te vinden.

Het IBR heeft een rapportage opgesteld over de duiding van het begrip 'bouwwerk', waarmee wordt bijgedragen aan een verdere verduidelijking. Verdere uitsluitel hierover zal komen uit jurisprudentie.

Ten aanzien van de vier overige conclusies en aanbevelingen in de invoeringstoets kan aangegeven worden dat hier nog niet (volledig) invulling aan is gegeven. Deze aanbevelingen zijn daarom overgenomen in paragraaf 5.3. Op hoofdlijn gaan deze conclusies over (zie ook tabel 2):

- **Onduidelijkheid rondom gevolgklasse 1:**
 - Tijdens de invoeringstoets is geconstateerd dat er onduidelijkheid is over welke bouwwerken in gevolgklasse 1 vallen, met name in relatie tot vergunningvrij bouwen en dat het bij bepaalde type bouwwerken de vraag is of het zinvol is dat deze onder de Wkb vallen. Kijkend naar het soort vragen wat de helpdesk van IPLO ontvangt is er bijvoorbeeld wel verbetering zichtbaar en is een groot gedeelte van de onduidelijkheid weggenomen. Dit komt onder andere, omdat de volgorde van het bepalen van of een bouwwerk bijvoorbeeld vergunningvrij of meldingsplichtig is, is verduidelijkt in de recente aanpassing van het Bbl. Desalniettemin wordt ervaren dat hier nog ruimte is voor verdere verbetering.
- **Gemeenten gaan verschillend om met de behandeling van gelijkwaardige maatregelen:**
 - Tijdens de invoeringstoets is geconstateerd dat gemeenten verschillend omgaan met de beoordeling van gelijkwaardige maatregelen, waardoor er lokale verschillen ontstaan. Hier blijft nog discussie over bestaan. Er is behoefte bij partijen aan een gemandateerde instantie die uitsluitel kan geven bij geschillen tussen gemeente en kwaliteitsborgers.
- **Kennisniveau bij partijen:**
 - Tijdens de invoeringstoets is een beperkt kennisniveau geconstateerd over de Wkb bij particulieren en kleinere (onder)aannemers. Voor de doelgroep (particulieren en kleinere (onder)aannemers) begrijpelijke informatie over de Wkb is onvoldoende beschikbaar, danwel bereikt hen onvoldoende.
 - Er wordt door partijen nog steeds een gebrek aan kennis ervaren bij een deel van de stelselpartijen. Niet alleen ten aanzien van de Wkb, maar ook ten aanzien van het Bbl.
 - Ook is er tijdens de invoeringstoets aangegeven dat bijzondere lokale omstandigheden bij een deel van de gemeenten niet passend zijn voor de specifieke locatie. Kwaliteitsborgers ervaren dit nog steeds zo en krijgen hier bij de bouwmelding vragen over. Gemeente ervaren ook dat er nog veel onduidelijk is met betrekking tot de bijzondere lokale omstandigheden, zoals het ontbreken van een uniforme, maar projectspecifieke weergave van de beheersmaatregelen op de lokale omstandigheden in het borgingsplan.
- **Bewust onder de Wkb uitkomen:**
 - Tijdens de invoeringstoets is ervaren dat er soms bewust manieren worden toegepast om een bouwproject niet onder gevolgklasse 1 te laten vallen om zo onder de Wkb uit te kunnen komen, bijvoorbeeld door toepassing van gelijkwaardige maatregelen ten aanzien van brand- of constructieve veiligheid. Ongeveer de helft van de geënquêteerde gemeenten vermoedt nog steeds dat er bij bouwprojecten geprobeerd wordt om onder gevolgklasse 1 uit te komen.

⁵⁹ Arcadis (2024), Onderzoeksrapport invoeringstoets Wkb, p. 41

5.3 Aanbevelingen

Ondanks het gebrek aan ervaringen zijn er geen bevindingen waargenomen die op dit moment noden tot een directe bijsturing van het stelsel van de Wkb. Wel zijn er enkele aanbevelingen geformuleerd die kunnen bijdragen aan het verbeteren van dit stelsel, net als aanbevelingen die de uitvoering van het onderzoek kunnen verbeteren.

De aanbevelingen zijn in beginsel primair gericht aan het ministerie van VRO. Voor nadere invulling van bepaalde aanbevelingen zal afstemming plaats moeten vinden met verschillende brancheorganisaties.

Tabel 11. Conclusies en aanbevelingen

Conclusie / constatering		Aanbeveling
Aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb		
1	Gezamenlijk tussen partijen (individuele en brancheorganisaties) meer het gesprek aangaan, de samenwerking periodiek evalueren, ongemakken bespreekbaar maken en zo nodig werkprocessen verbeteren.	• Brancheorganisaties kunnen hieraan bijdragen door gezamenlijk op regionaal niveau initiatieven te organiseren voor evaluatie, kennisdeling, verbeterslagen en het uniformeren/ verduidelijken van bijvoorbeeld het borgingsplan en de informatie-uitwisseling tussen aannemer en kwaliteitsborger. • Binnen projecten (periodiek) de samenwerking onderling bespreken en zonodig verbeteren. • Openstaan voor feedback en ‘samen bouwen aan vertrouwen’. Het is niet realistisch te verwachten dat een stelsel direct bij invoering perfect is.
2	Een centrale registratie van incidenten en sancties ontbreekt. Een centrale registratie kan er voor zorgen dat men van elkaar leert en het kan mogelijk bijdragen aan het verbeteren van het stelsel.	Zie aanbeveling 8.
3	Tijdens de invoeringstoets is geconstateerd dat er onduidelijkheid is over welke bouwwerken in gevolgklasse 1 vallen, met name in relatie tot vergunningvrij bouwen en dat het bij bepaalde type bouwwerken de vraag is of het zinvol is dat deze onder de Wkb vallen. Kijkend naar het soort vragen wat de helpdesk van IPLO ontvangt gedurende 2024 is er wel enige verbetering zichtbaar. Uit het onderzoek komt naar voren dat hierin nog verbeterslagen gewenst zijn.	• In overleg met het IPLO uitwerken en publiceren van meer (illustratieve) voorbeelden van gevolgklasse 1 op het grensvlak met vergunningvrij / -plichtig bouwen • Uitbreiding categorie vergunningvrij voor specifieke bouwwerken onder gevolgklasse 1, zoals vleermuiskasten en licht- en vlaggenmasten hoger dan 5 m.
4	Tijdens de invoeringstoets is geconstateerd dat gemeenten soms verschillend omgaan met de beoordeling van gelijkwaardige maatregelen, waardoor er lokale verschillen ontstaan. Uit het onderzoek komt naar voren dat dit nog niet is opgelost. Er is behoefte bij partijen aan een gezaghebbende instantie die uitsluitsel kan geven bij geschillen tussen gemeente en kwaliteitsborger.	• Een gezaghebbende instantie (zoals de bestaande Adviescommissie Toepassing en Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (ATGB) mandateren om bij te dragen aan een landelijk uniforme beoordeling van gelijkwaardige maatregelen. • Eenduidige en uniforme beschrijving bijzondere lokale omstandigheden door gemeenten, waarbij in het borgingsplan uniform en projectspecifiek moet zijn aangegeven wat hiervoor de beheersmaatregelen zijn. • Ook het IPLO kan hier mogelijk (gedeeltelijk) invulling geven aan gewenste uitleg over het Bbl.
5	Tijdens de invoeringstoets is er een beperkt kennisniveau over de Wkb bij particulieren en kleinere (onder)aannemers geconstateerd. Voor de doelgroep (particulieren en kleinere (onder)aannemers) is begrijpelijke informatie over de Wkb onvoldoende beschikbaar, danwel bereikt hen onvoldoende. Tijdens het onderzoek wordt door partijen nog steeds een gebrek aan kennis ervaren bij een groot deel van de stelselpartijen. Niet	• In overleg met brancheorganisaties ontwikkelen van informatiemateriaal en trainingen afgestemd op de doelgroepen particulieren en kleinere (onder)aannemers ter verduidelijking van de Wkb en deze eenvoudig bereikbaar maken (vb. via het gemeentelijke/ digitale bouwloket).

	alleen ten aanzien van de Wkb, maar ook ten aanzien van het Bbl. Ook is er tijdens de invoeringstoets aangegeven dat bijzondere lokale omstandigheden bij een deel van de gemeenten niet passend zijn voor de specifieke locatie. Kwaliteitsborgers ervaren dit nog steeds zo en krijgen bij de bouwmelding hier met name vragen over. Gemeente ervaren ook dat er nog veel onduidelijk is met betrekking tot de bijzondere lokale omstandigheden.	• Vereenvoudigen en uniformeren aanleveren bescheiden vanuit aannemers naar kwaliteitsborgers om daarmee de administratieve lasten te verlagen.
6	Tijdens de invoeringstoets is ervaren dat er soms bewust manieren worden toegepast om een bouwproject niet onder gevolgklasse 1 te laten vallen om zo onder de Wkb uit te kunnen komen, bijvoorbeeld door toepassing van gelijkwaardige maatregelen ten aanzien van brand- of constructieve veiligheid. Ongeveer de helft van de geënquêteerde gemeenten vermoedt nog steeds dat er bij bouwprojecten geprobeerd wordt om onder gevolgklasse 1 uit te komen.	• Nader onderzoek laten doen naar de aard en omvang van mogelijke ontwijking gevolgklasse 1 zowel naar gevolgklasse 2 als naar illegale bouw. • Zorgdragen voor een landelijke uniformering van gelijkwaardige maatregelen (zie ook aanbeveling 3).
Aanbevelingen ten aanzien van het onderzoek		
7	Verhogen aantal respondenten enquêtes voor specifiek opdrachtgevers, maar ook aannemers en gemeenten Het aantal respondenten (met ervaring) moet worden verhoogd om de gewenste representativiteit voor de enquêtes te verkrijgen.	• Monitoring van de response op de begin 2025 geïnitieerde doorlopende enquête aan initiatiefnemers bij gereedmelding en zonodig nemen van beheersmaatregelen. • Actiever promoten van de invulling van de jaarlijkse enquête en de doorlopende enquête bij gereedmelding bij leden door de brancheorganisaties • Zonodig uitvoeren aanvullend onderzoek.
8	Een registratie van incidenten en sancties ontbreekt als invoerdata voor het onderzoek. Het is hierdoor niet mogelijk om één van de deelvragen van dit onderzoek goed te kunnen beantwoorden.	Incidenten worden nu niet centraal geregistreerd, sancties wel. Aanbevolen is een centrale registratie van incidenten door de TloKB met actieve melding vanuit kwaliteitsborger en instrumentaanbieder aan TloKB van incidenten boven een objectief gedefinieerde grenswaarde. De TloKB dient het overzicht van incidenten en sancties te beheren en vertrouwelijk te delen voor het onderzoek naar de monitoring en evaluatie van de Wkb. Deze registratie kan verrijkt worden met de klachtenregistratie van kwaliteitsborger, instrumentaanbieder en TloKB. Hiermee wordt ook de opvolging van klachten beter traceerbaar.

6 Tussenevaluatie

Algemeen kan worden gesteld dat er in 2024 slechts beperkte ervaring is opgedaan met het werken volgens het stelsel van de Wkb. Een tussenevaluatie is hierdoor op dit moment nog te voorbarig.

Op basis van de opgehaalde ervaringen met de Wkb kan worden geconcludeerd dat er nu geen zware, onvoorziene, spoedeisende knelpunten worden ervaren met de invoering van de Wkb. Wel zijn er enkele aanbevelingen geuit om de werking van het stelsel te verbeteren, zie de aanbevelingen in paragraaf 5.3.

Bijlage 1 Literatuurlijst

Rapportages

- De betekenis van het begrip ‘bouwwerk’, IBR
- Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – Rapportage jaar 1 (2024), IBR
- Handreiking Toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw, Handelingsperspectieven voor gemeenten, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2024, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2024, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2024, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, VNG
- Onderzoek bepaling aantal kwaliteitsborgers, PWC
- Onderzoek kosten kwaliteitsborging – Onderzoek naar de kosten van kwaliteitsborging bij klein niet-seriematige bouwactiviteiten, Nieman Raadgevende Ingenieurs
- Onderzoeksrapport invoeringstoets Wkb, Arcadis
- Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, COELO
- TloKB jaarverslag 2024, TloKB

Kamerstukken / -brieven

- Eerste Kamer, kenmerk 174604.11U, d.d. 28 januari 2025
- *Kamerstuk I* 2023/24, 34 453, AW
- *Kamerstuk I* 2024/25, 34 453, AZ, bijlage
- *Kamerstukken II* 2015/16, 34 453, nr. 3
- *Kamerstukken II* 2021/22, 34 453, nr. 32, en bijlage met identifier “blg-1013750”
- *Stb.* 2024, 368

Websites

- <https://www.iplo.nl>
- <https://register.tlokb.nl/kb/instrument>
- <https://register.tlokb.nl/kb/kwaliteitsborger>

Bijlage 2 Lijst met figuren, grafieken en tabellen

Figuren

Figuur 1. Geografische spreiding bouwmeldingen	9
Figuur 2. Projectaanpak monitoring en evaluatie Wkb	21
Figuur 3. Aantal geregistreerde kwaliteitsborgers per instrument in 2024 (bron: TloKB Jaarverslag 2024, p. 19)	37
Figuur 4. Geografische spreiding bouwmeldingen	38
Figuur 5. Geografische spreiding hoofdvesting kwaliteitsborgers	39

Grafieken

Grafiek 1. Aantal bouwmeldingen per maand (bron: TloKB)	9
Grafiek 2. Achtergrond aanmeldingen Wkb-ervaringssessies	31
Grafiek 3. Aantal bouwmeldingen per maand (bron: TloKB)	34
Grafiek 4. Projecten en doelgroepen waar kwaliteitsborgers zich op richten (meerdere opties mogelijk)	39
Grafiek 5. Spreiding werkgebied kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)	40
Grafiek 6. Soorten bouwprojecten die kwaliteitsborgers aannemen (meerdere opties mogelijk)	40
Grafiek 7. Aantal gereedmeldingen per maand (bron: TloKB)	44
Grafiek 8. Niet afgegeven verklaring / gereedmeldingen door strijdigheden Bbl (volgens gemeenten)	44
Grafiek 9. Aantal strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers	45
Grafiek 10. Soort strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers	45
Grafiek 11. Aantal meldingen van strijdigheden met het Bbl ontvangen door gemeenten van kwaliteitsborgers	46
Grafiek 12. Andere redenen voor handhaving gemeenten op bouwprojecten	48
Grafiek 13. Aantal keren dat de gemeente over is gegaan tot handhaving (aangegeven door gemeenten)	49
Grafiek 14. Inhoud opleverdossier (meerdere opties mogelijk)	53
Grafiek 15. Omvang informatieplicht financiële zekerheid (meerdere opties mogelijk)	54
Grafiek 16. Consumentopdrachtgevers gewezen op opschortingsrecht door aannemers	55
Grafiek 17. Opdrachtgever heeft gebruik gemaakt van het opschortingsrecht	55
Grafiek 18. Tevredenheid over opschortingsrecht	56
Grafiek 19. Waarschuwen van opdrachtgever voor gebreken of onjuistheden door aannemer	57
Grafiek 20. Reden waarschuwing (meerdere opties mogelijk)	58
Grafiek 21. Wijze van communicatie waarschuwing (meerdere opties mogelijk)	58
Grafiek 22. Waarschuwing geleid tot rechtsgang	59
Grafiek 23. Ervaring gevolgen organisatie door de Wkb ten opzichte van de oude situatie	63
Grafiek 24. Totale kosten voor bouwprojecten	64
Grafiek 25. Ervaring van aannemers met de Wkb	66
Grafiek 26. Mening aannemers ten aanzien van stellingen	68
Grafiek 27. Mening opdrachtgevers ten aanzien van stellingen	69
Grafiek 28. Mening gemeenten ten aanzien van stellingen	70

Grafiek 29. Mening kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders ten aanzien van stellingen	71
Grafiek 30. Wkb vragen IPLO 2024	73
Grafiek 31. Vragenstellers Wkb vragen IPLO 2024	74
Grafiek 32. Vindbaarheid kwaliteitsborgers door hun opdrachtgevers (meerdere opties mogelijk)	74
Grafiek 33. Redenen opdrachtverlening kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)	75
Grafiek 34. Onduidelijkheden bouwmelding (meerdere opties mogelijk)	75
Grafiek 35. Gemiddelde tijdsduur behandeling bouwmelding	76
Grafiek 36. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij het vermoeden is dat is geprobeerd om onder de Wkb uit te komen	77
Grafiek 37. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij is gestart met bouwen zonder bouwmelding	77
Grafiek 38. Aantal keren dat er binnen een gemeente gebruik is gemaakt van artikel 2.20 Bbl (opvragen aanvullende informatie door gemeente)	78
Grafiek 39. Ervaring met gefaseerde ingebruikname	79

Tabellen

Tabel 1. Deelvragen onderzoek	18
Tabel 2. Conclusies en aanbevelingen invoeringstoets	24
Tabel 3. Overzicht stakeholders	27
Tabel 4. Omvang stakeholders	28
Tabel 5. Representativiteit enquêtes	29
Tabel 6. Onderzoeken derden	31
Tabel 7. Typen bouwwerken (gevolgklasse 1) waarvoor het betreffende instrument kan worden toegepast (bron: register TloKB)	35
Tabel 8. Aantal bouwmeldingen en bouwwerken per instrument	36
Tabel 9. Aantal respondenten (gemeenten) met een veranderd beleid (bron: VNG)	50
Tabel 10. Overzicht legesontwikkeling (bron: COELO)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Tabel 11. Conclusies en aanbevelingen	86

Bijlage 3 Vragenlijsten enquêtes



Monitoring en evaluatie kwaliteitsborging bouw vragenlijst: Gemeenten

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden.

Deze wet introduceert een stelsel van kwaliteitsborging, waarmee de kwaliteit van de bouw moet worden verbeterd en de positie van de opdrachtgever versterkt.

Om inzicht te krijgen in de werking van het stelsel als geheel en in de mate waarin de doelen van de Wkb in de praktijk worden gerealiseerd, wordt het stelsel drie jaar lang gemonitord.

Namens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzorgt Arcadis hiervoor in samenwerking met Nieman en BDB halfjaarlijks een enquête bij de leden van brancheorganisaties die met het stelsel te maken hebben. Er zijn meerdere enquêtes samengesteld voor de verschillende gebruikersgroepen.

Uw medewerking draagt bij aan het verzamelen van ervaringen, het identificeren van aandachtspunten en bevordert mogelijke verbeteringen. Uw deelname wordt zeer gewaardeerd. Uw invoer wordt vertrouwelijk behandeld. Wij zullen uw persoonlijke input in de enquête anonimiseren bij de publicatie van het rapport.

De duur van de enquête is afhankelijk van uw ervaring en bedraagt maximaal 20 minuten.

Namens het projectteam monitoring Wkb

Voor nadere informatie: wkb.monitor@arcadis.com

Voor vragen of opmerkingen over het enquêteformulier kunt u contact opnemen met monitoringWKB@bdb.nl

- * vragen met een rood sterretje zijn verplicht
- ☐ vragen met een rondje hebben één keuze mogelijkheid
- ☐ vragen met een vierkantje hebben meerdere keuze mogelijkheden

vereist

Algemene vragen

1. Uw naam *

2. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

3. Werkzaam bij *

- ☐ Gemeente
- ☐ Omgevingsdienst
- ☐ Andere

4. Naam organisatie *

5. Aantal inwoners onder uw organisatie *

- ☐ < 25.000 inwoners
- ☐ 25.000 - 50.000 inwoners
- ☐ 50.000 - 100.000 inwoners
- ☐ 100.000 - 300.000 inwoners
- ☐ > 300.000 inwoners

6. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

7. Mogen we u benaderen voor een nadere toelichting over deze enquête?
Indien u geen bezwaar heeft, kunt u hier uw telefoonnummer achterlaten

De waarde moet een getal zijn

8. Heeft uw gemeente in 2024 ervaringen met nieuwbouw projecten die onder gevolgklasse 1 van de Wkb vallen? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

9. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2024 betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

10. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

11. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

12. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

13. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

23. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

24. Bent u in 2024 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

☐ Ja

☐ Nee

25. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

☐ GK1a - Grondgebonden woningen

☐ GK1b - Drijvende woningen

☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)

☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen

☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen

☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)

☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

26. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

27. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

28. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

29. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

39. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

40. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

☐ Ja

☐ Nee

41. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

☐ GK1a - Grondgebonden woningen

☐ GK1b - Drijvende woningen

☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)

☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen

☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen

☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)

☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

42. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

43. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

44. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

45. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

55. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

56. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

☐ Ja

☐ Nee

57. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

☐ GK1a - Grondgebonden woningen

☐ GK1b - Drijvende woningen

☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)

☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen

☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruikfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen

☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)

☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

58. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

59. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

60. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

61. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

71. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

Functioneren Wkb-stelsel

72. Waren er vragen/opmerkingen/onduidelijkheden vanuit uw gemeente ten aanzien van de bouwmeldingen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Ja, ten aanzien van de gevolgklasse
- ☐ Ja, ten aanzien van het instrument
- ☐ Ja, ten aanzien van bijzondere lokale omstandigheden
- ☐ Ja, ten aanzien van de kwaliteitsborger
- ☐ Ja, ten aanzien van de risicobeoordeling
- ☐ Ja, ten aanzien van het borgingsplan
- ☐ Ja, ten aanzien van gelijkwaardige maatregelen
- ☐ Nee
- ☐ Andere

73. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

74. Binnen gemiddeld hoeveel weken na het doen van de bouwmelding verstuurt uw gemeente een bericht dat de melding 'volledig' is?

- ☐ 1 week
- ☐ 2 weken
- ☐ 3 weken
- ☐ 4 weken
- ☐ Meer dan 4 weken
- ☐ Niet
- ☐ Onbekend

75. Zijn er bouwmeldingen afgewezen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

76. Indien er bouwmeldingen zijn afgewezen, kunt u de motivatie toelichten?

77. Heeft u ervaren dat er onduidelijkheid was over de categorisering van bouwwerken in gevolgklasse 1? Zo ja, kunt u dat toelichten?

78. Zijn er binnen uw gemeente projecten waarbij het vermoeden bestaat dat bewust is geprobeerd om onder gevolgklasse 1 uit te komen (bijvoorbeeld door toepassing van een gelijkwaardige maatregel ten aanzien van brandveiligheid of door illegale bouw)? Hoe vaak was dit het geval?

- ☐ Ja, 1 tot 5 keer
- ☐ Ja, 5 tot 10 keer
- ☐ Ja, 10 of meer
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

79. Hoe vaak is er in uw gemeente gestart met de bouwuitvoering zonder dat er een bouwmelding is gedaan?

- ☐ Niet
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 of meer
- ☐ Onbekend

80. Hoe vaak is er door uw gemeente een verzoek gedaan tot het aanleveren van nadere informatie (art. 2.20 Bbl)?

- ☐ Niet
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 of meer
- ☐ Onbekend

81. Hoe vaak zijn er signalen door uw gemeente ontvangen van de kwaliteitsborger over de strijdigheden met het Bbl?

- ☐ Niet
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 of meer
- ☐ Onbekend

82. Is er in uw gemeente sprake van vroegtijdige ingebruikname (ingebruikname zonder gereedmelding of eerder dan twee weken na gereedmelding)?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

83. Is er in uw gemeente sprake geweest van gefaseerde ingebruikname (waarbij delen van het gemelde bouwwerk eerder in gebruik zijn genomen, vb. seriematige woningbouw)?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

84. Hoe bent u met gefaseerde ingebruikname omgegaan?

<https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2022/08/Gereedmelding-bij-gefaseerde-ingebruikname-onder-de-Wkb.pdf>

- ☐ Bewijsvermoeden onder het stelsel van de Wkb
- ☐ Risico gestuurd aanvullende informatie opvragen
- ☐ Opsplitsen van een project in bouwmedingen per fase
- ☐ Gereedmelding per fase
- ☐ Andere

85. Hoe vaak is uw gemeente overgegaan op handhaving ten aanzien van:

	In geen van de gevallen	1 tot 5	5 tot 10	10 of meer
Het starten met de uitvoering zonder melding	☐	☐	☐	☐
Strijdigheden met het Bbl	☐	☐	☐	☐
Vroegtijdige ingebruikname	☐	☐	☐	☐

86. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

Verbetering bouwkwaliteit

87. Wat is het aantal niet afgegeven verklaringen/meldingen inzake de strijdigheid met betrekking tot het Bbl in 2024?

- ☐ Geen
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 of meer
- ☐ Onbekend

88. In hoeveel gevallen was er sprake van strijdigheid met de bouwregelgeving?

- ☐ In geen van de gevallen
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 of meer
- ☐ Onbekend

89. Kunt u een toelichting van de oorzaken geven?

90. Zijn er andere redenen dan het niet voldoen aan hoofdstuk 4 van het Bbl waarom er geen verklaring is afgegeven? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Nee
- ☐ Aannemer failliet
- ☐ Geen kwaliteitsborger betrokken bij project
- ☐ Tijdens de uitvoering is geconstateerd dat het project niet meer onder gevolgklasse 1 viel
- ☐ Andere

Ervaring betrokkenen

91. Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd

- ☐ Sterk mee oneens
- ☐ Oneens
- ☐ Neutraal
- ☐ Eens
- ☐ Sterk mee eens

92. Kunt u een toelichting geven?

93. Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt

- ☐ Sterk mee oneens
- ☐ Oneens
- ☐ Neutraal
- ☐ Eens
- ☐ Sterk mee eens

94. Kunt u een toelichting geven?

95. Welk cijfer geeft u de uitvoerbaarheid van uw taken als gemeente onder de Wkb?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

96. Kunt u een toelichting geven?



Monitoring en evaluatie kwaliteitsborging bouw vragenlijst: Kwaliteitsborgers

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden.

Deze wet introduceert een stelsel van kwaliteitsborging, waarmee de kwaliteit van de bouw moet worden verbeterd en de positie van de opdrachtgever versterkt.

Om inzicht te krijgen in de werking van het stelsel als geheel en in de mate waarin de doelen van de Wkb in de praktijk worden gerealiseerd, wordt het stelsel drie jaar lang gemonitord.

Namens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzorgt Arcadis hiervoor in samenwerking met Nieman en BDB halfjaarlijks een enquête bij de leden van brancheorganisaties die met het stelsel te maken hebben. Er zijn meerdere enquêtes samengesteld voor de verschillende gebruikersgroepen.

Uw medewerking draagt bij aan het verzamelen van ervaringen, het identificeren van aandachtspunten en bevordert mogelijke verbeteringen. Uw deelname wordt zeer gewaardeerd. Uw invoer wordt vertrouwelijk behandeld. Wij zullen uw persoonlijke input in de enquête anonimiseren bij de publicatie van het rapport.

De duur van de enquête is afhankelijk van uw ervaring en bedraagt maximaal 20 minuten.

Namens het projectteam monitoring Wkb

Voor nadere informatie: wkb.monitor@arcadis.com

Voor vragen of opmerkingen over het enquêteformulier kunt u contact opnemen met monitoringWKB@bdb.nl

- * vragen met een rood sterretje zijn verplicht
- ☐ vragen met een rondje hebben één keuze mogelijkheid
- ☐ vragen met een vierkantje hebben meerdere keuze mogelijkheden

vereist

Algemene vragen

1. Uw naam *

2. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

3. Naam organisatie *

4. Voor welke disciplines verzorgt uw organisatie de kwaliteitsborging? (meerdere antwoorden mogelijk) *

☐ Bouwkundig + coördinatie

☐ Constructieve veiligheid

☐ Brandveiligheid

☐ Bouwfysica

☐ Installaties

☐ Toezicht op de bouw

☐ Andere

5. Welke typen projecten in gevolgklasse 1 neemt u aan als kwaliteitsborger? *

☐ Woningbouw

☐ Industrie

☐ Bruggen langzaam verkeer

☐ Andere

6. Verzorgt u nog kwaliteitsborging buiten projecten in gevolgklasse 1, kunt u dit nader toelichten?

7. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

8. In welke provincies zou uw organisatie lopende projecten aannemen? *

- ☐ Drenthe
- ☐ Flevoland
- ☐ Friesland
- ☐ Gelderland
- ☐ Groningen
- ☐ Limburg
- ☐ Noord-Brabant
- ☐ Noord-Holland
- ☐ Overijssel
- ☐ Utrecht
- ☐ Zeeland
- ☐ Zuid-Holland

9. Welk instrument voor kwaliteitsborging gebruikt uw organisatie (meerdere antwoorden mogelijk)? *

- ☐ TÜV NORD
- ☐ BKapp
- ☐ Technical Inspection Services (TIS)
- ☐ Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaarborg
- ☐ Instrument Kwaliteitsborging VKB
- ☐ KOMO-instrument voor de Kwaliteitsborging (KiK)
- ☐ Woningborg Kwaliteitsborgingsinstrument (WKI)
- ☐ Andere

10. Mogen we u benaderen voor een nadere toelichting over deze enquête?
Indien u geen bezwaar heeft, kunt u hier uw telefoonnummer achterlaten

De waarde moet een getal zijn

11. Heeft uw organisatie in 2024 ervaringen met nieuwbouw projecten die onder gevolgklasse 1 van de Wkb vallen? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

12. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2024 betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

13. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

23. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

24. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

25. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

26. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

27. Bent u in 2024 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

28. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

29. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

39. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

40. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

41. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

42. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

43. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

44. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

45. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

55. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

56. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

57. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

58. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

59. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

60. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruikfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

61. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

71. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

72. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

73. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

74. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

Bereikbaarheid

75. Hoe vinden opdrachtgevers uw organisatie?

- ☐ Zoeken in register TloKB
- ☐ Zoekfunctie internet
- ☐ Lokale advertenties
- ☐ Verwijzingen + toelichting
- ☐ Onbekend
- ☐ Andere

76. Wilt u bovenstaande reactie nader toelichten?

77. Wat is het belangrijkste criterium waarop uw organisatie opdrachten verkrijgt? (meerdere keuzes mogelijk)

- ☐ Prijs
- ☐ Lokale nabijheid bij bouwlocatie
- ☐ Kwaliteit
- ☐ Langdurige samenwerking
- ☐ Onbekend
- ☐ Andere

78. Neemt uw organisatie consumenten als opdrachtgevers aan?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

79. Richt uw organisatie zich op specifieke projecten / doelgroepen? (meerdere keuzes mogelijk)

- ☐ Particulieren
- ☐ Aannemers
- ☐ Ontwikkelaars
- ☐ Industrie
- ☐ Infrastructuur
- ☐ Nee, geen specifieke doelgroep
- ☐ Andere

80. In welke mate bepaalt het type project de keuze van het toe te passen instrument voor kwaliteitsborging?

81. Heeft uw organisatie ruimte voor het aannemen van nieuwe projecten?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

82. Hanteert uw organisatie een wachttijd voor nieuwe projecten?

- ☐ Nee
- ☐ 1 maand
- ☐ 2 maanden
- ☐ 3 maanden of meer

Bouwmelding

83. Waren er vragen/opmerkingen/onzekerheden vanuit uw gemeente ten aanzien van de bouwmeldingen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Ja, ten aanzien van de gevolgklasse
- ☐ Ja, ten aanzien van het instrument
- ☐ Ja, ten aanzien van de kwaliteitsborger
- ☐ Ja, ten aanzien van bijzondere lokale omstandigheden
- ☐ Ja, ten aanzien van de risicobeoordeling
- ☐ Ja, ten aanzien van het borgingsplan
- ☐ Ja, ten aanzien van gelijkwaardige maatregelen
- ☐ Nee
- ☐ Andere

84. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

85. Binnen gemiddeld hoeveel weken na het doen van de bouwmelding verstuurt uw gemeente een bericht dat de melding 'volledig' is?

- ☐ 1 week
- ☐ 2 weken
- ☐ 3 weken
- ☐ 4 weken
- ☐ Meer dan 4 weken
- ☐ Niet
- ☐ Onbekend

86. Zijn er bouwmeldingen afgewezen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

87. Indien er bouwmeldingen zijn afgewezen, kunt u de motivatie toelichten?

88. Heeft u ervaren dat er onduidelijkheid was over de categorisering van het bouwwerk als gevolgklasse 1? Zo ja, kunt u dat toelichten?

Bevindingen

89. Hoeveel projecten in gevolgklasse 1 (vanaf 1 januari 2024) van uw organisatie zijn in de fase bouwuitvoering (geweest)?

90. Hoeveel projecten in gevolgklasse 1 (vanaf 1 januari 2024) van uw organisatie zijn in 2024 gereedgemeld?

91. Hoeveel strijdigheden met het Bbl treft u in het ontwerp gemiddeld per project aan?

- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 tot 20
- ☐ 20 of meer
- ☐ Niet van toepassing

92. Kunt u de aard van de gevonden strijdigheden in het ontwerp toelichten? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Veiligheid
- ☐ Gezondheid
- ☐ Duurzaamheid
- ☐ Bruikbaarheid
- ☐ Toegankelijkheid
- ☐ Bouwwerkinstallaties
- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Andere

93. Kunt u nadere toelichting geven over deze strijdigheden?

94. Hoeveel strijdigheden met het Bbl treft u tijdens de uitvoering gemiddeld per project aan?

- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 tot 20
- ☐ 20 of meer
- ☐ Niet van toepassing

95. Kunt u de aard van de gevonden strijdigheden tijdens de uitvoering toelichten? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Veiligheid
- ☐ Gezondheid
- ☐ Duurzaamheid
- ☐ Bruikbaarheid
- ☐ Toegankelijkheid
- ☐ Bouwwerkinstallaties
- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Andere

96. Kunt u deze strijdigheden verder toelichten?

97. Hoe vaak heeft u een strijdigheid in 2024 moeten melden aan de gemeente?

- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 tot 20
- ☐ 20 of meer
- ☐ Niet van toepassing

98. Is de gemeente in deze gevallen overgegaan tot handhaving?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Onbekend

99. Kunt u dit nader toelichten?

100. Is er om een andere reden sprake geweest van handhaving vanuit de gemeente?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Onbekend

101. Kunt u dit nader toelichten?

102. Heeft u in 2024 uw werkzaamheden als kwaliteitsborger wel eens voortijdig beëindigd op een lopend project?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

103. Wat was de oorzaak dat u het werk heeft gestaakt?

104. Heeft u in 2024 wel eens een lopend project overgenomen van een andere kwaliteitsborger die het project heeft beëindigd?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

105. Wat was de oorzaak dat het werk is gestaakt?

106. Heeft u in 2024 te maken gehad met een incident / sanctie vanuit de instrumentaanbieder of TloKB?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

107. Is dit incident / deze sanctie geregistreerd?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

108. Kunt u dit nader toelichten?

Gereedmelding

109. Is er bij uw projecten sprake geweest van gefaseerde ingebruikname (waarbij delen van het gemelde bouwwerk eerder in gebruik zijn genomen, vb. seriematige woningbouw)?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Niet van toepassing

110. Hoe is de gemeente met de gefaseerde ingebruikname omgegaan?

<https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2022/08/Gereedmelding-bij-gefaseerde-ingebruikname-onder-de-Wkb.pdf>

- ☐ Bewijsvermoeden onder het stelsel van de Wkb
- ☐ Risicogestuurd aanvullende informatie opvragen
- ☐ Opsplitsen van een project in bouwmeldingen per fase
- ☐ Gereedmelding per fase
- ☐ Andere

Ervaring betrokkenen

111. Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd:

- ☐ Sterk mee oneens
- ☐ Oneens
- ☐ Neutraal
- ☐ Eens
- ☐ Sterk mee eens

112. Kunt u dit toelichten?

113. Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt

- ☐ Sterk mee oneens
- ☐ Oneens
- ☐ Neutraal
- ☐ Eens
- ☐ Sterk mee eens

114. Kunt u een toelichting geven?





Monitoring en evaluatie kwaliteitsborging bouw vragenlijst: Opdrachtgevers en adviseurs

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden.

Deze wet introduceert een stelsel van kwaliteitsborging, waarmee de kwaliteit van de bouw moet worden verbeterd en de positie van de opdrachtgever versterkt.

Om inzicht te krijgen in de werking van het stelsel als geheel en in de mate waarin de doelen van de Wkb in de praktijk worden gerealiseerd, wordt het stelsel drie jaar lang gemonitord.

Namens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzorgt Arcadis hiervoor in samenwerking met Nieman en BDB halfjaarlijks een enquête bij de leden van brancheorganisaties die met het stelsel te maken hebben. Er zijn meerdere enquêtes samengesteld voor de verschillende gebruikersgroepen.

Uw medewerking draagt bij aan het verzamelen van ervaringen, het identificeren van aandachtspunten en bevordert mogelijke verbeteringen. Uw deelname wordt zeer gewaardeerd. Uw invoer wordt vertrouwelijk behandeld. Wij zullen uw persoonlijke input in de enquête anonimiseren bij de publicatie van het rapport.

De duur van de enquête is afhankelijk van uw ervaring en bedraagt maximaal 20 minuten.

Namens het projectteam monitoring Wkb

Voor nadere informatie: wkb.monitor@arcadis.com

Voor vragen of opmerkingen over het enquêteformulier kunt u contact opnemen met monitoringWKB@bdb.nl

- * vragen met een rood sterretje zijn verplicht
- vragen met een rondje hebben één keuze mogelijkheid
- vragen met een vierkantje hebben meerdere keuze mogelijkheden

vereist

Algemene vragen

1. Uw naam *

2. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

3. U bent (werkzaam bij) een *

- ☐ Private ontwikkelaar
- ☐ Woningcorporatie
- ☐ Publieke opdrachtgever
- ☐ Consument opdrachtgever (particulier)
- ☐ Gemandateerd opdrachtgever
- ☐ Andere

4. Naam organisatie

5. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

6. Mogen we u benaderen voor een nadere toelichting over deze enquête?
Indien u geen bezwaar heeft, kunt u hier uw telefoonnummer achterlaten

De waarde moet een getal zijn

7. Heeft u in 2024 ervaringen met nieuwbouw projecten die onder gevolgklasse 1 van de Wkb vallen? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

8. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2024 betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

9. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

10. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

11. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

12. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

13. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

23. Bent u in 2024 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

24. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

25. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

26. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

27. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

28. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

29. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

39. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

40. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

41. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

42. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

43. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

44. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

45. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

55. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

56. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruikfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

57. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

58. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

59. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

60. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

61. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

71. Heeft u na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor het bouwen van een bouwwerk? *

☐ Ja

☐ Nee

Vragen informatieplicht

Alleen bij bouwwerken voor consument opdrachtgevers van nieuw te bouwen woningen

Een aannemer moet een consument opdrachtgever (particulier) van een nieuw te bouwen woning informeren over het financieel afdekken van bepaalde risico's die gepaard gaan met de aannemingsovereenkomst (artikel 7:765a, lid 1 BW). De aannemer is degene die hier eventueel voor is verzekerd.

Het gaat om de volgende risico's:

- de aannemer kan zijn verplichtingen in de aannemingsovereenkomst niet (geheel) nakomen. Denk bijvoorbeeld aan een faillissement van de aannemer tijdens de bouw.
- de aannemer is door de opdrachtgever aansprakelijk gehouden voor gebreken (fouten/tekortkomingen) die hem zijn toe te rekenen.

Nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/financiele-informatieplicht-wkb/#:~:text=De%20informatieplicht%20houdt%20in%20dat,de%20wijze%20van%20dekking%20is>

72. Bent u betrokken geweest bij projecten voor bouwwerken voor consument opdrachtgevers met een datum van de overeenkomst van na 1 januari 2024? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

73. Is de consument opdrachtgever over de financiële zekerheden zoals een afbouw- en gebrekenгарantie geïnformeerd door de aannemer? *

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, in de meeste gevallen
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

74. Wanneer heeft de consument opdrachtgever deze informatie van de aannemer ontvangen? *

- ☐ Ongevraagd voor het sluiten van de overeenkomst
- ☐ Na hierom te hebben gevraagd voor het sluiten van de overeenkomst
- ☐ Na hierom te hebben gevraagd na het sluiten van de overeenkomst
- ☐ De consument heeft niets ontvangen
- ☐ Onbekend

75. Indien ontvangen: Welke informatie over het afdekken van de risico's met een financiële zekerheid is verstrekt/ontvangen? (meerdere opties mogelijk) *

- ☐ Aannemer heeft geen verzekering voor financiële zekerheden
- ☐ Omvang van de dekking
- ☐ Dekkingsgraad
- ☐ Looptijd
- ☐ Som
- ☐ Andere

76. Was de ontvangen informatie over de financiële zekerheid duidelijk en/of volledig? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

77. Wilt u in het kort een toelichting geven over uw ervaring met de informatieplicht voor financiële zekerheden?

Vragen opschortingsrecht

Alleen bij bouwwerken voor consument opdrachtgevers van nieuw te bouwen woningen

Een consument opdrachtgever die een nieuwe woning laat bouwen hoeft niet de hele aanneemsom aan de aannemer te betalen. Hij mag de laatste 5% van de aanneemsom namelijk bij een notaris in een depot storten. Dit is de zogenaamde '5%-regeling' (artikel 7:768 BW).

De notaris maakt het bedrag normaliter 3 maanden na oplevering over naar de aannemer, maar dat mag alleen als aan 2 voorwaarden is voldaan:

- De notaris heeft een afschrift gekregen van het bericht dat de aannemer aan de particuliere opdrachtgever moet sturen over het opschortingsrecht.
- De particuliere opdrachtgever heeft binnen 3 maanden na oplevering niet aangegeven gebruik te willen maken van zijn opschortingsrecht.

Voor nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/opschortingsrecht-5-regeling-wkb>

78. Is de consument opdrachtgever (tussen de 1e en 2e maand na oplevering) schriftelijk door de aannemer gevraagd aan te geven of hij gebruik maakt van zijn opschortingsrecht? (informerende kan evt. indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider e.d.)

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, in de meeste gevallen
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

79. Bij projecten waarbij de consument opdrachtgever **niet** is gevraagd aan te geven of hij gebruik maakt van zijn opschortingsrecht, wat was daarvan de reden?

- ☐ De aannemer was niet bekend dat dit verplicht was
- ☐ Het was wel bekend maar het heeft (onbedoeld) niet plaatsgevonden
- ☐ Onbekend
- ☐ Andere

80. Bij hoeveel projecten heeft de consument opdrachtgever gebruik gemaakt van zijn opschortingsrecht? (waarbij 5% bouwdepot langer dan drie maanden bleef staan)

- ☐ In alle gevallen
- ☐ In de meeste gevallen
- ☐ In een aantal gevallen
- ☐ In geen enkel geval
- ☐ Onbekend

81. Bent u tevreden over het verlopen proces ten aanzien van het wel of niet gebruikmaken van het opschortingsrecht?

☐ Ja

☐ Nee

82. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring?

Vragen waarschuwingsplicht

Bouwwerken alle gevolklassen

De aannemer heeft een waarschuwingsplicht bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst, maar ook bij het uitvoeren van die overeenkomst (artikel 7:754, lid 1 BW).

De waarschuwingsplicht houdt in dat de aannemer de opdrachtgever (professioneel of particulier) moet waarschuwen voor:

- onjuistheden in de opdracht voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
- gebreken en ongeschiktheid van zaken die afkomstig zijn van de opdrachtgever. Hieronder valt in ieder geval de grond waarop de opdrachtgever het werk laat uitvoeren.
- fouten of gebreken in plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften die door de opdrachtgever aan de aannemer zijn verstrekt.

De waarschuwing moet:

- voldoende concreet en duidelijk zijn (niet dubbelzinnig)
- schriftelijk zijn (bijvoorbeeld op papier, per e-mail of appbericht)
- tijdig wijzen op de mogelijke gevolgen voor de goede nakoming van de aannemingsovereenkomst

Voor nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/waarschuwingsplicht-wkb>

83. Is de opdrachtgever door de aannemer gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele ontdekte gebreken of onjuistheden?

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, in de meeste gevallen
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

84. Hoeveel waarschuwingen zijn er gegeven / ontvangen voor het project (gemiddelde bij meerdere projecten)

- ☐ Geen
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 tot 20
- ☐ 20 of meer
- ☐ Onbekend

85. Wat was de reden van de waarschuwing? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Onjuistheden of gebrek in ontwerp (tekeningen e.d.)
- ☐ Onjuistheden of gebrek in uitgangspunten
- ☐ Onjuistheden of gebrek in eisen (technische omschrijving / PvE e.d.)
- ☐ Onjuistheid, ongeschiktheid of gebrek in levering zaken door opdrachtgever
- ☐ Andere

86. Wie heeft de onjuistheid en/of gebrek ontdekt? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Aannemer
- ☐ Opdrachtgever
- ☐ Kwaliteitsborger
- ☐ Gemeente
- ☐ Andere

87. Hoe zijn de waarschuwingen gecommuniceerd? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Mondeling (evt. telefonisch of tijdens een overleg)
- ☐ Schriftelijk per mail
- ☐ Schriftelijk via app/sms
- ☐ Schriftelijk via brief
- ☐ Andere

88. Waren de waarschuwingen voldoende concreet en duidelijk?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Niet van toepassing

89. Waren de waarschuwingen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

90. In hoeveel gevallen heeft de waarschuwing geleid tot een rechtsgang (arbitrage / geschillenbeslechting e.d.)?

- ☐ In geen van de gevallen
- ☐ In een aantal gevallen
- ☐ In de meeste gevallen
- ☐ In alle gevallen
- ☐ Onbekend

91. Bent u tevreden over de wijze waarop u door de aannemer bent gewaarschuwd voor onjuistheden?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

92. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring?

Vragen opleverdossier

Bouwwerken alle gevolgklassen

Bij kennisgeving voor oplevering van een project dient door de aannemer een opleverdossier te worden overlegd (art 757a BW). Dit geldt voor alle gevolgklassen. In de overeenkomst kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt, zowel over de inhoud van de aan te leveren documenten, maar ook over het volledig uitsluiten van het aanleveren van documenten. Volgens de wet bevat dit dossier documenten die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en van de uitgevoerde werkzaamheden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en documenten die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

Voor nadere informatie BW 7 art 757a: https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2024-07-01/0#Boek7_Titeldeel12_Afdeling1_Artikel757a

93. Heeft u na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een bouwwerk?

Zie voor nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/>

☐ Ja

☐ Nee

94. Hoeveel van uw projecten, die in 2024 onder de Wkb zijn gestart, zijn tot op heden opgeleverd?

☐ 1

☐ 2 tot 5

☐ 5 of meer

☐ Geen

95. Is er door de aannemer een opleverdossier aan de opdrachtgever overlegd?

☐ Ja, altijd

☐ Ja, in de meeste gevallen

☐ Nee

☐ Onbekend

96. Als het dossier **niet** is afgegeven, wat is daar de oorzaak van? (meer keuzes mogelijk)

- ☐ Afgesproken in de overeenkomst geen dossier te leveren
- ☐ Er is niks over opgenomen in de overeenkomst
- ☐ Teveel administratie
- ☐ Te duur
- ☐ Onbekend
- ☐ Andere

97. Als het dossier **wel** is afgegeven, wat is dan (globaal) de inhoud? (meerdere keuzes mogelijk)

- ☐ Tekeningen (as built)
- ☐ Berekeningen (as built)
- ☐ Beschrijving toegepaste materialen
- ☐ Gegevens toegepaste installaties
- ☐ Informatie over de gebruiksfuncties
- ☐ Informatie over gebruik en onderhoud van het bouwwerk
- ☐ Gegevens over de bouwkwaliteit (zoals keuringen en meetresultaten)
- ☐ Het dossier voldoet aan de NPR 8092 (consumentendossier)
- ☐ Andere

98. Kunt u in het kort een toelichting geven over uw ervaring met het opleverdossier?

Gevolgen stelsel voor partijen

Bouwwerken alle gevolgklassen

99. Hoe ervaart u de gevolgen voor uw organisatie van kwaliteitsborging onder de Wkb ten opzichte van de oude situatie voor de aspecten:

	Sterk afgenomen	Licht afgenomen	Gelijk gebleven	Licht gestegen	Sterk gestegen
Interne kosten	☐	☐	☐	☐	☐
Externe kosten	☐	☐	☐	☐	☐
Verkoopprijs	☐	☐	☐	☐	☐
Faalkosten	☐	☐	☐	☐	☐

100. Kunt u dit verder toelichten?

101. In hoeverre zijn onder de Wkb de **totale kosten** voor projecten onder gevolgklasse 1 gestegen of gedaald?

- ☐ Sterk afgenomen
- ☐ Licht afgenomen
- ☐ (Ongeveer) gelijk gebleven
- ☐ Licht gestegen
- ☐ Sterk gestegen

102. Is de ontwikkeling van de kosten/baten **aanvaardbaar** onder de Wet Kwaliteitsborging?

- ☐ De kosten zijn aanvaardbaar en staan in verhouding tot hetgeen het oplevert
- ☐ De kosten zijn onaanvaardbaar en staan niet in verhouding tot hetgeen het oplevert

103. Kunt u dit toelichten?

104. Wat is uw mening ten aanzien van de volgende stellingen?

	Sterk mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Sterk mee eens	Geen ervaring
Wij hebben geen onafhankelijke kwaliteitsborger nodig om de kwaliteit te borgen op ons project.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.	☐	☐	☐	☐	☐	☐

105. Kunt u dit toelichten?



Monitoring en evaluatie kwaliteitsborging bouw vragenlijst: Aannemers en installateurs

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden.

Deze wet introduceert een stelsel van kwaliteitsborging, waarmee de kwaliteit van de bouw moet worden verbeterd en de positie van de opdrachtgever versterkt.

Om inzicht te krijgen in de werking van het stelsel als geheel en in de mate waarin de doelen van de Wkb in de praktijk worden gerealiseerd, wordt het stelsel drie jaar lang gemonitord.

Namens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzorgt Arcadis hiervoor in samenwerking met Nieman en BDB halfjaarlijks een enquête bij de leden van brancheorganisaties die met het stelsel te maken hebben. Er zijn meerdere enquêtes samengesteld voor de verschillende gebruikersgroepen.

Uw medewerking draagt bij aan het verzamelen van ervaringen, het identificeren van aandachtspunten en bevordert mogelijke verbeteringen. Uw deelname wordt zeer gewaardeerd. Uw invoer wordt vertrouwelijk behandeld. Wij zullen uw persoonlijke input in de enquête anonimiseren bij de publicatie van het rapport.

De duur van de enquête is afhankelijk van uw ervaring en bedraagt maximaal 20 minuten.

Namens het projectteam monitoring Wkb

Voor nadere informatie: wkb.monitor@arcadis.com

Voor vragen of opmerkingen over het enquêteformulier kunt u contact opnemen met monitoringWKB@bdb.nl

- * vragen met een rood sterretje zijn verplicht
- ☐ vragen met een rondje hebben één keuze mogelijkheid
- ☐ vragen met een vierkantje hebben meerdere keuze mogelijkheden

vereist

Algemene vragen

1. Uw naam *

2. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

3. Werkzaam bij *

- ☐ Aannemer
- ☐ Onderaannemer
- ☐ Installateur
- ☐ Andere

4. Naam organisatie *

5. Type bedrijf *

- ☐ Seriematige bouw
- ☐ Gespecialiseerde bouw / enkelvoudige projecten
- ☐ Verbouw / renovatie
- ☐ Ontwikkellende aannemer
- ☐ Civiele techniek
- ☐ Bouwkundig
- ☐ Installatietechniek
- ☐ Andere

6. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

7. Mogen we u benaderen voor een nadere toelichting over deze enquête?
Indien u geen bezwaar heeft, kunt u hier uw telefoonnummer achterlaten

De waarde moet een getal zijn

8. Heeft u in 2024 ervaringen met nieuwbouw projecten die onder gevolgklasse 1 van de Wkb vallen? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

9. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2024 betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

10. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

11. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

12. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

13. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

23. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

24. Bent u in 2024 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

25. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

26. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

27. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

28. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

29. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

39. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

40. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

41. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

42. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

43. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

44. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

45. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

55. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

56. Bent u nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

57. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u nog meer betrokken geweest? *

- ☐ GK1a - Grondgebonden woningen
- ☐ GK1b - Drijvende woningen
- ☐ GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logies gebouw)
- ☐ GK1d - Industriefunctie incl. nevenfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1e - Industrie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruikfunctie, niet meer dan 2 bouwlagen
- ☐ GK1f - Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter overspanning (fiets- of voetgangersbruggen)
- ☐ GK1g - Andere bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog

58. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

59. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

60. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

61. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u betrokken? *

De waarde moet een getal zijn

71. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u betrokken?

De waarde moet een getal zijn

72. Heeft u na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor het bouwen van een bouwwerk? *

☐ Ja

☐ Nee

Vragen informatieplicht

Alleen bij bouwwerken voor consument opdrachtgevers van nieuw te bouwen woningen

Een aannemer moet een consument opdrachtgever van een nieuw te bouwen woning informeren over het financieel afdekken van bepaalde risico's die gepaard gaan met de aannemingsovereenkomst (artikel 7:765a, lid 1 BW). De aannemer is degene die hier eventueel voor is verzekerd.

Het gaat om de volgende risico's:

- de aannemer kan zijn verplichtingen in de aannemingsovereenkomst niet (geheel) nakomen. Denk bijvoorbeeld aan een faillissement van de aannemer tijdens de bouw.
- de aannemer is door de opdrachtgever aansprakelijk gehouden voor gebreken die hem zijn toe te rekenen.

Nadere informatie: <https://jplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/financiele-informatieplicht-wkb/#:~:text=De%20informatieplicht%20houdt%20in%20dat,de%20wijze%20van%20dekking%20is>

73. Bent u betrokken geweest bij projecten voor bouwwerken voor consument opdrachtgevers met een datum van de overeenkomst van na 1 januari 2024? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

74. Is de consument opdrachtgever over de financiële zekerheden zoals een afbouw- en gebrekengarantie geïnformeerd door de aannemer? *

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, in de meeste gevallen
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

75. Wanneer heeft de consument opdrachtgever deze informatie van de aannemer ontvangen? *

- ☐ Ongevraagd voor het sluiten van de overeenkomst
- ☐ Na hierom te hebben gevraagd voor het sluiten van de overeenkomst
- ☐ Na hierom te hebben gevraagd na het sluiten van de overeenkomst
- ☐ De consument heeft niets ontvangen
- ☐ Onbekend

76. Indien ontvangen: Welke informatie over het afdekken van de risico's met een financiële zekerheid is verstrekt/ontvangen? (meerdere opties mogelijk)

- ☐ Aannemer heeft geen verzekering voor financiële zekerheden
- ☐ Omvang van de dekking
- ☐ Dekkingsgraad
- ☐ Looptijd
- ☐ Som
- ☐ Andere

77. Wilt u in het kort een toelichting geven over uw ervaring met de informatieplicht voor financiële zekerheden?

Vragen opschortingsrecht

Alleen bij bouwwerken voor consument opdrachtgevers van nieuw te bouwen woningen

Een consument opdrachtgever die een nieuwe woning laat bouwen hoeft niet de hele aanneemsom aan de aannemer te betalen. Hij mag de laatste 5% van de aanneemsom namelijk bij een notaris in een depot storten. Dit is de zogenaamde '5%-regeling' (artikel 7:768 BW).

De notaris maakt het bedrag normaliter 3 maanden na oplevering over naar de aannemer, maar dat mag alleen als aan 2 voorwaarden is voldaan:

- De notaris heeft een afschrift gekregen van het bericht dat de aannemer aan de particuliere opdrachtgever moet sturen over het opschortingsrecht.
- De particuliere opdrachtgever heeft binnen 3 maanden na oplevering niet aangegeven gebruik te willen maken van zijn opschortingsrecht.

Voor nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/opschortingsrecht-5-regeling-wkb>

78. Is de consument opdrachtgever (tussen de 1e en 2e maand na oplevering) schriftelijk door de aannemer gevraagd aan te geven of hij/zij gebruik wil maken van het opschortingsrecht? (informerende kan evt. indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider e.d.)

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, in de meeste gevallen
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

79. Bij projecten waarbij de consument opdrachtgever **niet** is gevraagd aan te geven of hij/zij gebruik maakt van het opschortingsrecht, wat was daarvan de reden?

- ☐ De aannemer was niet bekend dat dit verplicht was
- ☐ Het was wel bekend maar het heeft (onbedoeld) niet plaatsgevonden
- ☐ Onbekend
- ☐ Andere

80. Bij hoeveel projecten heeft de consument opdrachtgever gebruik gemaakt van het opschortingsrecht? (waarbij 5% bouwdepot langer dan drie maanden bleef staan)

- ☐ In alle gevallen
- ☐ In de meeste gevallen
- ☐ In een aantal gevallen
- ☐ In geen enkel geval
- ☐ Onbekend

81. Bent u tevreden over het verlopen proces ten aanzien van het wel of niet gebruikmaken van het opschortingsrecht?

☐ Ja

☐ Nee

82. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring?

Vragen waarschuwingsplicht

Bouwwerken alle gevolklassen

De aannemer heeft een waarschuwingsplicht bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst, maar ook bij het uitvoeren van die overeenkomst (artikel 7:754, lid 1 BW).

De waarschuwingsplicht houdt in dat de aannemer de opdrachtgever (professioneel of particulier) moet waarschuwen voor:

- onjuistheden in de opdracht voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
- gebreken en ongeschiktheid van zaken die afkomstig zijn van de opdrachtgever. Hieronder valt in ieder geval de grond waarop de opdrachtgever het werk laat uitvoeren.
- fouten of gebreken in plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften die door de opdrachtgever aan de aannemer zijn verstrekt.

De waarschuwing moet:

- voldoende concreet en duidelijk zijn (niet dubbelzinnig)
- schriftelijk zijn (bijvoorbeeld op papier, per e-mail of appbericht)
- tijdig wijzen op de mogelijke gevolgen voor de goede nakoming van de aannemingsovereenkomst

Voor nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/waarschuwingsplicht-wkb>

83. Is de opdrachtgever door de aannemer gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele ontdekte gebreken of onjuistheden?

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, in de meeste gevallen
- ☐ Nee
- ☐ Onbekend

84. Hoeveel waarschuwingen zijn er gegeven / ontvangen voor het project? (gemiddelde bij meerdere projecten)

- ☐ Geen
- ☐ 1 tot 5
- ☐ 5 tot 10
- ☐ 10 tot 20
- ☐ 20 of meer
- ☐ Onbekend

85. Wat was de reden van de waarschuwing? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Onjuistheden of gebrek in ontwerp (tekeningen e.d.)
- ☐ Onjuistheden of gebrek in uitgangspunten
- ☐ Onjuistheden of gebrek in eisen (technische omschrijving / PvE e.d.)
- ☐ Onjuistheid, ongeschiktheid of gebrek in levering zaken door opdrachtgever
- ☐ Andere

86. Wie heeft de onjuistheid en/of gebrek ontdekt? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Aannemer
- ☐ Opdrachtgever
- ☐ Kwaliteitsborger
- ☐ Gemeente
- ☐ Andere

87. Hoe zijn de waarschuwingen gecommuniceerd? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Mondeling (evt. telefonisch of tijdens een overleg)
- ☐ Schriftelijk per mail
- ☐ Schriftelijk via app/sms
- ☐ Schriftelijk via brief
- ☐ Andere

88. Waren de waarschuwingen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

89. In hoeveel gevallen heeft de waarschuwing geleid tot een rechtsgang (arbitrage / geschillenbeslechting e.d.)?

- ☐ In geen van de gevallen
- ☐ In een aantal gevallen
- ☐ In de meeste gevallen
- ☐ In alle gevallen
- ☐ Onbekend

90. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring?

Vragen opleverdossier

Bouwwerken alle gevolgklassen

Bij kennisgeving voor oplevering van een project dient door de aannemer een opleverdossier te worden overlegd (art 757a BW). Dit geldt voor alle gevolgklassen. In de overeenkomst kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt, zowel over de inhoud van de aan te leveren documenten, maar ook over het volledig uitsluiten van het aanleveren van documenten. Volgens de wet bevat dit dossier documenten die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en van de uitgevoerde werkzaamheden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en documenten die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

Voor nadere informatie BW 7 art 757a: https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2024-07-01/0#Boek7_Titeldeel12_Afdeling1_Artikel757a

91. Heeft u na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een bouwwerk?

Zie voor nadere informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privaatrecht-wet-kwaliteitsborging/>

☐ Ja

☐ Nee

92. Hoeveel van uw projecten, die in 2024 onder de Wkb zijn gestart, zijn tot op heden opgeleverd?

☐ 1

☐ 2 tot 5

☐ 5 of meer

☐ Geen

93. Is er door de aannemer een opleverdossier aan de opdrachtgever overlegd?

☐ Ja, altijd

☐ Ja, in de meeste gevallen

☐ Nee

☐ Onbekend

94. Als het dossier **niet** is afgegeven, wat is daar de oorzaak van? (meer keuzes mogelijk)

- ☐ Afgesproken in de overeenkomst geen dossier te leveren
- ☐ Er is niks over opgenomen in de overeenkomst
- ☐ Teveel administratie
- ☐ Te duur
- ☐ Onbekend
- ☐ Andere

95. Als het dossier **wel** is afgegeven, wat is dan (globaal) de inhoud? (meerdere keuzes mogelijk)

- ☐ Tekeningen (as built)
- ☐ Berekeningen (as built)
- ☐ Beschrijving toegepaste materialen
- ☐ Gegevens toegepaste installaties
- ☐ Informatie over de gebruiksfuncties
- ☐ Informatie over gebruik en onderhoud van het bouwwerk
- ☐ Gegevens over de bouwkwaliteit (zoals keuringen en meetresultaten)
- ☐ Het dossier voldoet aan de NPR 8092 (consumentendossier)
- ☐ Andere

96. Kunt u in het kort een toelichting geven over uw ervaring met het opleverdossier?

102. Kunt u dit verder toelichten?

103. Wat is uw mening ten aanzien van de volgende stellingen?

	Sterk mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Sterk mee eens	Geen ervaring
Wij hebben geen onafhankelijke kwaliteitsborger nodig om de kwaliteit te borgen op ons project.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Door de Wkb wordt de bouw kwaliteit verbeterd.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.	☐	☐	☐	☐	☐	☐

104. Kunt u dit verder toelichten?

Colofon

MONITORINGSRAPPORTAGE 2024
WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

KLANT

voor Ministerie van VRO, Wkb-begeleidingsgroep

AUTEUR

ir. M.A.A. (Marcel) van den Eijnden

PROJECTNUMMER

30164428

ONZE REFERENTIE

30164428

DATUM

6 juni 2025

STATUS

Definitief

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende datagedreven duurzame ontwerp-, advies- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij zijn met 36.000 architecten, data-analisten, ingenieurs, projectplanners, water- en duurzaamheidexperts. Onze gedeelde passie is: Improving quality of life. Toewijding aan de strategie 'accelerating a planet positive future' onderschrijft onze wereldwijde samenwerking met klanten en hoe we hen helpen met duurzame projectkeuzes. We combineren digitale met mensgerichte innovaties en omarmen toekomstgerichte vaardigheden op het gebied van milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. We werken vanuit meer dan dertig landen en rapporteerden in 2023 een bruto omzet van 5 miljard euro. www.arcadis.com

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

T +31 (0)88 4261 261

Arcadis. Improving quality of life

Onze referentie: 30164428

RAPPORTAGE JAAR 1 (2024)

Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

En de fase daaraan voorafgaand



Inhoudsopgave

1. Korte introductie onderzoek	4
Centrale onderzoeksvraag.....	4
2. In kaart brengen indicatoren.....	6
3. In kaart brengen van jurisprudentie	8
Relevante uitspraak van vóór 1 januari 2024.....	8
Relevante uitspraken vanaf 1 januari 2024.....	9
4. Literatuuronderzoek.....	11
5. Hoofdpijnen interviews	14
Algemeen.....	14
Vorbereiding op de invoering van de Wkb	14
Uitstel inwerkingtreding.....	15
Verwachtingen voor inwerkingtreding.....	15
BW-wijzigingen.....	16
Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)	16
Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)	17
De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW)	18
Inhoud opleverdossier.....	18
Moment van aanleveren	18
Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)	19
Informatieplicht van de aannemer over de opschortingsbevoegdheid van de consument-opdrachtgever (art. 7:768 BW)	19
Ervaringen met Wkb tot nu toe.....	20
Aandachtspunten geïnterviewden	20
Afwijking die standaard wordt	20
Casco-opleveringen	21
Kosten.....	21
Informatieverstrekking, data en het delen daarvan	22
Gedwongen winkelnering	22
Herziening UAV 2012.....	22
Conclusie	23
Bijlage 1: Interviewopzet.....	24

Onderzoeksvragen in relatie tot het theoretisch kader	24
Interviewschema	25
Inleiding	25
Centrale onderzoeksvraag.....	25
Algemene vragen.....	26
Vorbereiding op de invoering van de Wkb	26
Bw-wijzigingen.....	26
Draagvlak.....	27
Afsluiting.....	27

1. Korte introductie onderzoek

Zoals u bekend is, is met het van kracht worden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden voor gevolgklasse 1.

Aan de Tweede Kamer is toegezegd dat de werking van dit stelsel na inwerkingtreding drie jaar lang wordt gemonitord en daarna geëvalueerd. Aan het Instituut voor Bouwrecht is naar aanleiding van deze toezegging de opdracht gegeven om een onderdeel van de evaluatie van de Wkb, te weten de evaluatie van beschikbare bronnen van jurisprudentie en alternatieve geschillenbeslechting met betrekking tot de wijzigingen in de wet, vanaf 1 januari 2024 gedurende drie jaar uit te voeren.

Centrale onderzoeksvraag

Blijkt uit de in de periode van 1 januari 2024 - 1 januari 2027 verschenen jurisprudentie, en de fase voorafgaand daaraan, dat de rechtspositie van opdrachtgevers van bouwprojecten in drie jaar tijd is verbeterd zoals de Wkb beoogt?

Om een representatief totaalbeeld te kunnen schetsen, is het van belang dat niet alleen de gepubliceerde jurisprudentie aan een onderzoek wordt onderworpen maar ook de fase **voorafgaand** aan het geschil. Voor een representatief beeld is de gehele periode vanaf het sluiten van de overeenkomst tot het geschil en alles wat daartussen zit, waaronder bijvoorbeeld een dreigend geschil, van belang. Het geschil is immers slechts het eindpunt.

Dit totaalbeeld willen we op een aantal manieren verkrijgen:

1. Het in kaart brengen van de wijze waarop de BW-bepalingen zijn verwerkt in de in de bouw gebruikte algemene voorwaarden en naar welke geschilbeslechtende instanties in die voorwaarden wordt verwezen. En daarnaast het in kaart brengen van betrokken partijen, dat wil zeggen partijen die met de gevolgen van de BW-wijzigingen te maken hebben/geconfronteerd worden. Kortom: het in kaart brengen van de indicatoren.
2. In kaart brengen van jurisprudentie.
3. Literatuuronderzoek.
4. Interviewen van betrokken partijen (aan het begin en aan het eind van de onderzoeksperiode). Hierbij wordt een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers etc.) in het oog gehouden. Met deze stap in het onderzoek wordt beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de positie van de opdrachtgever.

Het onderzoek zal over een periode van 3 jaar plaatsvinden. Aan het einde van jaar één (2024) en jaar twee (2025) wordt een tussentijdse rapportage van dat jaar opgesteld waarin de bevindingen van dat onderzoeksjaar zijn verwerkt. Aan het eind van de onderzoeksperiode wordt een uitgebreide eindrapportage opgesteld.

Voor u ligt de rapportage van het eerste jaar. In deze rapportage worden bovenstaande vier onderzoekspunten kort besproken.

2. In kaart brengen indicatoren

De in dit onderzoek onderzochte BW-wijzigingen hebben gevolgen voor de in de bouw gehanteerde algemene voorwaarden. Die algemene voorwaarden zullen (moeten) worden aangepast als gevolg van die wijzigingen.

Hieronder volgen eerst een aantal algemene opmerkingen.

Met betrekking tot de waarschuwingsplicht van art. 7:754 BW geldt dat deze mogelijk, maar niet noodzakelijkerwijs, kan leiden tot het aanpassen van algemene voorwaarden.

Voor de aansprakelijkheidsregeling opgenomen in art. 7:758 lid 4 BW geldt dat van deze regeling niet bij algemene voorwaarden mag worden afgeweken. Dat betekent dat óf de UAV 2012 en de UAV-GC 2005 moeten worden aangepast en wel in lijn met de inhoud en strekking van lid 4, of dat op een andere plaats (niet in de algemene voorwaarden) uitdrukkelijk van deze bepalingen wordt afgeweken.

Het opleverdossier opgenomen in art. 7:757a BW is geen dwingend recht en dus kan deze bepaling óf worden geïmplementeerd, of kan er van worden afgeweken. Wordt niets geregeld in de algemene voorwaarden, dat geldt art. 7:757a BW aanvullend.

Van de wijzigingen opgenomen in afdeling 2 van Titel 7.12 (art. 7:765a BW en 7:768 BW) geldt dat deze van dwingend recht zijn voor overeenkomsten met consumenten.

De volgende voorwaarden zijn onderzocht en in kaart is gebracht in hoeverre de Wkb in deze algemene voorwaarden zijn verwerkt:

- ALIB 2024
- AVA 2023 consumenten
- AVA 2023 zakelijk
- Modellen koop-/aannemingsovereenkomsten en algemene voorwaarden van de Waarborgende instellingen (SWK, Woningborg en Bouwgarant)
- UAV 2012
- UAV-GC 2005

Voor de laatste drie genoemde sets van voorwaarden geldt dat de BW-wijzigingen (nog) niet in deze voorwaarden zijn verwerkt. De herziening van de UAV 2012 ligt stil. De UAV-GC 2025 tot slot wordt op 14 januari 2025 gepresenteerd. Op dit moment is nog niet bekend hoe de BW-wijzigingen in deze voorwaarden zijn verwerkt.

Hieronder treft u een pictogram aan dat (bij dubbelklik) verwijst naar een overzicht aan van de wijze waarop de BW-wijzigingen in de diverse voorwaarden zijn verwerkt. Gedurende de onderzoeksperiode zal een periodieke controle plaatsvinden en zal het overzicht, indien nodig, worden uitgebreid/aangevuld/gewijzigd.



Overzicht indicatoren
rapportage 2024.xlsx

In de eindrapportage van dit onderzoek zal een nadere analyse van deze informatie plaatsvinden.

3. In kaart brengen van jurisprudentie

Wekelijks worden relevante bronnen gecheckt maar tot nu toe is (nog) geen jurisprudentie verschenen waarin de BW-wijzigingen van de Wkb expliciet aan de orde komen. Uit navraag bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (RvA) blijkt dat daar nog geen geschillen van bouwprojecten waarop de Wkb van toepassing is zijn binnengekomen. Ook uit de interviews (zie paragraaf 5) blijkt dat op korte termijn nog geen jurisprudentie is te verwachten.

Wel zijn er drie uitspraken te noemen waarin de Wkb zijdelings aan de orde komt, of die relevant zijn voor de Wkb.¹ Hieronder volgt een kort overzicht.

Relevante uitspraak van vóór 1 januari 2024

RvA 10 februari 2023, No. 72.277, [TBR 2023/105](#), mt. nt. H.P.C.W. Strang (Begrip bouwwerk)

Deze uitspraak heeft betrekking op het onderscheid dat in art. 7:761 lid 2 BW wordt gemaakt tussen de verjaringstermijn van 20 jaar voor aanneming van *bouwwerken* en de verjaringstermijn van 10 jaar voor overige gevallen van aanneming van werk.

Omdat het onderscheid tussen aanneming van bouwwerken en overige gevallen van aanneming van werk terug komt in diverse bepalingen die met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zijn doorgevoerd, is deze uitspraak relevant. Het gaat daarbij op de volgende bepalingen in Titel 7.12 BW:

- Art. 7:754 lid 2 BW bevat nadere voorschriften ten aanzien van de op de aannemer rustende waarschuwingsplicht die alleen gelden *bij aanneming van een bouwwerk*.
- Art. 7:757a BW bevat voorschriften ten aanzien van het door de aannemer te verstrekken opleverdossier die alleen gelden *in geval van aanneming van een bouwwerk*.
- Art. 7:758 lid 4 BW bevat een van lid 3 afwijkende regeling van de aansprakelijkheid na oplevering die uitsluitend geldt *bij aanneming van bouwwerken*.

Deze uitspraak biedt de rechtspraktijk enige eerste handvatten voor de beantwoording van de rechtsvraag hoe in een privaatrechtelijke context het begrip ‘aanneming van bouwwerken’ moet worden afgebakend van de overige gevallen van aanneming van werk. Zoals uit de interviews blijkt (zie paragraaf 5) is dit een vraag die de praktijk bezig houdt.

¹ Uitspraken waar de Wkb wel wordt genoemd maar die inhoudelijk niet relevant zijn zijn hier niet opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld: Rb. Amsterdam 27 maart 2024, [ECLI:NL:RBAMS:2024:2495](#), ro. 2.1; RvA 10 juli 2024, No. [37.522](#), ro. 16; Rb. Overijssel 24 september 2024, [ECLI:NL:RBOVE:2024:4955](#), ro. 5.5.

Relevante uitspraken vanaf 1 januari 2024

Ktr. Rechtbank Amsterdam 2 februari 2024, [ECLI:NL:RBAMS:2024:619](#) (Strekking begrip 'gebrek')

In deze uitspraak gaat de kantonrechter uitgebreid in op de strekking van het begrip 'gebrek' en oordeelt dat de verhuurder van een woning in Amsterdam het enkel glas in een woning binnen 4 maanden na deze uitspraak moet vervangen door dubbel glas.

Bij de beoordeling wordt het volgende in aanmerking genomen. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. De term gebrek betreft niet zozeer de verhuurde zaak, maar de door de verhuurder te leveren prestatie, namelijk het verschaffen van het huurgenot dat de huurder mag verwachten. Een gebrek is dan ook niet beperkt tot manco's in de materiele toestand, maar omvat ook 'immateriële' gebreken. Het begrip gebrek heeft een *ruime* strekking.

Deze uitspraak kan relevant zijn bij de uitleg van art. 7:758 lid 4 BW. Bij de aanneming van bouwwerken is de aannemer aansprakelijk voor *gebreken* die bij de oplevering van het bouwwerk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.

RvA 23 februari 2024, [No. 37.612](#) (Geen anticiperende werking art. 7:758 lid 4 BW)

In dit geschil werd arbiter gevraagd te anticiperen op de Wkb. Arbiter oordeelt als volgt:

Ro. 13: 'De stelling van opdrachtgever dat het per 1 januari 2024 in werking getreden lid 4 van artikel 7:758 BW – waarin in afwijking van lid 3 wordt vermeld dat aannemer aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, van welke bepaling niet kan worden afgeweken ten nadele van een opdrachtgever die natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf – anticiperend moet worden toegepast, wordt door arbiter verworpen. Ingevolge de overgangswetgeving geldt die nieuwe bepaling alleen voor nieuwe gevallen, voor aannemingsovereenkomsten die met ingang van 1 januari 2024 zijn gesloten. Arbiter ziet geen reden om die bepaling, die wezenlijk afwijkt van de wetgeving tot 1 januari 2024, toe te passen op voordien gesloten overeenkomsten.'

Rb. Rotterdam 17 juli 2024, [ECLI:NL:RBROT:2024:7089](#) (Overgangsrecht)

In deze uitspraak kwam het overgangsrecht kort aan de orde:

Ro. 5.8: 'Recent is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) inwerking getreden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in titel 12 van Boek 7 BW ('Aanneming van werk'), waaronder een wijziging

van artikel 7:758 lid 4 BW (verborgen gebrekenregeling) en artikel 7:757a BW (opleverdossier). Op grond van het overgangsrecht zijn deze wijzigingen niet van toepassing op de overeenkomst tot de aanleg van de tuin tussen [persoon A] c.s. en [persoon C] c.s. omdat deze overeenkomst is gesloten vóór 1 januari 2024.’.

4. Literatuuronderzoek

Onderdeel van dit onderzoek is het doen van literatuuronderzoek om op deze wijze een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de beschikbare kennis over de Wkb en de onderzoeksresultaten te contextualiseren. De gevonden literatuur wordt gedurende de drie jaar van dit onderzoek beoordeeld en geselecteerd op relevantie en wetenschappelijke kwaliteit, waarna de relevante literatuur wordt geanalyseerd en verwerkt in de eindrapportage ten behoeve van een zo volledig mogelijk antwoord op de onderzoeksvraag.

Hieronder volgt een overzicht van de tot nu toe verzamelde (recente) relevante publicaties die worden geanalyseerd ten behoeve van de eindrapportage.²

Recente publicaties
Tijdschrift voor Bouwrecht
TBR 2024/138 P.M.J. de Haan en H.C.W.M. Moesker, Bouwwerktrilogie. Experimentele bouw, tijdelijke bouw en zelfbouw onder kwaliteitsborging
TBR 2024/41 A.M. Ubink, 'Tijd voor een herziening van de DNR 2011'
TBR 2024/31 R.M. Uittenbogaard-de Keyser, P. Vermeij, A. Duijverman, D.E. van Werven, 'Reactie op 'Afstemming van de AVA Zakelijk 2023 op art. 7:758 lid 4 BW' (TBR 2024/14)'
TBR 2024/29: S. van Gulijk, 'It takes two to tango – de teloorgang van paritair overleg over algemene voorwaarden. Jaarrede uitgesproken op 8 december 2023 tijdens de jaarvergadering van de Vereniging voor Bouwrecht'.
TBR 2024/14 E.M. Bruggeman, C.E.C. Jansen, C.A.E. Wouda, 'Afstemming van de AVA Zakelijk 2023 op art. 7:758 lid 4 BW'
TBR 2024/13 O. Laan en P.M.J. de Haan, 'Raakvlakken tussen publiek en privaat bouwrecht onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)'
TBR 2024/1 E.M. Bruggeman en C.E.C. Jansen, 'Afstemming van de UAV en de UAV-GC op art. 7:758 lid 4 BW'
TBR 2023/121: E.M. Bruggeman, C.E.C. Jansen, 'Implementatie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in de UAV en UAV-GC: proeftuin voor de toekomst?'
TBR 2023/111: R.G.T. Bleeker, E. Touwen, 'Herziening AVA. De nieuwe AVA Zakelijk en Consumenten 2023'
TBR 2023/110: H.C.M. van Egmond, 'Conceptueel bouwen en kwaliteitsborging'
TBR 2023/105: H.P.C.W Strang, noot bij RvA No. 72.277
TBR 2023/75: P. Vermeij, R.M. Uittenbogaard-de Keyser, 'Wijzig de bewijsrechtelijke positie van de aannemer in het kader van zijn aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering, na inwerkingtreding van de Wkb?'
TBR 2023/71 - J.N.E. Weyne, gastnoot bij ECLI:NL:HR:2022:582
Andere tijdschriften
BR 2024/54: F. van Dormael en P.F. Lammers, 'ALIB 2024 - Wkb en meer'
BR 2024/13: A. ter Mors, 'Wkb: nu dan toch echt'
BR 2023/57: R. Uittenbogaard e.a., 'Bouwrecht, AVA en de Wkb' https://www.legalintelligence.com/documents/40876921

² Bijgewerkt per 15 november 2024.

BR 2023/10: P.M.J. de Haan, 'Update Wet kwaliteitsborging voor het bouwen' https://www.legalintelligence.com/documents/39803793
MvV 2023 5.1: C.E.C. Jansen, 'Wijziging van titel 7.12 BW vanwege de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen' https://www.legalintelligence.com/documents/40429825
BR 2023/51: A. ter Mors e.a., 'Bouwrecht, Wkb en BW: wat, kwaliteitsborging en beter werken?' https://www.legalintelligence.com/documents/40708613
VGR 2022/6: E. Haverkamp, 'De Omgevingswet: uitstel, afstel of alternatief?' https://www.legalintelligence.com/documents/39372368
BR 2022/10: P. Vermeij e.a., 'Bouwrecht, Het begrip 'bouwwerk' volgens de Wet kwaliteitsborging' https://www.legalintelligence.com/documents/37630553
Bb 2022/1: G.J. Standhardt, 'De 5%-regeling bij aannemingsovereenkomst woning: vervangende zekerheid moet gelijkwaardig zijn aan depot' https://www.legalintelligence.com/documents/37445594
BR 2022/11: A. ter Mors e.a., 'Bouwrecht, Signalering WKB en BW: Regling opleverdossier gewijzigd' https://www.legalintelligence.com/documents/37630551
Actualiteiten Bouwrecht (online nieuwsdienst IBR)
Actualiteiten Bouwrecht 8 februari 2024, E.M. Bruggeman en C.E.C. Jansen, 'Redactionele bijdrage: Afstemming van de UAV en UAV-GC op art. 7:758 lid 4 BW'
Actualiteiten Bouwrecht 11 december 2023: E.M. Bruggeman, C.E.C. Jansen, 'Redactionele bijdrage: De Wet kwaliteitsborging en het einde van de paritaire voorwaarden?'
Actualiteiten Bouwrecht 23 november 2023: S. Wouda, 'Redactionele bijdrage: de implementatie van art. 7:758 lid 4 VW (nieuw) in de AVA 2023'
Actualiteiten Bouwrecht 13 april 2023: H.C.W.M. Moesker, 'Ingezonden redactionele bijdrage: Gevolgen technisch inwerkingstredings KB Omgevingswet voor Wkb'
Overige publicaties
E.M. Bruggeman en R.W.M. Kluitenberg (red.), Bouwrecht in kort bestek (10e geheel herziene druk), Den Haag: IBR 2024
A.G. Bregman, Beantwoording van vragen van de Eerste Kamer ten aanzien van de mogelijkheid van ontvlechting van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en invoering van de Wkb op 1 juli 2024, Advies Eerste Kamer, 20 oktober 2023.
A.R. Neerhof, Bindende werking van private normen en regels in het privaatrechtelijk bouwrecht, Den Haag: IBR 2023
A.G. Bregman, K.J. de Graaf, C.P. Hageman, J.J. Karens, Handboek bouwen onder de omgevingswet, Den Haag: IBR 2023
P.M.J. de Haan, Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet, Den Haag: IBR 2023
A.G. Bregman, H.C.M. van Egmond, J.R. Hoogendoorn, S. Triches, Praktijkboek Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, Den Haag: IBR 2023
S. Triches, Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de aansprakelijkheid van de aannemer, Blog IBR, 26 april 2022
Zie voor (oudere) publicaties van het IBR over de Wkb de verschillende publicatieoverzichten die het IBR heeft gepubliceerd:
Actualiteiten Bouwrecht 28 oktober 2024, Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen bijna een jaar in werking. Een publicatieoverzicht (V)
Actualiteiten Bouwrecht 18 december 2023, Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen treedt bijna in werking. Een publicatieoverzicht (IV)
Actualiteiten Bouwrecht 6 april 2022: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in afwachting van inwerkingtreding. Een publicatieoverzicht (III)
Actualiteiten Bouwrecht 3 juni 2021: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in afwachting van inwerkingtreding. Een publicatieoverzicht (II)

Actualiteiten Bouwrecht 29 september 2020: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in afwachting van inwerkingtreding. Een publicatieoverzicht (I).
Actualiteiten Bouwrecht 28 maart 2019: Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in de Eerste Kamer. Een publicatieoverzicht.
Actualiteiten bouwrecht 19 januari 2017: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in de Kamer. Een publicatieoverzicht.

5. Hoofdpijnen interviews

Partijen die te maken hebben, dan wel geconfronteerd worden met (de gevolgen van) BW-wijzigingen, zijn in kaart gebracht en benaderd met het verzoek om mee te werken aan dit onderzoek. Hierbij is een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers, etc.) in het oog gehouden. In het najaar van 2024 hebben 10 interviews plaatsgevonden.³ Aan het eind van de driejarige onderzoeksperiode worden (voor zover mogelijk) dezelfde partijen/personen nog eens geïnterviewd.

Voorafgaand aan de interviews is een interviewopzet gemaakt (zie bijlage 1). Aan alle geïnterviewden zijn door Natasja van Wijk en Sandro Triches dan wel Stijn Wouda dezelfde vragen gesteld.

Uit de antwoorden zijn, kort samengevat, de volgende hoofdpijnen af te leiden.⁴

Algemeen

Alle geïnterviewden gaven aan tot nu toe weinig tot geen praktijkervaring te hebben met de privaatrechtelijke wijzigingen van de Wkb. Zij konden wel hun ervaringen delen met betrekking tot de voorbereiding op de invoering, het draagvlak en eventuele vragen en onduidelijkheden aangeven. Ook gaven zij hun visie op de BW-wijzigingen aan zich.

Tot slot gaven meerdere geïnterviewden aan dat vele vergunningaanvragen eind 2023, voor inwerkingtreding van de Wkb (en de Omgevingwet) nog onder het oude stelsel zijn ingediend en contracten nog onder het 'oude stelsel' zijn afgesloten.

Voorbereiding op de invoering van de Wkb

De geïnterviewden hebben zich op verschillende manieren bezig gehouden met de voorbereiding op de Wkb:

- Lobby in een vroeg stadium (dat geldt met name voor de belangenorganisaties), bijvoorbeeld met betrekking tot de termijn van de 5%-regeling.
- Pilotprojecten.
- Implementatietrajecten, inhoudende het herzien van algemene voorwaarden en aanpassen van contracten aan de BW-bepalingen.
- Informatievoorziening aan de achterban/organisatie: handreikingen, trainingen, factsheets en dergelijke.
- Beantwoorden van vragen van achterban/organisatie, het doorvertalen van de BW-wijzigingen naar de praktijk. Het gaat dan vaak om vragen om verduidelijking of

³ Deels in persoon, deels online.

⁴ Ten behoeve van de eindrapportage zal nog een nadere detailanalyse plaatsvinden van deze interviews.

verheldering van de bepalingen, en dit zijn deels zaken die zich in de praktijk zullen uitwijzen. *‘Naarmate er meer mee gewerkt gaat worden zal er meer helderheid komen’*, aldus één van de geïnterviewden.

- Vakliteratuur bijhouden.
- Jurisprudentie in de gaten houden.

Uitstel inwerkingtreding

De onzekerheid over de datum van inwerkingtreding had bij alle geïnterviewden effect op de voorbereiding, *‘de moed zonk ons in de schoenen’* en *‘we konden het niet meer uitleggen aan onze organisatie/achterban’* zijn zinnen die we bij meerdere interviews konden optekenen.

Ondanks de onzekerheid is men wel doorgegaan met de voorbereidingen, maar dit leverde wel extra werk op. Zo moest het informeren van de organisatie/achterban bijvoorbeeld meerdere keren plaatsvinden. Ook werd in een aantal gevallen forse investeringen gedaan of werd aangemoedigd om te investeren in nieuwe technieken om op die manier *‘de concurrentie’* voor te zijn, maar daar het diverse malen uitstellen waren die systemen op het moment van inwerkingtreding alweer verouderd.

Verwachtingen voor inwerkingtreding

Vanuit de optiek van de opdrachtgever/consument zijn bijna alle geïnterviewden positief over de privaatrechtelijke wijzigingen van de Wkb. Daarbij werd meerdere malen benadrukt dat aannemers ook vóór 1 januari 2024 al mooi en kwalitatief goed werk wilden afleveren, in die zin is er niets veranderd door de invoering van de Wkb, aldus de geïnterviewden.

Ook werd de kanttekening gemaakt dat consumenten en kleine bedrijven nog niet echt bezig zijn met de BW-wijzigingen ten gevolge van Wkb, dan wel zich erin verdiept hebben. Opgemerkt werd dat deze groepen zich er niet van bewust van lijken te zijn dat er ook een privaatrechtelijke kant aan de Wkb zit. Wellicht zal dat veranderen als de projecten die inmiddels onder de vigour van de Wkb zijn opgestart in een verder stadium raken en het aantal gevolgklassen dat onder de Wkb valt, wordt uitgebreid, aldus meerdere geïnterviewden.

Zwaardere administratieve lasten, bijvoorbeeld rondom de oplevering, gaven voorafgaand aan inwerkingtreding wel weerstand binnen de organisatie of de achterban. Daarnaast werd opgemerkt dat er meer weerstand lijkt te zijn tegen de Wkb bij opdrachtnemers die hun bedrijfsvoering misschien wat minder op orde hebben. Dit zegt niets over de kwaliteit van bouwen, maar meer over de mate van standaardisatie van administratieve processen, zo werd benadrukt. Deze groep bouwt bijvoorbeeld af en toe een enkele vrijstaande woning en krijgt dan *‘ineens’* te maken met de Wkb.

Enkele geïnterviewden gaven tot slot aan dat een deel van de organisatie of achterban ook neutraal tegenover deze wetswijziging staat: ‘er zal wel niks veranderen’ of ‘het zal mijn tijd wel duren’.

Kort samengevat waren de verwachtingen voor inwerkingtreding deels positief (verbetering voor de positie van de consument), deels negatief (zwaardere administratieve lasten) en deels neutraal.

BW-wijzigingen

Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)

Aan de discussie die in de juridische literatuur over de reikwijdte van dit artikel is gevoerd, werd door enkele geïnterviewden gerefereerd als een ‘zolderkamertjesdiscussie voor juristen’.

Volstaan wordt hier met een citaat uit één van de interviews dat de algemene teneur uit de interviews goed weergeeft:

‘Allereerst wil ik opmerken dat deze wijziging in onze optiek veel minder omvat dan wel eens wordt gedacht. Want voor gebreken na oplevering was de aannemer al aansprakelijk en dat blijft zo. Daar verandert niet zoveel in.

De wijziging heeft vooral betrekking op de situatie dat allerlei beschadigingen na oplevering worden ontdekt, en eventueel afwijkingen in de uitvoering die niet goed zijn vastgelegd. In die situaties is de aannemer niet eenvoudig ontslagen van aansprakelijkheid. Omdat dit zaken zijn die mogelijk wel niet zijn ontdekt bij oplevering.

Daarbij is het ook belangrijk om te noemen dat, als het gaat om nieuwbouwwoningen, in de meeste gevallen de koop-/aannemingsovereenkomsten van Woningborg, SWK en BouwGarant van toepassing zijn, met daarin de garantiebepaling die aansluit bij hoe het nu in het BW is geregeld.

Wat wij in dit verband ook erg belangrijk vinden om te noemen, is dat met dit artikel de term bouwwerk is ingevoerd in het BW. Het is niet duidelijk wat er precies onder deze term moet worden verstaan. In de Omgevingswet staat natuurlijk wel een definitie, maar als je die letterlijk opvat, valt ook het opzetten van een IKEA kast onder bouwwerk en dit zal niet de bedoeling zijn geweest van de wetgever. Het is jammer dat de wetgever hier niet meer duiding heeft gegeven. Nu is het wachten op jurisprudentie en kan er wel een paar jaar overheen gaan voordat er écht duidelijkheid is.

Er moet natuurlijk nog altijd sprake zijn van een gebrek en dit moet nog steeds worden aangetoond door de opdrachtgever. Wat dat betreft is er niet veel veranderd. Wellicht komt er nog jurisprudentie met betrekking tot wat de aannemer al dan niet verweten of toegerekend kan worden. Maar dat zal casuïstisch zijn per bouwproject, per probleem, per geval, hoe is het gelopen, hoe zag het bestek eruit? Dus wij zijn benieuwd of in de praktijk ook daadwerkelijk ‘alle verantwoordelijkheden’ bij de aannemer komen te liggen’.

Praktisch gezien zijn er bij enkele geïnterviewden aanpassingen doorgevoerd in de organisatie dan wel achterban. Een ander citaat geeft dit mooi weer: *‘We hebben deze wijziging uitgebreid in kaart gebracht en onze oplevering daarop aangepast. De aanpassing in onze oplevering houdt in dat we een soort ‘positief lijst’ maken bij de oplevering. Dat wil zeggen dat we niet alleen gebreken noteren, maar ook met de klant dan wel koper samen constateren dat er geen andere gebreken zijn. Dat hebben we nu vrij specifiek in het oplever proces-verbaal opgenomen’.*

Uit de interviews komt kort samengevat het volgende naar voren met betrekking tot dit wetsartikel:

1. Voor gebreken na oplevering was de aannemer al aansprakelijk en dat blijft zo, waarschijnlijk verandert er in de praktijk niet veel.
2. Niet duidelijk is wat precies onder de term bouwwerk moet worden verstaan.

Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)

Eén van de geïnterviewden gaf het als volgt weer:

‘Ook daarover bestaat de misvatting dat er nu opeens een waarschuwingsplicht zou gelden, die was er natuurlijk al lang. Er zijn nu alleen drie extra eisen aan toegevoegd.

Wat betreft de eis van ‘schriftelijkheid’. Dat gold in de praktijk eigenlijk al. Omdat je moet kunnen bewijzen dat je gewaarschuwd had, dus dat voegt niet per se heel veel toe en daar hebben we ook geen problemen mee.

Maar wat betreft de eis van ‘ondubbelzinnigheid’ is niet helemaal duidelijk wat daar onder verstaan wordt. We moeten ook nog zien hoe dat straks in de jurisprudentie geïnterpreteerd gaat worden. Wat nu vaak gebeurt, is dat bij een Nota van Inlichtingen een vraag wordt gesteld. Bijvoorbeeld: ‘de heipalen zijn misschien wat kort, kijk er nog eens naar’. Is dat dan een ondubbelzinnige waarschuwing?

(...)

En het derde nieuwe aspect is dat je dan ook alle mogelijke gevolgen voor de nakoming van de overeenkomst moet benoemen. Daar verwachten we problemen mee in de praktijk. Als ik terugkom op het voorbeeld van die heipalen van zojuist, moet je dan alles noemen wat zou kunnen gebeuren: verzakken, scheurvorming... Maar stel dat er dan iets gebeurt wat je nou net niet hebt benoemd: het gaat bijvoorbeeld lekken. Gaat een rechter dan zo ver dat hij oordeelt: je hebt niet gewaarschuwd? We zullen zien hoe het uitpakt in de jurisprudentie, maar persoonlijk denk ik niet dat het zover gaat.’

Dit citaat verwoordt wat we van meerdere geïnterviewden (al dan niet deels) als antwoord kregen op de vraag wat ze van deze BW-wijziging vinden. Daarnaast wordt deze bepaling door meerdere geïnterviewden als een vastlegging van de bestaande praktijk gezien.

De waarschuwingsplicht is niet nieuw. Er zijn drie extra eisen aan toegevoegd die kunnen worden gezien als een vastlegging van de bestaande praktijk. Punten van aandacht zijn:

1. Wat moet worden verstaan onder 'ondubbelzinnig'?
2. Het benoemen van alle mogelijke gevolgen lijkt praktisch gezien niet haalbaar.

De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW)

Ook deze bepaling wordt als vastlegging van de bestaande praktijk gezien. In de projectmatige nieuwbouw is dit al goed geregeld, de vraag is hoe de 'kleine' aannemers hier mee om zullen gaan. De wettekst is ruim geformuleerd. Meerdere geïnterviewden gaven aan dat het daarom belangrijk is dat partijen afspraken maken over de *inhoud* van het opleverdossier en het *moment van aanleveren* van het opleverdossier.

Inhoud opleverdossier

In de aanloop naar de wet is er discussie geweest over de inhoud van het opleverdossier: wat moet het bevatten? SWK heeft daar inmiddels een (minimum)basis voor ontwikkeld en sinds die er is, is er meer duidelijkheid onder de leden van SWK, zo werd door meerdere geïnterviewden opgemerkt. Ondanks deze basis worstelen geïnterviewden echter nog met de inhoud van het opleverdossier, ook wordt aangegeven dat de inhoud van het dossier per soort project verschilt en dat dit telkens afstemming behoeft.

Moment van aanleveren

In de wettekst is opgenomen dat het opleverdossier moet worden aangeleverd op het moment van de kennisgeving dat het werk gereed is om op te worden opgeleverd. Dus vóór de daadwerkelijke oplevering. Dat is in de praktijk lastig, zo werd meerdere keren aangegeven. Zeker als het om bijvoorbeeld Elektra-installatie en Water-installatie tekeningen gaat, dat is vaak informatie die pas na oplevering wordt verzameld. Maar: ook daar kan je afspraken over maken, aldus de geïnterviewden.

Een kwaadwillende opdrachtgever kan dit artikel gebruiken om de laatste factuur niet te betalen zo wordt gevreesd, want: *'ik heb geen volledig inzicht gekregen, of ik heb het opleverdossier te laat gekregen'*.

Als positief werd benoemd dat nu waarschijnlijk op vaste momenten zaken vastgelegd zullen worden die later niet meer goed zichtbaar zijn, zoals wapening en folie. En het opleverdossier kan veel wantrouwen wegnemen omdat alles goed is vastgelegd, zo werd opgemerkt.

'Je ziet nu vaak dat vaak aan het eind van een proces iets misgaat in de communicatie en dat partijen dan alles wat daaraan vooraf is gegaan wantrouwen. Het is mooi dat je dan zaken goed hebt vastgelegd en kan onderbouwen', aldus één van de geïnterviewden.

Ook dit artikel wordt als vastlegging van een al bestaande praktijk gezien, met daarbij wel de kanttekening dat dit bij grote partijen waarschijnlijk al goed is geregeld, maar dat het voor kleinere partijen een verzwarende van administratieve lasten betekent. Over enkele punten rijzen vragen bij de geïnterviewde partijen of worden onzekerheden voortvloeiend uit de wet aangestipt:

1. de inhoud van het opleverdossier, wat moet het dossier bevatten?
2. het moment van aanleveren van het opleverdossier

Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)

Op de vraag wat het standpunt van de organisatie dan wel achterban is met betrekking tot deze bepaling gaven de meeste geïnterviewden aan dat deze bepaling geen problemen oplevert. Soms is niet duidelijk wat precies onder zekerheden en garanties geschaard moet worden, maar over het algemeen wordt ook deze bepaling als een vastlegging van de al bestaande praktijk gezien.

Ook werd opgemerkt dat dit in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg, SWK en BouwGarant al goed geregeld is en dat deze bepaling vooral maatschappelijk nut heeft voor nieuwbouwwoningen die niet onder het garantiestelsel vallen.

Deze bepaling wordt gezien als een vastlegging van bestaande praktijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat dit al goed is geregeld in de Garantie- en waarborgregeling.

Informatieplicht van de aannemer over de opschortingsbevoegdheid van de consument-opdrachtgever (art. 7:768 BW)

Tot inwerkingtreding van de Wkb moesten consumenten voor het verstrijken van de drie maanden-termijn opgenomen in art. 7:768 BW, zelf actie ondernemen, en niet iedereen was daarvan op de hoogte. De geïnterviewden zijn het erover eens dat het goed is dat dit is gewijzigd en de consument nu beter op de hoogte is van het feit dat hij zelf actie moet ondernemen.

Over het begrip ‘*gelijkwaardige zekerheid*’ in deze bepaling bestaat onduidelijkheid. In de praktijk werd tot 1 januari 2024 gebruik gemaakt van een bankgarantie met een beperkte looptijd en de eis dat geprocedeerd moest worden om aanspraak te kunnen maken op het inroepen van de zekerheid. De vraag is of dit een gelijkwaardige zekerheid biedt en hoe dit zich verhoudt met de wettekst zoals die nu geldend is, en wat daar over in de memorie van toelichting en literatuur is geschreven. Het zou voor de bouwpraktijk beter zijn geweest als de wetgever duidelijk had omschreven wat onder gelijkwaardige zekerheid kan worden verstaan.

Over dit onderwerp vindt momenteel breder overleg met verschillende partijen, waaronder de banken en de notarissen (KNB), plaats. Door verschillende geïnterviewden wordt daarnaast

gewezen op een recent arrest van de Hoge Raad en de annotaties daarbij.⁵ Daaruit blijkt dat het antwoord op de vraag of een bankgarantie als een gelijkwaardige zekerheid kan worden gezien bij gebruik van een depot nee is, terwijl de meeste ondernemingen in de praktijk toch vast houden aan de bankgarantie. Vraag is hoe notarissen hier in de praktijk mee om zullen gaan.

Deze BW-wijziging wordt gezien als een verbetering voor de consument. Wel bestaat onduidelijkheid over de vraag of een bankgarantie valt onder het begrip ‘gelijkwaardige zekerheid’ in deze bepaling.

Ervaringen met Wkb tot nu toe

De meeste geïnterviewden gaven aan dat het te vroeg is voor het delen van praktijkervaringen, hieronder worden een kort citaat van een geïnterviewde die een voorbeeld kon geven:

‘Een mooi voorbeeld is een project van een aannemer die een huis ging bouwen voor een opdrachtgever, die aanvraag voor het huis was nog net in 2023 gedaan. Ze dachten: ‘vallen we nog mooi onder het oude stelsel’. En vervolgens gaven de opdrachtgevers aan dat ze er nog een boomhut bij wilden hebben. Alleen, die boomhut was hoger dan 5 meter, dus moest voor die boomhut een kwaliteitsborger ingeschakeld worden. Dan is toch wel het algemene beeld eigenlijk van: ‘oh jee, we moeten een kwaliteitsborger inschakelen, en die gaat opeens allerlei dingen van mij vragen. En dan wordt die boomhut twee keer zo duur’.

Het beter administreren van processen zal mogelijk leiden tot verbeteringen, maar vraag is wel of de kosten en baten wel in verhouding zijn. Zou de boomhut echt slechter gebouwd worden zonder kwaliteitsborger? Dat zal meevallen, maar er zit wel een serieus prijskaartje aan het inschakelen van een kwaliteitsborger en de aannemer krijgt ook meer administratieve lasten.’.

Aandachtspunten geïnterviewden

Aan het eind van ieder interview stelden wij de volgende vraag: Zijn er wat u betreft nog zaken die wij niet hebben besproken maar die wel relevant kunnen zijn voor ons onderzoek? Dat leverde een aantal interessante aandachtspunten op die hieronder kort worden weergegeven.

Afwijking die standaard wordt

‘Het onderscheid dat gemaakt kan worden tussen traditionele contracten en geïntegreerde contracten en hoe de implementatie van de Wkb wat dat betreft uitpakt over de hoogte van de aansprakelijkheid na oplevering. Dat vind ik wel een heel interessant punt. Vooral in het licht van de herziening van de UAV 2012 die stilligt en de UAV-GC 2025 die binnenkort wordt geïntroduceerd. Hoe kijkt de markt daarnaar? Hoe gaan opdrachtgevers daar mee om? Eigenlijk is de vraag: wat als partijen willen afwijken van de algemene voorwaarden, en juist die afwijking een soort ‘standaard’

⁵ Hoge Raad 3 december 2021, [ECLI:NL:HR:2021:1804](#).

wordt? Ik ben wel benieuwd hoe partijen, bijvoorbeeld andere grote opdrachtgevers en brancheverenigingen daar tegenaan kijken. ‘

Casco-opleveringen

Bijna alle geïnterviewden wezen ons op de vraag hoe om te gaan met een casco oplevering die nog niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Er kan dan nog geen ingebruiknameverklaring worden afgegeven.

‘Woningen worden casco opgeleverd, bijvoorbeeld zonder badkamer en dan voldoe je dus niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hoe moeten we daar mee omgaan? Dat is iets waar men op het ministerie druk mee bezig is en waar veel organisaties, ook de VEH bijvoorbeeld, aandacht voor hebben gevraagd. Maar er is op dit moment nog geen oplossing. Er wordt wel hier en daar geroepen dat we moeten wachten op jurisprudentie, maar daar hebben we op dit moment niks aan. Het is heel lastig, de consument moet goed ingelicht worden over wat er gebeurt als hij iets casco wil in zijn/haar nieuwbouwwoning, en ook bij ondernemers leven veel vragen.’

‘De onduidelijkheid over de ingebruikname speelt in het bijzonder bij gefaseerde oplevering. Bij grote woningbouwprojecten kan de situatie zich voordoen dat de verklaring van de kwaliteitsborger pas later volgt, nadat de eerste woningen al zijn opgeleverd. De consument moet dan een woning accepteren waarvan formeel nog niet duidelijk is of die in gebruik genomen mag worden. Hiernaast speelt er een punt bij cascobouw. Bij oplevering van het casco kan de kwaliteitsborger nog geen volledige verklaring afgeven dat het bouwwerk aan het Bbl voldoet. Denk aan de situatie van een woning zonder badkamer. De consument moet dan na oplevering van het casco een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden of de consument schakelt een eigen kwaliteitsborger in voor de openstaande punten. Dit jaagt de consument in bepaalde gevallen onnodig op kosten, zoals in genoemd voorbeeld van een casco badkamer.’

Kosten

Ook wezen enkele geïnterviewden op gestegen kosten, en dan met name leges. De verwachting werd uitgesproken dat hogere kosten worden doorbelast aan de opdrachtgever. Bij seriematige woningbouw gaat het niet om een grote extra belasting, dan bestaat de mogelijkheid om extra kosten te verspreiden over meerdere woningen en dan zijn de kosten per woning best schappelijk. Maar als het gaat om een enkele vrijstaande woning zijn de extra kosten best pittig en vraagt het veel extra organisatie van de opdrachtnemer/aannemer, aldus meerdere geïnterviewde partijen.

‘We vinden het heel belangrijk dat bouwen onder het nieuwe stelsel goedkoper wordt. De hoogte van de leges wordt goed in de gaten gehouden, ook door de Vereniging Eigen Huis, maar we zien geen effect van de invoering van de Wkb op de hoogte van de leges’.

Informatieverstrekking, data en het delen daarvan

Enkele geïnterviewden wezen op het belang van het goed regelen van de wijze van informatieverstrekking en het delen van data.

‘En wat natuurlijk ook speelt, is dat bestanden tegenwoordig met name digitaal ter beschikking worden gesteld. En dat kan natuurlijk misgaan, dus het is belangrijk om goed op te letten of het opleverdossier daadwerkelijk en in z’n geheel is aangekomen. En hoe bewaar je het? En hoe leg je zaken goed vast? Maar dat is meer praktische uitwerking.’

‘Ik noemde eerder al informatieverstrekking, data en het delen daarvan. De Wkb brengt veel informatie-uitwisseling en het delen van data met zich mee. Denk wat het privaatrechtelijke deel betreft bijvoorbeeld aan de oplevering en het opleverdossier en de zekerheden en garanties. Het is belangrijk om daar ook goed over na te denken en daar afspraken over te maken. Wat leg je vast? Hoe leg je dat vast? Hoe deel je die informatie?’

Gedwongen winkelnering

‘In de Haagse politiek wordt vaak aangenomen dat ‘als we met 2-3 van die hele grote bedrijven gesproken hebben dan hebben we toch wel de woningproductie te pakken’, terwijl als je die 3 grote bedrijven hebt gesproken dan gaat het om ca. 10.000 woningen en dan heb je dus niet gesproken met de bouwers van de 60.000 andere woningen. Ook wordt niet altijd beseft dat de woningbouwmarkt een versplinterde markt is, omdat sprake is van veel verschillende marktpartijen die het recht om te mogen bouwen vaak ontlenen aan grondeigendom. En wat ook goed is om in het oog te houden, is dat consument-kopers eigenlijk te maken hebben met een gedwongen winkelnering, want je wil als consument een bepaalde woning omdat die op een bepaalde locatie is gesitueerd. En dan ben je als consument min of meer verplicht om met de aannemer in zee te gaan die daar woningen realiseert. Dus een consument kiest niet de aannemer, maar kiest de woning en het project.’

Herziening UAV 2012

De stagnatie van de herziening van de UAV 2012 werd door meerdere geïnterviewden aangehaald.

Eén van de geïnterviewden verwoorde het als volgt:

‘We hebben er denk ik als bouwbranche breed, dus niet alleen de opdrachtgevers, maar ook de opdrachtnemers belang bij dat er duidelijkheid komt. De voorwaarden hebben zich bewezen, de meeste werken worden gecontracteerd op basis van UAV 2012. En de UAV 2012 zijn nu gewoon niet in lijn met de wettelijke regeling. Ik vind dat een slecht signaal, en daarom mijn oproep aan brancheorganisaties in de bouw, maar ook opdrachtgevers en ook het ministerie: kom snel met duidelijkheid, want er is gewoon geen rechtszekerheid.’

Conclusie

Bij analyse van de tien interviews vallen enkele zaken op. De verwachtingen vooraf worden deels positief en deels negatief gekwalificeerd. Alle geïnterviewden hebben zich zo goed mogelijk voorbereid op de invoering. Het meerdere malen uitstellen van de inwerkingtreding leidde tot onzekerheid en onduidelijkheid.

Bijna alle geïnterviewden gaven aan dat de reikwijdte van het begrip ‘bouwwerk’ onduidelijk is en dat onduidelijk is wat onder ‘gelijkwaardige zekerheid’ moet worden verstaan. Ook werd meerdere malen gerefereerd aan de ingebruiknameverklaring in relatie tot oplevering, en dan met name gefaseerde oplevering en casco-oplevering.

Voor deze punten geldt dat verwacht wordt dat jurisprudentie meer duidelijkheid zal geven⁶ en dat ook literatuur over deze zaken nauwlettend in het oog wordt gehouden.

⁶ Daarbij gaven alle geïnterviewden ook aan dat jurisprudentie nog op zich zal laten wachten.

Bijlage 1: Interviewopzet

Onderzoeksvragen in relatie tot het theoretisch kader

Interviewonderdeel	Indicator	Vraagstelling
WKB - algemeen	Betrokkenheid en verwachtingen	In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen?
		Verwacht u dat deze betrokkenheid in de toekomst gelijk blijft, toeneemt of juist afneemt?
Vorbereiding op Wkb	Vorbereiding op de invoering van de Wkb	Hoe heeft uw [organisatie/achterban] zich in algemene zin voorbereid op de invoering van de Wkb?
	Gefaseerde invoering Wkb	Hoe heeft uw [organisatie/achterban] in de aanloop naar de invoering van de Wkb de werknemers/achterban geïnformeerd?
		Heeft de onzekerheid over de datum van invoering effect gehad op uw voorbereiding en in welke zin?
Verwachtingen voor inwerkingtreding (algemeen)	Positief	Kunt u iets vertellen over uw verwachting van deze stelselwijziging vóór inwerkingtreding? (in algemene zin)?
	Negatief	
BW-wijzigingen	Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)	Wat vindt u van deze wijziging?
		Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?
	Wijziging van de waarschuwplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)	Wat vindt u van deze wijziging?
		Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?
	De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW)	Wat vindt u van deze wijziging?
		Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?
	Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)	Wat vindt u van deze wijziging?
		Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?
Ervaringen met Wkb tot nu toe - algemeen	Ervaring	Wat vindt u van deze wijziging?
		Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?
		Kunt u in algemene zin nog iets vertellen over uw ervaringen na de invoering van deze stelselwijziging?
Verwachtingen uitgekomen?	Positief	Kunt u dit toelichten aan de hand van een voorbeeld?
	Negatief	
		Ons onderzoek ziet ook op de fase voorafgaand aan een geschil, is daar op dit moment al ervaring mee bij uw [organisatie/achterban]?
		Zijn uw verwachtingen uitgekomen of juist niet? Of is het te vroeg om daar nu al iets over te zeggen?

Mate van draagvlak [organisatie/achterban]	Betrokkenheid	In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen/hoe belangrijk is dat voor hun werkzaamheden?
	Gedrag	Is de bedrijfsvoering van uw organisatie/achterban gewijzigd n.a.v. de invoering van de Wkb? Of is het 'business as usual' zonder veel acht te slaan op de Wkb?

Interviewschema

Inleiding

Mijn naam is Natasja van Wijk en ik ben wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Bouwrecht. Ik word tijdens dit interview bijgestaan door mijn collega Sandro Triches/Stijn Wouda, zij zullen waar nodig deelnemen/aanvullen. Ik zal eerst iets vertellen over ons onderzoek en de achtergrond van dit interview.

Zoals u bekend is, is met het van kracht worden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden voor gevolgklasse 1.

Aan de Tweede Kamer is toegezegd dat de werking van dit stelsel na inwerkingtreding drie jaar lang wordt gemonitord en daarna geëvalueerd. Aan het Instituut voor Bouwrecht is naar aanleiding van deze toezegging de opdracht gegeven om een onderdeel van de evaluatie van de Wkb, te weten de evaluatie van beschikbare bronnen van jurisprudentie en alternatieve geschillenbeslechting met betrekking tot de wijzigingen in de wet, vanaf 1 januari 2024 gedurende drie jaar uit te voeren.

Onderdeel van deze evaluatie is een **interview** in het eerste en derde jaar van de evaluatieperiode van partijen die te maken hebben met dan wel geconfronteerd worden met (de gevolgen van) BW-wijzigingen. Hierbij wordt een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers etc.) in het oog gehouden. Met deze stap in het onderzoek wordt beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de positie van de opdrachtgever.

Centrale onderzoeksvraag

Blijkt uit de in de periode van 1 januari 2024- 1 januari 2027 verschenen jurisprudentie, en de fase voorafgaand daaraan, dat de rechtspositie van opdrachtgevers van bouwprojecten in drie jaar tijd is verbeterd zoals de Wkb beoogt?

Om een representatief totaalbeeld te kunnen schetsen is het van belang dat niet alleen de gepubliceerde jurisprudentie aan een onderzoek wordt onderworpen maar ook de fase **voorafgaand** aan het geschil. Voor een representatief beeld is de gehele periode vanaf het sluiten van de overeenkomst tot het geschil en alles wat daartussen zit, waaronder bijvoorbeeld een dreigend geschil, van belang. Het geschil is immers slechts het eindpunt.

Dit totaalbeeld willen we op een aantal manieren verkrijgen:

2. Het in kaart brengen op welke wijze de BW-bepalingen zijn verwerkt in de bouw gebruikte algemene voorwaarden en naar welke geschilbeslechtende instanties in die voorwaarden wordt verwezen. En daarnaast het in kaart brengen van betrokken partijen, dat wil zeggen partijen die met de gevolgen van de BW-wijzigingen te maken hebben/geconfronteerd worden – kortom: het in kaart brengen van de indicatoren. In kaart brengen van jurisprudentie.
3. Literatuuronderzoek.
4. Interviewen van betrokken partijen (aan het begin en aan het eind van de onderzoeksperiode). Hierbij wordt een evenwichtige participatie van verschillende groepen (bijvoorbeeld belangenorganisaties, opdrachtgevers, opdrachtnemers etc.) in het oog gehouden. Met deze stap in het onderzoek wordt beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de positie van de opdrachtgever.

Voordat we met het interview starten, wil ik u een aantal algemene vragen stellen met betrekking tot de verzameling en opslag van de door u verstrekte informatie:

- Gaat u er mee akkoord dat wij uw antwoorden gebruiken in ons onderzoeksrapport?
- Vindt u het goed als wij dit gesprek opnemen? Dit maakt het voor ons gemakkelijker om uw antwoorden nadien toe te passen in ons onderzoek.

Algemene vragen

- Wat is uw functie binnen [organisatie/achterban]?
- Wat houdt uw functie in?

In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen?

Verwacht u dat deze betrokkenheid in de toekomst gelijk blijft, toeneemt of juist afneemt?

Voorbereiding op de invoering van de Wkb

Hoe heeft uw [organisatie/achterban] zich in algemene zin voorbereid op de invoering van de Wkb?

Hoe heeft uw [organisatie/achterban] in de aanloop naar de invoering van de Wkb de werknemers/achterban geïnformeerd?

Heeft de onzekerheid over de datum van invoering effect gehad op uw voorbereiding en in welke zin?

Verwachtingen voor inwerkingtreding (algemeen)

Wat waren in algemene zin uw verwachtingen *voordat* deze stelselwijziging werd ingevoerd? In positieve en in negatieve zin?

Bw-wijzigingen

Wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW)

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

Wijziging van de waarschuwingsplicht van de aannemer (art. 7:754 lid 2 BW)

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

De introductie van een dossier dat bij oplevering wordt verstrekt aan de opdrachtgever (art. 7:757a BW)?

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

Informatieplicht van de aannemer over zekerheden en garanties (art. 7:765a BW)

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

Informatieplicht van de aannemer over de opschortingsbevoegdheid van de consument-opdrachtgever (art. 7:768 BW)

Wat vindt u van deze wijziging?

Heeft deze wijziging al effect gehad op de werkzaamheden van uw [organisatie/achterban]?

Ervaringen met Wkb tot nu toe – algemeen

Kunt u in algemene zin nog iets vertellen over uw ervaringen na de invoering van deze stelselwijziging?

Kunt u dit toelichten aan de hand van een voorbeeld?

Draagvlak

In hoeverre heeft uw [organisatie/achterban] met de Wkb van doen/hoe belangrijk is dat voor hun werkzaamheden?

Is de bedrijfsvoering van uw organisatie/achterban gewijzigd nav de invoering van de Wkb? Of is het 'business as usual' zonder veel acht te slaan op de Wkb?

Afsluiting

- Zijn er wat u betreft nog zaken die wij niet hebben besproken maar wel relevant kunnen zijn voor ons onderzoek?

- Heeft u verder, naar aanleiding van ons onderzoek, nog vragen en/of opmerkingen?

Dan wil ik u heel hartelijk bedanken voor uw tijd en de moeite die u heeft genomen om ons te woord te staan. Mochten er achteraf nog vragen zijn, dan kunt u mij altijd bereiken via mijn e-mailadres of telefonisch.

Onderwijs Publicaties Onderzoek



Algemeen
info@ibr.nl



Telefoon
070 3245 544



Adres
Anna van Buerenplein 47, Gebouw New Babylon 10e etage,



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000401762

Datum
26 juni 2025

Opgesteld door

[Redacted signature]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan
Van

MinVRO
DGVB

nota

Nota brief monitoringsrapportage Wkb

Aanleiding

Bij de ontwikkeling van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) is afgesproken dat het stelsel gedurende drie jaar zou worden gemonitord en vervolgens worden geëvalueerd. Met deze brief informeert u de Kamers over de resultaten over het eerste jaar monitoring. Tevens geeft u invulling aan een toezegging uit het mondeling overleg met de Eerste Kamer van 27 mei jl. (overleg met betrokken partijen over signalen) en een toezegging aan de Tweede Kamer in het commissiedebat bouwregelgeving van 12 juni jl. (afschrift van de Eerste Kamerbrief ook naar de Tweede Kamer sturen). **De Kamer heeft verzocht om deze brief uiterlijk 4 juli te ontvangen!**

Geadviseerd besluit

Kennis te nemen van de brief en deze ondertekend aan de Eerste en Tweede Kamer te sturen.

Kern

In de brief informeert u de Kamers over;

- de resultaten uit de onafhankelijke monitoring;
- de aanbevelingen en (reeds ingezette) vervolgacties;
- het werkprogramma ter vereenvoudiging van het Wkb-stelsel dat is besproken met het Wkb-overleg;
- de gesprekken met alle betrokken partijen over de signalen van de Kamerleden, en;
- de monitoring van de jurisprudentie onder de Wkb

Toelichting

Politieke context

In de vergadering van de commissie I&W / VRO van dinsdag 1 juli is medegedeeld dat het Kamerlid Kemperman heeft verzocht om een interpellatiedebat over de Wkb. Hierop heeft de voorzitter aangegeven dat dit onderwerp betrokken kan worden bij de behandeling van de begroting van VRO in de Eerste Kamer op 7 en/of 8 juli. De inhoud van de brief kan hier, indien deze zoals door de Kamer verzocht voor het weekend en daarmee voorafgaand aan de behandeling wordt verstuurd, uiteraard mogelijk verandering in brengen.

Een deel van de Eerste Kamerleden heeft zich in het mondeling overleg negatief uitgesproken over de Wkb. Tegelijkertijd is specifiek verzocht om hun signalen te

kunnen delen. Deze signalen van Kamerleden zijn geanonimiseerd met het ministerie gedeeld. Dit maakt het lastig om de casussen precies te kunnen nalopen en in gesprek te gaan met de betrokken signaleerders om het signaal nader te duiden. In de bijlage bij de brief is zo goed mogelijk ingegaan op de inhoud van het signaal, om de Eerste Kamerleden adequaat te bedienen.

Onze referentie

2025-0000401762

Datum

26 juni 2025

Krachtenveld

Uit het overleg met betrokken landelijke overlegpartijen (VNG, VBWTN, BouwendNL, TechniekNL, TloKB, VKBN) en het separate gesprek met VEH blijkt dat partijen zowel deels positief als deels kritisch zijn op de huidige uitvoeringspraktijk en de individuele kennispositie van de diverse actoren in het nieuwe stelsel (opdrachtgevers, aannemers, kwaliteitsborgers, gemeenten). Een vergelijkbaar beeld komt naar voren uit de eerste Monitorrapportage. Ook de mate waarin de uitleg over stelsel en het beschikbare communicatiemateriaal bij de diverse brancheorganisaties, de VNG, de VBWTN, bij het IPLO, de TloKB, bij het Rijk deze actoren bereikt, is nog niet altijd even optimaal.

Het jonge stelsel gaat zich nu echt zetten door de toename van het aantal bouwprojecten onder Gevolgklasse 1. In de praktijk zoeken actoren soms nog naar hun rol en de wijze waarop afstemming onderling het meest effectief en efficiënt verloopt. En daarbij gaat niet alles goed; soms zijn correcties nodig in de werkwijzen of informatiedocumenten. Dat vergt inleervermogen en tijd. De landelijke overlegpartijen hebben afgesproken in gezamenlijkheid te werken aan verbetervoorstellen voor de dagelijkse praktijk. Hiervoor is een werkprogramma 2025 afgesproken. Ze geven aan de monitoring en evaluatie af te willen wachten, alvorens conclusies te trekken over het functioneren van het Wkb-stelsel gelet op de relatief beperkte ervaringen tot dusver.

Partijen ervaren onrust door de suggestie van de Kamer over het intrekken van het publiekrechtelijke deel van de Wkb. Intrekken kan mogelijk gevolgen hebben voor de woningbouwopgave. Een signaal dat er überhaupt sprake zou zijn van intrekking kan ertoe leiden dat kwaliteitsborgers hun werk neerleggen en elders aan de slag gaan. Daarmee komen grote aantallen projecten stil te liggen. Woningen in gevolgklasse 1 kunnen niet direct (alsnog) vergund worden. Dit is pas weer mogelijk na aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl). Een wijziging van het Bbl heeft een doorlooptijd van ca. 18 maanden. Mogelijk hebben gemeenten ook onvoldoende capaciteit om de vergunningverlening op korte termijn weer op te pakken. Al met al wordt een vertraging (ofwel stilstand) in de bouw onder gevolgklasse 1 van tot mogelijk 2 jaar verwacht.

Strategie

In de brief wordt voorgesteld om, conform de afspraken met alle betrokken partijen, de monitoring en evaluatie van drie jaar af te wachten.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

Niet van toepassing