

Monitorings- en (tussen) evaluatie rapportage 2025

**Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen
voor het Ministerie van BZK en de Wkb-begeleidingsgroep**

29 mei 2026 – Openbaar



Contactpersoon

IR M. VAN DEN EIJDEN
Program Director / Senior Consultant

E marcel.vandeneijnden@arcadis.com

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

Inhoudsopgave

VERSIEBEHEER	6
Documenthistorie	
Auteurs	
Review	
Goedkeuring	
Distributie	
SAMENVATTING	8
1 Inleiding	15
1.1 Aanleiding	15
1.2 De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	15
1.3 Leeswijzer	17
2 Doelstelling en vraagstelling onderzoek	18
2.1 Doelstelling	18
2.2 Vraagstelling	18
3 Onderzoeksvragen en aanpak	19
3.1 Onderzoeksvragen	19
3.2 Aanpak op hoofdlijn	22
3.2.1 Voorbereiding	23
3.2.2 Uitvoering	23
3.2.3 Jaarlijkse monitoringsrapportages	23
3.2.4 Invoeringstoets	25
3.2.5 Monitorings- en (tussen) evaluatierapportage 2024	26
3.2.6 Eindevaluatie rapportage	28
3.2.7 Integriteit en objectiviteit	28
3.3 Afbakening onderzoek	29
3.3.1 Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw	29
3.3.2 Specificering scope en andere informatiebronnen	29
3.4 Onderzoeksmethoden	30
3.4.1 Onderzoekstype	30
3.4.2 Stakeholders	30
3.4.3 Representativiteit	31

3.4.4	Enquêtes	32
3.4.5	Wkb-ervarings sessies en interviews	34
3.4.6	Onderzoek derden	35
4	Bevindingen	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Functioneren stelsel Wkb	37
4.2.1	Bouwactiviteiten	37
4.2.2	Aantal kwaliteitsborgers	42
4.2.3	Incidenten en sancties	48
4.2.4	Deelconclusie	51
4.3	Verbetering bouwkwaliteit	52
4.3.1	Eindverklaringen	52
4.3.2	Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving	55
4.3.3	Handhaving Besluit bouwwerken leefomgeving	59
4.3.4	Handhaving overig	60
4.3.5	Deelconclusie	64
4.4	Positie opdrachtgever	65
4.4.1	Juridische geschillen	65
4.4.2	Opleverdossier	66
4.4.3	Informatieplicht financiële zekerheid	68
4.4.4	Opschortingsrecht	69
4.4.5	Waarschuwingsplicht	71
4.4.6	Deelconclusie	75
4.5	Aanvaardbare kosten	76
4.5.1	Ontwikkeling leges	76
4.5.2	Tarieven kwaliteitsborgers	78
4.5.3	Kostenontwikkeling aannemers	80
4.5.4	Deelconclusie	83
4.6	Interne procesverbetering bouwbedrijven	84
4.6.1	Interne procesverbetering bouwbedrijven	84
4.6.2	Deelconclusie	85
4.7	Ervaringen betrokkenen	86
4.7.1	Ervaringen aannemers	86
4.7.2	Ervaringen opdrachtgevers	88
4.7.3	Ervaringen gemeenten	90
4.7.4	Ervaringen kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders	93
4.7.5	Ervaringen TloKB	94

4.7.6	Ervaringen brandweer	94
4.7.7	Overige ervaringen	95
4.7.8	Deelconclusie	109
4.8	Verbeteringen voor invoering gevolgklasse 2 en 3	111
4.8.1	Verbeteringen voor invoering gevolgklassen 2 en 3	111
5	Conclusies	112
5.1	Inleiding	112
5.2	Conclusies bevindingen	112
5.3	Aanbevelingen	116
6	Tussenevaluatie	121
Bijlage 1	Literatuurlijst	
Bijlage 2	Lijst met figuren, grafieken en tabellen	
Bijlage 3	Vragenlijsten enquêtes	
Colofon		

VERSIEBEHEER

Documenthistorie

Versie	Datum	Samenvatting wijzigingen	Reden wijzigingen
1.0	1 mei 2026	Eindversie, ter bespreking BZK en Wkb-begeleidingsgroep	
2.0	29 mei 2026	Definitief	Wederhoor BZK en Wkb-begeleidingsgroep

Auteurs

Naam	Functie	Versie	Datum akkoord	Handtekening
L. (Lars) Berns BBA	Onderzoeker	2.0	29 mei 2026	Digitaal via DMS
ing. D.J. (Joost) Vos	Onderzoeker	2.0	29 mei 2026	Digitaal via DMS

Review

Naam	Functie	Versie	Datum akkoord	Handtekening
ir. F. (Floris) van Rooijen	Senior Adviseur	2.0	29 mei 2026	Digitaal via DMS
ir. S. (Saskia) Hegeman	Senior Adviseur	2.0	29 mei 2026	Digitaal via DMS

Goedkeuring

Naam	Functie	Versie	Datum akkoord	Handtekening
ir. M. (Marcel) van den Eijnden	Projectleider	2.0	29 mei 2026	Digitaal via DMS

Distributie

Naam	Functie	Versie	Datum uitgifte
Ministerie van BZK	Opdrachtgever	2.0	29 mei 2026
Wkb-begeleidingscommissie	Wkb-begeleidingsgroep	2.0	29 mei 2026

Afkortingenlijst

AARvS	Afdeling advisering van de Raad van State
AGBP	Arcadis General Business Principles
ATGB	Adviescommissie toepassing en gelijkwaardigheid bouwvoorschriften
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving
BLO('s)	Bijzondere Lokale Omstandigheden
BW	Burgerlijk Wetboek
BZK / VRO	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (gedurende het onderzoek tijdelijk genaamd 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
NEPROM	Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen
OPA	Omgevingsplanactiviteit
RvA	Raad van Arbitrage in bouwgeschillen
SKB	Stichting Klantgericht Bouwen
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 ingeschakeld.

Gevolgklasse 1 betreft onder andere grondgebonden woningen en eenvoudige bouwwerken met een industrie functie 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 eindevaluatie plaats. Opdrachtgever voor dit onderzoek voor monitoring en evaluatie van de effecten van de invoering van de Wkb is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het onderzoek wordt begeleid door een Wkb-begeleidingsgroep waaraan diverse brancheorganisaties deelnemen met een onafhankelijke voorzitter.

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 scope voor de monitoring wordt bepaald door de (sub)deel-onderzoeksvragen, de te monitoren indicatoren en de beschreven bronnen in de onderzoeksuitvraag. De onderzoekswijze is vooraf afgestemd met de opdrachtgever en de Wkb-begeleidingsgroep en vastgelegd in het onderzoeksplan.

Begin december 2025 zijn de online enquêtes voor het monitoringsjaar 2025 live gegaan. De digitale enquêtes zijn via de brancheorganisaties verspreid onder hun leden, zoals beschreven in het onderzoeksplan. Daarnaast zijn de enquêtes uitgezet bij deelnemers aan kennissessies over de Wkb, eerdere respondenten en gedeeld via social media (o.a. LinkedIn). De enquêtes hebben opengestaan tot eind februari 2026. De bevindingen uit de enquêtes zijn

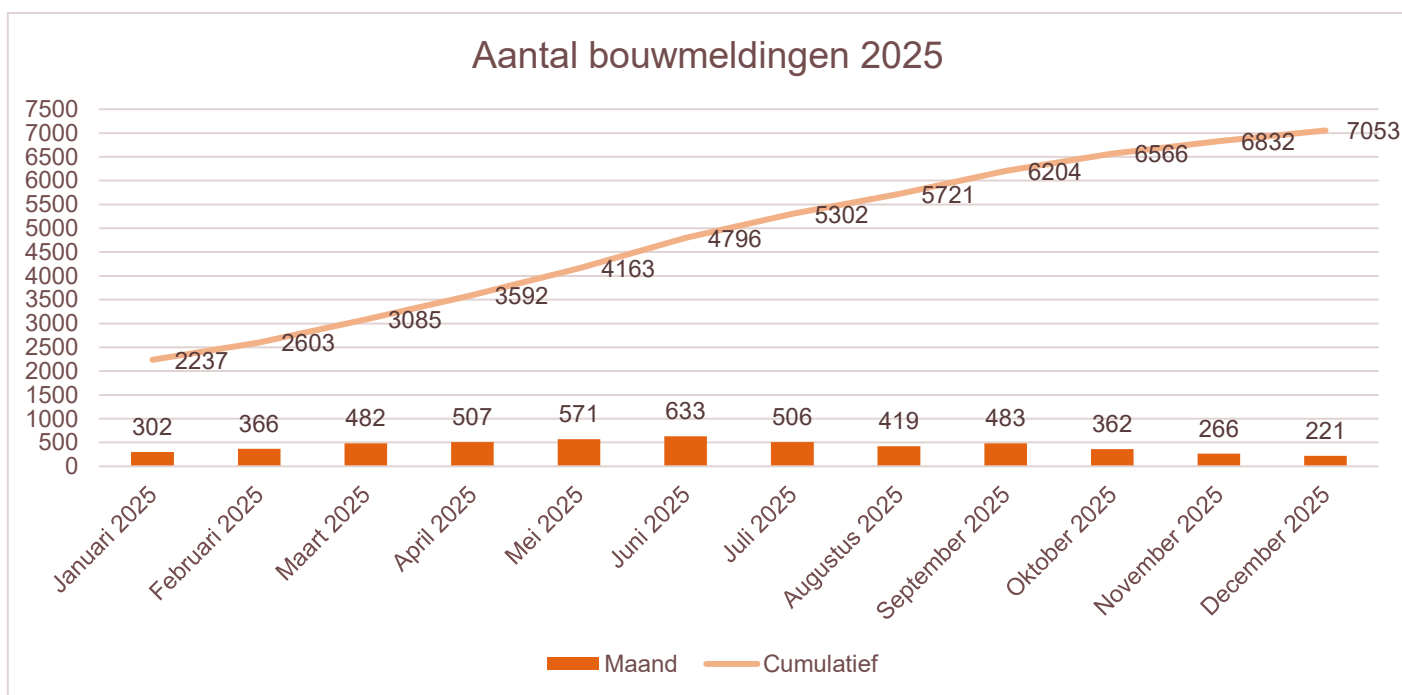
vertrouwelijk behandeld en alleen inzichtelijk voor de onderzoekers. Naast digitale enquêtes hebben er diverse interviews met brancheorganisaties plaatsgevonden. Aanvullend zijn er een vijftal Wkb-ervaringssessies georganiseerd met mensen met Wkb-ervaring uit de praktijk (53 personen), zoals kwaliteitsborgers, aannemers, gemeenten en adviseurs/ opdrachtgevers. De interviews zijn getranscribeerd met een afgeschermd, informatie-veilige automatiseringstool, waarmee een objectieve verslaglegging van de gesprekken is verkregen.

Daarnaast is er door derden in afstemming met het ministerie van BZK 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.

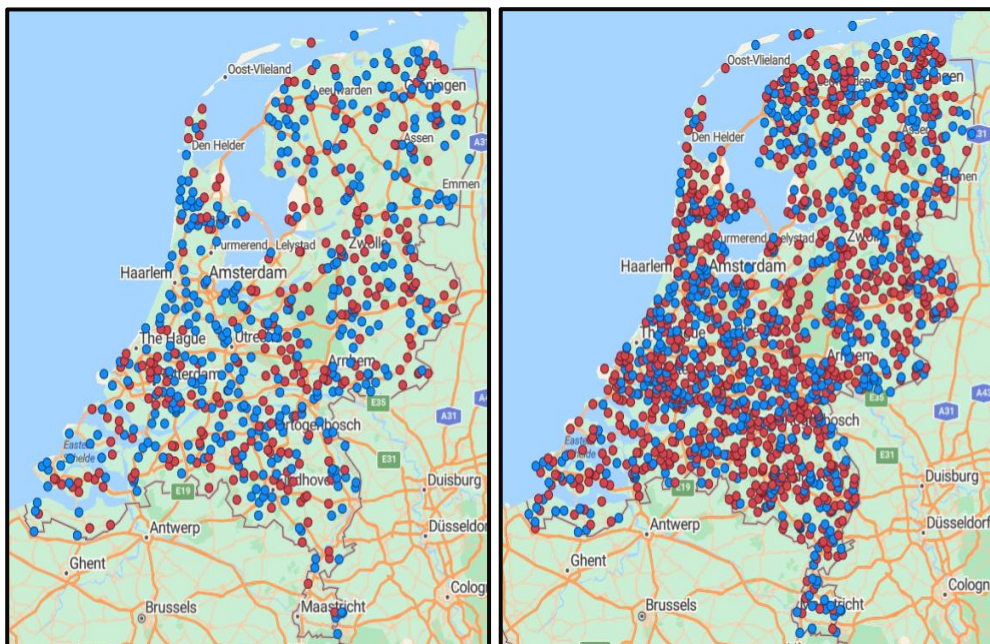
Aantal bouwmeldingen

Het aantal bouwmeldingen is in 2025 fors toegenomen ten opzichte van 2024. Eind 2024 waren er in totaal 1.935 bouwmeldingen gedaan, in 2025 zijn er 5.118 bouwmeldingen gedaan wat het totaal brengt op 7.053 bouwmeldingen.

Het aantal gereedmeldingen is eind 2025 opgelopen tot 1.130 bouwprojecten (over 2024 en 2025 samen). Er is daarmee bij ongeveer 16% van de bouwprojecten in gevolgklasse 1 ervaring opgedaan met het gehele uitvoeringstraject tot en met oplevering / gereedmelding.



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



Figuur 1. Geografische spreiding bouwmeldingen eind 2024 (links) en eind 2025 (rechts)

Legenda

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

Conclusie per deel-onderzoeksvraag

De gewenste betrouwbaarheid voor het onderzoek is ca. 95% met een afwijking van 10%. De daarbij behorende steekproefomvang is bepaald door deze representativiteit in combinatie met de desbetreffende populatie (aantal leden per groep). Deze representativiteitsvereisten zijn behaald voor de groepen: gemeenten en kwaliteitsborgers. Voor de groepen: aannemers en opdrachtgevers & adviseurs zijn deze representativiteitsvereisten niet behaald. Dit maakt dat de beantwoording van deelvragen door de groepen aannemers en opdrachtgevers & adviseurs beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3). Ditzelfde geldt voor de signalen uit de doorlopende enquête.

De onderzoekers hebben met enige terughoudendheid bepaalde reacties geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld ‘voldoende’ of ‘aanvaardbaar’ een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld. Een eenduidig oordeel over het stelsel als geheel wordt beperkt door het ontbreken van vooraf vastgestelde objectieve beoordelingscriteria (ten aanzien van de doelen van de Wkb: verbetering bouwkwaliteit en versterking positie opdrachtgever). Daarnaast ontbreekt een nulmeting, waardoor effecten niet goed vergelijkbaar zijn met de situatie vóór invoering van de Wkb. Conclusies moeten daarom nadrukkelijk als indicatief en niet als absoluut worden gelezen. Er is bij de beantwoording van de deelvragen, onder andere om ongewenste kleuring te voorkomen, strikt gekeken naar de beantwoording van de onderliggende sub-deelvragen in de betreffende paragraaf.

In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

De onderzoekers hebben op deze vraag met enige terughoudendheid een reactie geformuleerd. ‘Voldoende’ is een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld.

De sub-deelvragen in paragraaf 4.2 geven aanwijzingen voor een voorzichtig positief beeld, maar nadrukkelijk wel onder voorwaarden. Systematisch beschouwd zijn er aanwijzingen dat het Wkb-stelsel in operationele zin in 2025 begint te werken: het aantal bouwprojecten groeit sterk, alle instrumenten worden gebruikt, het aantal geregistreerde en actieve kwaliteitsborgers neemt toe, de geografische dekking lijkt voldoende en de beschikbare capaciteit lijkt in beginsel toereikend. Tegelijk is het stelsel op dit moment niet volledig ontwikkeld. De dataverzameling is nog kwetsbaar en na-ijlend, er zijn blinde vlekken tussen het DSO en de TloKB, er heerst wantrouwen tussen sommige

partijen en het toezicht op het stelsel wordt door betrokkenen deels als weinig transparant ervaren. Daarnaast draagt een relatief klein aantal kwaliteitsborgers een groot deel van het bouwvolume. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat dit tot knelpunten heeft geleid, maar het verdient wel de voorkeur dit te blijven monitoren.

In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

Vanwege de nog relatief beperkte ervaring met het doorlopen van het gehele uitvoeringstraject tot en met oplevering / gereedmelding kan op dit moment niet eenduidig worden geconcludeerd dat de bouwkwaliteit structureel is verbeterd. Daarvoor is de meetreeks nog te kort; de TloKB duidt 2025 zelf vooral als een nulmeting. Er kan op dit moment dan ook geen eenduidig antwoord worden gegeven op deze vraag.

Er zijn enkele voorzichtig positieve signalen: in 2025 werden op basis van de enquêtes bij iets meer bouwprojecten géén strijdigheden geconstateerd dan in 2024 en op onderdelen als gezondheid, duurzaamheid en bouwwerkinstallaties is een daling zichtbaar. De TloKB constateert dat kwaliteitsborgers voor 35% bijdragen aan de bouwkwaliteit. Hierbij is echter geen historische vergelijking mogelijk, zodat het onbekend is of dit een verbetering is.

Tegelijk blijven veiligheidsgebreken vanuit de belangrijkste categorie strijdigheden, zijn er knelpunten met casco-opleveringen, was bij een aanzienlijk deel van de bouwprojecten de bouwkwaliteit op het moment van inspectie door de TloKB niet op orde, en treedt de gemeente lang niet altijd handhavend op bij gemelde strijdigheden, onder andere vanwege een gebrek aan hiervoor beschikbare financiële middelen.

Op basis van de verkregen bevindingen zijn er aanwijzingen dat kwaliteitsborging tekortkomingen beter zichtbaar maakt dan onder het oude stelsel en in een deel van de bouwprojecten bijdraagt aan kwaliteitsverbetering, maar kan een duidelijke structurele verbetering van de bouwkwaliteit op dit moment niet overtuigend worden vastgesteld. Ook is de huidige situatie moeilijk objectief te vergelijken met de situatie onder het oude stelsel, eenvoudigweg, omdat er geen nulmeting is uitgevoerd onder het oude stelsel.

In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

In 2025 zijn er geen arbitragezaken bekend waarbij de Wkb van toepassing is, en het IBR constateert dat er nauwelijks jurisprudentie is over de BW-wijzigingen. Er zijn wel enkele relevante uitspraken over het begrip bouwwerk, maar een duidelijke trend ontbreekt.

De positie van de opdrachtgever is 'op papier' juridisch gezien versterkt, maar het is op dit moment niet overtuigend zichtbaar dat die positie in de praktijk al daadwerkelijk verbeterd is. Positieve signalen zijn de verstrekking van het opleverdossier, naleving van de informatieplicht en verankering van opschortingsrecht en verduidelijking van de waarschuwingsplicht. Echter, door het ontbreken van jurisprudentie, beperkte praktijkervaring en uitvoeringsproblemen is het te vroeg om te concluderen dat de bescherming van opdrachtgevers daadwerkelijk is verbeterd door de Wkb.

De Wkb leidt in potentie tot een betere bescherming van opdrachtgevers, maar op basis van de eerste twee jaren is het te vroeg om te zeggen dat die verbetering in de praktijk al voldoende aantoonbaar is.

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

Op basis van de ontvangen ervaringen zijn er aanwijzingen dat de Wkb leidt tot hogere interne en externe kosten voor betrokken partijen, met name door extra administratieve lasten en de inzet van de kwaliteitsborger. Tegelijkertijd zijn de gemeentelijke leges, door het wegvallen van de technische toetsing, gemiddeld nog steeds lager dan vóór inwerkingtreding van de Wkb, al zijn zij in 2025 wel weer gestegen.

De vraagstelling is of de kosten als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten. Voor opdrachtgevers is de ervaring overwegend positief, dit op basis van een beperkte respons: in 2025 vindt zeven van de tien respondent-opdrachtgevers de kosten aanvaardbaar in verhouding tot wat het oplevert. Voor aannemers is het beeld gemengder (ook met beperkte respons): zij ervaren vooral extra lasten en niet altijd een toegevoegde waarde, al noemen sommigen wel meer kwaliteitsbewustzijn en minder faalkosten. De opbrengsten van het stelsel worden vooral ervaren in termen van meer kwaliteitsbewustzijn en een mogelijke beperking van faalkosten, maar deze baten worden niet kwantitatief onderbouwd. Een kwantitatieve onderbouwing valt buiten de scope van de onderzoeksvraag. De vraagstelling of de kosten van het stelsel als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten is op dit moment dan ook niet eenduidig te beantwoorden.

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

Het nieuwe stelsel heeft volgens respondenten bij bouwbedrijven vooral geleid tot professionalisering en formalisering van interne processen. Respondenten geven aan dat hun interne processen sinds invoering van de Wkb zijn veranderd: in zowel 2024 als 2025 geeft 87% van de aannemers aan dat hun processen zijn veranderd (op basis van beperkte respons). Die verandering zit vooral in meer afstemming met de kwaliteitsborger, uitgebreider controleren en vastleggen van bouwkwaliteit en investeringen in software en opleiding. Een deel van de aannemers geeft aan dat er een leereffect optreedt en dat voorbereiding en repetitieve samenwerking met een 'vaste' kwaliteitsborger steeds beter verloopt. Daar staat tegenover dat de administratieve lasten en de tijdsinvestering in voorbereiding, keuringen en oplevering zijn toegenomen. De signalen wijzen vooral op verdere professionalisering van werk- en kwaliteitsprocessen.

Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

Het stelsel wordt door betrokkenen wisselend ervaren. Hierbij wordt aangetekend dat niet voor alle groepen de gewenste representativiteitsvereisten zijn behaald. Voor opdrachtgevers en aannemers dienen de bevindingen daarom als indicatief te worden gelezen.

Aannemers ervaren extra administratieve lasten, zwaardere bewijsvoering en praktische knelpunten door het DSO en de gereedmelding. Vooral grotere aannemingsbedrijven met seriematige projecten die reeds ervaring hebben met de Wkb en op basis van vastgelegde werkwijzen met vaste instrumenten en/of kwaliteitsborgers werken, zijn in de praktijk positiever: zij ervaren meer procesbeheersing, meer kwaliteitsbewustzijn en betere samenwerking. Bij met name kleinere aannemingsbedrijven en onderaannemers worden kennisachterstanden ervaren en extra lasten door bewijsvoering en procesdiscipline.

Relatief positief zijn vooral professionele opdrachtgevers die meer aandacht voor kwaliteit, betere dossiervorming en een juridisch sterkere positie van de opdrachtgever ervaren. Particuliere opdrachtgevers en zelfbouwers ervaren het stelsel echter vaker als complex, duur en onduidelijk.

Gemeenten en brandweer zijn het meest kritisch wegens beperkt zicht op de werking van het stelsel en onvoldoende kwaliteitsverbetering, vooral doordat volgens hen door kwaliteitsborgers te weinig fysieke bouwplaatsinspecties plaatsvinden. Ook ervaren zij een beperkte informatievoorziening rondom meldingen.

Kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders zijn overwegend positief over de bedoeling van het stelsel, al ervaren zij in de praktijk aanzienlijke frictie. Zij wijzen op onduidelijkheid in de rolverdeling, verschillen in kwaliteit tussen kwaliteitsborgers die leiden tot een ongelijk speelveld, prijsdruk in de markt, onvolledige bouwmeldingen, de complexiteit van het DSO en onduidelijkheden rond strijdigheden, dossiers en de gereedmelding.

Het stelsel wordt op dit moment als een stelsel in ontwikkeling ervaren. Voor de verdere ontwikkeling van het stelsel zijn verdere professionalisering, uniformering en meer praktijkervaring nodig.

Aanbevelingen

In de monitoringsrapportage over 2024 zijn reeds meerdere aanbevelingen gedaan. Met de aanvullende ervaringen over het monitoringsjaar 2025 zijn twee concrete knelpunten naar voren gekomen die belangrijk en spoedeisend zijn. Deze dienen op korte termijn te worden bijgesteld om daarmee de werking van en het vertrouwen in het stelsel te verbeteren. Voor een bredere evaluatie dient meer ervaring te worden opgedaan.

1. Sluitende digitale informatieketen van meldingen en ingebruikname zonder verklaring in gevolgklasse 1
2. Creëren gelijk speelveld voor kwaliteitsborgers

In de tabel hierna zijn de aanbevelingen geformuleerd op basis van de conclusies van het onderzoek. In tabel 16 in paragraaf 5.3 is gereflecteerd op de status van de eerdere aanbevelingen uit de monitoringsrapportage van 2024. Voor een aantal conclusies van 2025 geldt dat de aanbevelingen van 2024 kunnen bijdragen aan een verbetering. De aanbevelingen uit 2024 blijven van kracht voor zover hieronder als lopend of nog noodzakelijk aangemerkt. Deze conclusies en aanbevelingen zijn niet dubbel benoemd.

Tabel 1. Conclusies en aanbevelingen

Conclusie / constatering 2025	Aanbeveling 2025	Actiehouders
Belangrijke en spoedeisende aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb		
<p>1 De bouwprojectdata van meldingen van de TloKB is momenteel niet altijd volledig, actueel en/of betrouwbaar, onder meer door foutgevoelige invoer en vertraagde aanlevering door kwaliteitsborgers. Een digitale koppeling tussen het DSO en de TloKB-database kan de juistheid en volledigheid van deze data verbeteren. Daarnaast voorkomt een gesloten digitale informatieketen dat meldingen worden uitgesteld of achterwege blijven, waardoor toezicht beter kan worden uitgevoerd en gemeenten meer zicht krijgen op bouw- en gereedmeldingen en meldingen van strijdigheden.</p>	<p>Zorg voor een centraal landelijk digitaal register met bouwprojectdata van meldingen zodat een sluitende informatieketen van bouw- tot gereedmelding of ingebruikname zonder verklaring inzichtelijk kan worden gemaakt voor verschillende bij de bouw betrokken partijen. Zie ook de aanbeveling in het jaarverslag van de TloKB.¹</p>	<p>BZK</p>
	<p>Onderzoek een risicogestuurde minimale ondergrens voor het aantal bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger, afhankelijk van het soort bouwwerk. Instrumentaanbieders kunnen dit op korte termijn opnemen in hun instrumenten, terwijl parallel wordt gewerkt aan een wettelijke basis.</p>	<p>VKBN, TloKB, BZK</p>
	<p>Onderzoek of de huidige deskundigheidseisen voor kwaliteitsborgers in de praktijk worden getoetst, waarna onderzocht kan worden of deze verduidelijking of aanscherping nodig hebben.</p>	<p>VKBN, TloKB, BZK</p>
<p>2 Er is sprake van een ongelijk speelveld tussen kwaliteitsborgers, vooral door verschillen in aantallen bouwplaatsinspecties (en daarmee kosten), kennisniveau en kwaliteit van borgingsplannen. Dit vergroot het risico op beperkt uitgevoerde kwaliteitsborging en ondermijnt het vertrouwen in het stelsel.</p>	<p>Maak de beoordeling van de eisen op het gebied van brand- en constructieve veiligheid transparant en onderzoek een risicogestuurde ondergrens voor de onderdelen van deze vakgebieden die kwaliteitsborgers moeten beoordelen. Dit kan worden gecombineerd met eventuele aangescherpte deskundigheidseisen voor deze specialistische vakgebieden.</p>	<p>VKBN, TloKB, Brandweer Nederland, VBWTN, VNG</p>
	<p>Ontwikkel een hulpmiddel waarmee met name particuliere / incidentele opdrachtgevers een meer op kwaliteit afgewogen keuze kunnen maken bij de selectie van een kwaliteitsborger (i.p.v. vooral op kostprijs criterium). Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een toegankelijke website met betrouwbare informatie over de Wkb, instrumenten voor kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers.</p>	<p>VKBN, BZK, brancheorganisaties voor opdrachtgevers</p>
	<p>Zet in op meer, betere en transparantere samenwerking op organisatieniveau tussen gemeenten, brandweer en kwaliteitsborgers. Dit</p>	<p>VKBN, VNG, Brandweer Nederland, VBWTN</p>

¹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 4

Conclusie / constatering 2025	Aanbeveling 2025	Actiehouders
	<p>vergroot het wederzijds begrip, versterkt het vertrouwen in elkaars rol en daarmee de rolvastheid en draagt bij aan een betere werking van het stelsel. Zie ook aanbeveling 1 in tabel 16.</p>	
<p>Overige aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb en het onderzoek</p>		
<p>3 Er wordt een verschil ervaren in de werking en bijdragen van de Wkb tussen grotere seriematige bouwprojecten en kleinere enkelvoudige bouwprojecten. Onderzoekers willen dit onderscheid graag specifiek terugzien in de kwaliteitsinspecties van de TloKB. Zo kan deze ervaring ook objectief worden onderbouwd.</p>	<p>Laat de TloKB bij de publicatie van haar jaarverslag rekening houden met de opbrengsten van kwaliteitsborging uitgesplitst naar verschillende soorten bouwwerken (bijvoorbeeld een enkele woning en seriematige woningbouw). Bij voorkeur met terugwerkende kracht (dus ook over 2024 en 2025). Hierbij dient wel een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de representativiteit en de beschikbare capaciteit.</p>	<p>TloKB</p>
<p>4 De bouwmelding, het borgingsplan en de gereedmelding vormen belangrijke knelpunten in de uitvoering van het Wkb-stelsel. In de praktijk is sprake van onvolledige of onvoldoende projectspecifieke informatie, wisselende werkwijzen tussen gemeenten en kwaliteitsborgers en blijvende onduidelijkheid over BLO's.</p>	<p>Ontwikkel duidelijke landelijk uniforme formats voor en informatie over borgingsplannen, bouw- en gereedmeldingen en BLO's.</p>	<p>BZK, VKBN, VNG, VBWTN</p>

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 gevolklasse 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 ingeschakeld.

Gevolklasse 1 betreft onder andere grondgebonden woningen en eenvoudige bouwwerken met een industriefunctie en/of bouwwerken geen gebouw zijnde (zie artikel 2.17 Bbl). Er is gestart met nieuwbouw van bouwwerken in gevolklasse 1. Het opnemen van verbouwwerkzaamheden in gevolklasse 1 is voor onbepaalde tijd uitgesteld.³

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.⁴ Op 16 december 2021 is hiervoor een eerste hoofdzet aan de Tweede Kamer gestuurd.⁵

Niet eerder dan vijf jaar na inwerkingtreding van gevolklasse 1 vindt eventueel uitbreiding van het Wkb-stelsel voor de bouwwerken in hogere gevolklassen (gevolklasse 2 en 3) plaats.

Opdrachtgever voor dit onderzoek voor de monitoring en evaluatie van de effecten van de invoering van de Wkb is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). 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'.

³ In eerste instantie zouden verbouwwerkzaamheden wel onder gevolklasse 1 vallen waardoor er een duidelijkere grens zou ontstaan tussen bouwwerken behorende bij het stelsel van de Wkb en overige (vergunningplichtige) bouwwerken.

⁴ *Kamerstukken II* 2015/16, 34 453, nr. 3, p. 69

⁵ *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 welke 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 in of veranderingen van de opdracht en wat daarvan de gevolgen zijn.

Uitgangspunt bij het bereiken van deze doelen is dat dit 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 in werking 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.⁶

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 eerdergenoemde 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 gereedgemeld 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. Voorsnog 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.

⁶ 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 BZK. 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 2025 beschreven. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van ervaringen uit de enquêtes en Wkb-ervaringssessies, feitelijke data van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) en verschillende rapportages van derden met zowel ervaringen als feitelijke informatie. De resultaten zijn hierbij steeds vergeleken met 2024. De door het ministerie van BZK 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 op conclusies en aanbevelingen uit de monitoringsrapportage van 2024 (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 tweede monitoringsjaar (2025).

De gewenste betrouwbaarheid voor het onderzoek is ca. 95% met een afwijking van 10%. De daarbij behorende steekproefomvang is bepaald door deze representativiteit in combinatie met de desbetreffende populatie (aantal leden per groep). Deze representativiteitsvereisten zijn behaald voor de groepen: gemeenten en kwaliteitsborgers. Voor de groepen: aannemers en opdrachtgevers & adviseurs zijn deze representativiteitsvereisten niet behaald. Dit maakt dat de beantwoording van deelvragen door de groepen aannemers en opdrachtgevers & adviseurs beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3). Ditzelfde geldt voor de signalen uit de doorlopende enquête.

De onderzoekers hebben met enige terughoudendheid bepaalde reacties geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld 'voldoende' of 'aanvaardbaar' een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld. Een eenduidig oordeel over het stelsel als geheel wordt beperkt door het ontbreken van vooraf vastgestelde objectieve beoordelingscriteria (ten aanzien van de doelen van de Wkb: verbetering bouwkwaliteit en versterking positie opdrachtgever). Daarnaast ontbreekt een nulmeting, waardoor effecten niet goed vergelijkbaar zijn met de situatie vóór invoering van de Wkb. Conclusies moeten daarom nadrukkelijk als indicatief en niet als absoluut worden gelezen. Er is bij de beantwoording van de deelvragen, onder andere om ongewenste kleuring te voorkomen, strikt gekeken naar de beantwoording van de onderliggende sub-deelvragen in de betreffende paragraaf.

2 Doelstelling en vraagstelling onderzoek

2.1 Doelstelling

Het door het ministerie van BZK 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 BZK 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 BZK zijn de (sub-)deelvragen voor het onderzoek geformuleerd zoals opgenomen in tabel 2. De opzet van deze vragen is verder uitgewerkt in de enquêtes (zie bijlage 3). Deze onderzoeksvragen vormen de basis van de database, waarin de verzamelde bevindingen over de te monitoren jaren worden vastgelegd.

Tabel 2. 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 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 BZK 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 ontmoeten - Nageleefd - Ervaring + toelichting
d. In hoeverre worden opdrachtgevers door de opdrachtnemers gewezen op het opschortingsrecht en opdrachtgever in gelegenheid gesteld aan te geven of hij van het	Eigen Arcadis	Digitale enquête (Opdrachtgevers en Aannemers)	Aantal projecten opschortingsrecht - % + Reden - Ervaring + toelichting - Handeling bij niet gewezen

opschortingsrecht gebruik wenst te maken?				
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 geweest

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 - 2023, 2024, 2025, 2026 (en 2027)
	Extern	VNG	Kosteneffect Wkb
b. Hoe hebben de tarieven van de kwaliteitsborger zich ontwikkeld?	Extern	VKBN	Uitvraag (KB-ers) via VKBN - Kosten KB-er - Type / omvang / regio bouwwerk
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 opbrengstenontwikkeling stelsel
	Extern	BNA TNL Bouwend NL/ AFNL	Kostenontwikkeling voor architecten - Interne kosten - Externe kosten Kostenontwikkeling voor installateurs - Interne opbrengst (reductie faalkosten) - Externe opbrengst Kostenontwikkeling voor aannemers - Type / omvang / regio bouwwerk
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
	Extern	Combinatie bovenstaande bronnen	n.t.b. - Type / omvang / regio bouwwerk

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?

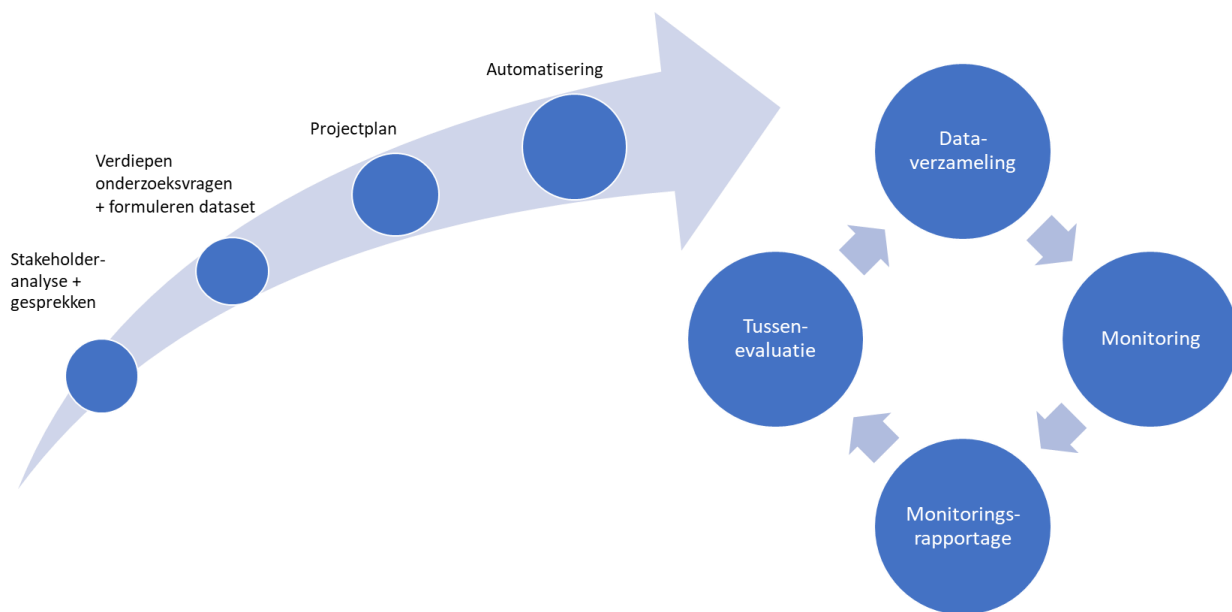
Sub-deelvraag	Onderzoeksbron	Verzamelwijze	Parameters
a. Hoe wordt het stelsel door betrokkenen (o.a. kwaliteitsborgers, instrument-aanbieders, aannemers, gemeenten, opdrachtgevers en TloKB) ervaren?	Eigen	Arcadis	Ervaringen stelsel - Bouwkwaliteit - Positie opdrachtgever - Klant, organisatie, proces,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

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 in 2023 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 BZK 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 jaarlijks uitvragen en inzichtelijk maken van de onderzoeksdata is gebruik gemaakt van automatisering. Er zijn digitale enquêtes uitgezet en digitale interviews (via Teams) gevoerd. De digitale enquêtes zijn via de brancheorganisaties verspreid onder hun leden. Daarnaast zijn de enquêtes uitgezet bij deelnemers aan kennissessies over de Wkb en via social media (o.a. LinkedIn).

Het gebruik van de digitale monitoringen vereenvoudigt de invoer, verhoogt objectieve verslaglegging en versnelt de verwerking en evaluatie van de verzamelde data. Er is gebruik gemaakt van de jarenlange ervaringen met digitaal monitoringsplatforms 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.⁷

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 diverse brancheorganisaties. De interviews zijn getranscribeerd met een afgeschermd, informatie-veilige automatiseringstool, waarmee een objectieve verslaglegging van de bespreking is verkregen.

3.2.3 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 driejarige onderzoekscyclus is gestart met het monitoringsjaar 2024. Onderstaande is op hoofdlijnen een beschrijving van de aanpak van de verschillende jaren.

Monitoringsrapportage 2024

De monitoring over 2024 is gestart met een tussentijdse digitale enquête in september 2024, waarmee de bruikbaarheid van de vraagstelling en de respons 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 onderzoekers 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

⁷ De datavergaring en -verwerking is uitgevoerd onder strikte vereisten voor informatieveiligheid op basis van ons extern gecertificeerde informatieveiligheid en -managementsysteem (ISO 27001).

te nemen. Zo bleek de respons 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 is aantal beheersmaatregelen in gang gezet.

Beheersmaatregel beperkte respons 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. In het netwerk Monitor van de VNG zitten inmiddels 146 gemeenten.⁸

Beheersmaatregel beperkte respons opdrachtgevers:

Om de respons onder de opdrachtgevers te vergroten heeft afstemming plaatsgevonden met brancheorganisaties voor particuliere en zakelijke opdrachtgevers. Tijdens dit overleg zijn mogelijke oorzaken van de beperkte respons 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 ervaringsessies plaatsgevonden met brancheorganisaties en Wkb-ervaringsessies 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.

Monitoringsrapportage 2025

Begin december 2025 zijn de online enquêtes voor het monitoringsjaar 2025 live gegaan en verspreid onder de deelnemers. De enquêtes hebben opengestaan tot eind februari 2026. Naast digitale enquêtes en het analyseren van de door de informatiebronnen aangeleverde informatie, hebben in de maanden februari en maart 2026 meerdere Wkb-ervaringsessies plaatsgevonden met brancheorganisaties en individuele deelnemers van partijen met ervaring met de Wkb (o.a. gemeenten, aannemers, opdrachtgevers, kwaliteitsborgers).

Naast een jaarlijkse enquête is er begin 2025 ook een doorlopende enquête uitgezet om de ervaringen van individuele projecten gevolgklasse 1 te verkrijgen. Deze enquête is via de betrokken kwaliteitsborgers uitgezet bij de deelnemers aan bouwprojecten onder de Wkb. Ook op de website van de Vereniging Eigen Huis (VEH) wordt eigenaren van een nieuwbouwwoning verwezen naar deze enquête.⁹

Deel je ervaring met een kwaliteitsborger

Op verzoek van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voert Adviesorganisatie Arcadis een onderzoek uit voor monitoring en evaluatie van de 'Wet kwaliteitsborging voor het bouwen'. Op hun verzoek brengt Vereniging Eigen Huis dit onder de aandacht.

Als eigenaar van een nieuwbouwwoning kun je via de enquête je ervaringen met een erkende kwaliteitsborger delen. Het duurt ongeveer 15 minuten. Alle gegevens worden vertrouwelijk behandeld en geanonimiseerd. Wil je meedoen? Vink dan bij vraag 1 'opdrachtgevers en adviseurs' in en vul daarna de rest van de vragen in.

[Naar de enquête](#)

Figuur 3. Link naar doorlopende enquête op website Vereniging Eigen Huis

⁸ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 3

⁹ <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/wet-kwaliteitsborging>

3.2.4 Invoeringstoets

Op 6 juni 2024 is de Onderzoeksrapportage invoeringstoets Wkb aangeboden aan de Eerste Kamer.¹⁰ 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.¹¹ 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.

Tabel 3. Conclusies en aanbevelingen invoeringstoets

Conclusie (signaal ervaringen)	Aanbeveling
<p>1 Onduidelijkheid welke bouwwerken in gevolgklasse 1 vallen, met name in relatie tot vergunningvrij bouwen. Van bepaalde typen bouwwerken is het de vraag of het zinvol is dat deze onder de Wkb vallen.</p>	<p>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.</p>
<p>2 Gemeenten kunnen verschillend omgaan met de beoordeling van gelijkwaardige maatregelen, waardoor er regionale verschillen ontstaan.</p>	<p>Een gezaghebbende instantie mandateren om bij te dragen aan een landelijk uniforme beoordeling van gelijkwaardige maatregelen.</p>
<p>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, dan wel bereikt hen onvoldoende. Aangegeven bijzondere lokale omstandigheden bij een deel van de gemeenten zijn niet passend voor de specifieke locatie.</p>	<p>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). Handvatten en ondersteuning bieden aan gemeenten bij het formuleren van bijzondere lokale omstandigheden specifiek voor hun grondgebied.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

¹⁰ Kamerstukken I 2023/24, 34 453, AW

¹¹ Arcadis (2024), Onderzoeksrapport invoeringstoets Wkb

Conclusie (signaal ervaringen)	Aanbeveling
<p>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.</p>	<p>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).</p>

3.2.5 Monitorings- en (tussen) evaluatierapportage 2024

Het eerste monitoringsjaar 2024 was vooral een opstartjaar voor de Wkb in gevolgklasse 1. De eerste data en ervaringen geven geen aanleiding voor acute bijsturing, maar de beperkte hoeveelheid afgeronde projecten maakt het nog onmogelijk om harde conclusies te trekken over (met name) bouwkwiteit en kosten. Verdere monitoring en verbeteringen in samenwerking en informatievoorziening (o.a. incidentenregistratie en uniformering) zijn cruciaal richting de evaluatie en eventuele uitbreiding naar gevolgklassen 2 en 3. In paragraaf 5.3 is in tabel 16 de status van de uitvoering van de aanbevelingen beschreven.

Tabel 4. Conclusies en aanbevelingen rapportage 2024

Conclusie / constatering	Aanbeveling
Aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb	
<p>1 Gezamenlijk tussen partijen (individuen en brancheorganisaties) meer het gesprek aangaan, de samenwerking periodiek evalueren, ongemakken bespreekbaar maken en zo nodig werkprocessen verbeteren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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.
<p>2 Een centrale registratie van incidenten en sancties ontbreekt. Een centrale registratie kan ervoor zorgen dat men van elkaar leert en het kan mogelijk bijdragen aan het verbeteren van het stelsel.</p>	<p>Zie aanbeveling 8.</p>
<p>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 verbeterlagen gewenst zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>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 kwaliteitsborgers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Conclusie / constatering	Aanbeveling
<p>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, dan wel bereikt hen onvoldoende. Tijdens het onderzoek wordt door partijen nog steeds een gebrek aan kennis ervaren bij een groot deel van de stelselpartijen. Niet alleen ten aanzien van de Wkb, maar ook ten aanzien van het Bbl.</p> <p>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. Gemeenten ervaren ook dat er nog veel onduidelijk is met betrekking tot de bijzondere lokale omstandigheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ook het IPLO kan hier mogelijk (gedeeltelijk) invulling geven aan gewenste uitleg over het Bbl. • 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.
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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).
<p>Aanbevelingen ten aanzien van het onderzoek</p>	
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring van de respons op de begin 2025 geïnitieerde doorlopende enquête aan initiatiefnemers bij gereedmelding en zo nodig nemen van beheersmaatregelen. • Actiever promoten van de invulling van de jaarlijkse enquête en de doorlopende enquête bij gereedmelding bij leden door de brancheorganisaties • Zo nodig uitvoeren aanvullend onderzoek.
<p>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.</p>	<p>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.</p>

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 van Arcadis en vormt een fundament onder al onze werkzaamheden. Deze integriteit is formeel vastgelegd in de Arcadis General Business Principles (AGBP) en de Code of Conduct, waarin hoge professionele en ethische normen, transparantie en naleving van wet- en regelgeving centraal staan. Deze AGBP zijn van toepassing en erkend door alle deelnemers aan het onderzoeksteam ook wanneer zij van andere organisaties komen.

Binnen projecten wordt integriteit concreet geborgd door duidelijke rol- en verantwoordelijkheidsverdeling, het bewaken van onafhankelijkheid en het voorkomen van belangenverstrengeling. Besluiten, aannames en bevindingen worden transparant vastgelegd en herleidbaar gedocumenteerd, met een duidelijke scheiding tussen feiten, interpretaties en professioneel oordeel. Bevindingen worden volledig en eerlijk gerapporteerd, ook wanneer deze kritisch zijn.

Daarnaast beschikt Arcadis over formele governance- en escalatiemechanismen, waaronder onafhankelijke compliance-toezicht en meldvoorzieningen, zodat integriteitskwesaties veilig kunnen worden gesignaleerd en opgevolgd. Hierdoor kan Arcadis aantoonbaar objectief, onafhankelijk en audit-proof opereren binnen projecten en richting opdrachtgevers en toezichthouders.

De bevindingen vanuit het onderzoek zijn met behulp van digitale verslaglegging objectief gearchiveerd tot en met de afronding van de onderzoeksrapportage. Hiermee zijn de bevindingen van enquêtes en interviews digitaal en objectief beschikbaar voor alle leden van het onderzoeksteam. Hiermee is een persoonlijke inkleuring van onderzoeksresultaten voorkomen.

Er is gebruik gemaakt van objectieve en feitelijke waarnemingen, waarvan zoveel mogelijk een bronvermelding is aangegeven. Vanwege de verzochte anonimisering van bevindingen van specifieke organisaties en individuen is de bronvermelding soms niet openbaar in de onderzoeksrapportage vermeld. Door de objectieve archivering kan dit desgewenst aanvullend via vertrouwelijke audits worden geverifieerd.

Deelnemers aan het onderzoek zijn via open kanalen, via vakorganisaties en sociale media benaderd. Er zijn geen deelnemers uitgesloten van het onderzoek.

De door de onderzoekers opgestelde en samengestelde onderzoeksrapportage is gereviewd door de projectleider van het onderzoeksteam.

De concept onderzoeksrapportage is na afronding door de onderzoekers gereviewd door twee buiten het project staande onafhankelijke derden (twee paar ogen).

Na voltooiing van de projectonafhankelijke interne review van de onderzoeksrapportage is het onderzoeksrapport voor hoor en wederhoor verzonden aan de Wkb-begeleidingsgroep. Het doel van deze review is niet om de onderzoeksresultaten aan te passen, maar om de mogelijkheid te bieden om te reageren op feitelijke onjuistheden en om indien gewenst een signaal van hoor en wederhoor toe te voegen aan de rapportage.

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 BZK mogelijk 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 BZK 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 haar wettelijke taak. Daartoe worden diverse feitelijke 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-jaarsverslag. Daarnaast kan de TloKB op eigen initiatief aanvullend onderzoek uitvoeren naar mogelijk minder goed functionerende elementen van het stelsel als onderdeel van hun monitoring van het stelsel (zie artikel 7ak lid 2 onder g Woningwet).

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 BZK worden verricht, maar kunnen daarvoor wel een feitelijke 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 BZK 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 signalen afgegeven over hun beperkte betrokkenheid en zorgen over brandveiligheid, onder andere via een brief van de Eerste Kamer aan de minister van VRO.¹² Voor de monitoringsrapportage over 2025 is hier afstemming over geweest met Brandweer Nederland. Hun ervaringen zijn opgenomen in paragraaf 4.7.6.

Mogelijk aanvullend onderzoek betreft monitoring en evaluatie van de toepassing van artikel 2.20 van Bbl door het bevoegd gezag met betrekking tot informatie over brandveiligheidsgegevens en in hoeverre een kwaliteitsborger bijzondere lokale omstandigheden (BLO's), die door het bevoegd gezag zijn bepaald, meeneemt in het borgingsproces. Gedurende de looptijd van dit onderzoek kan in samenspraak met het ministerie van BZK worden bepaald of en op welke wijze dit aanvullende onderzoek in uitbreiding op de opdracht kan worden meegenomen. Vragen over artikel 2.20 Bbl en BLO's maken onderdeel uit van de enquête (zowel die van 2024 als 2025), zie paragraaf 4.7.

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

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

¹² Eerste Kamer, kenmerk 174604.11U, d.d. 28 januari 2025

(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 dataverensten aan ons te worden aangeleverd.

Het ministerie van BZK draagt hiervoor (contractueel) zorg als opdrachtgever. Deze informatie van derden is met bronvermelding 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 aselechte steekproef onder bij de bouw betrokken partijen. De homogene clusters zijn in dit verband de groepen stakeholders vertegenwoordigd in uitvoerings- en brancheorganisaties: onder andere 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 is een overzicht van de betrokken stakeholders, waarbij is aangegeven of deze onderdeel uitmaken van het Wkb-overleg en/of de Wkb-begeleidingscommissie.

Tabel 5. Overzicht stakeholders

Type	Organisatie	Wkb-overleg	Begl. cie.	Omschrijving
Kwaliteitsborging	TloKB	Ja	Ja	Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw
	VKBN	Ja	Ja	Vereniging KwaliteitsBorging Nederland
Gemeenten / publiek	VNG	Ja	Ja	Vereniging Nederlandse Gemeenten
	VBWTN	Ja	Ja	Vereniging Bouw- en Woning Toezicht Nederland
	Brandweer Nederland		Ja	Brandweer
	IPLO	Ja	Ja	Informatiepunt Leefomgeving
Aannemers	Bouwend Nederland	Ja	Ja	Vereniging van bouw- en infrabedrijven

Type	Organisatie	Wkb-overleg	Begl. cie.	Omschrijving
	AFNL	Via BN	Ja	Aannemersfederatie Nederland Bouw & Infra
	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	Ja	Ondernemersorganisatie voor de installatiebranche en de technische detailhandel
Architecten	BNA	Ja	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
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 gebruikelijke representativiteit voor dit type onderzoek. De daarbij behorende steekproefomvang is afhankelijk van deze representativiteit in combinatie met de desbetreffende populatie (aantal leden).

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

Tabel 6. Omvang stakeholders

Stakeholder	Branchevereniging	Aantal leden
Aannemers	Bouwend Nederland	Ca. 4.800
	AFNL	Ca. 3.200
	NVBU	Ca. 80
	MKB Bouw	Ca. 40
	Techniek Nederland	Ca. 6.000
Opdrachtgevers	Aedes	Ca. 260
	NEPROM	Ca. 75
	Vereniging Eigen Huis	x
Publiek	VNG	342
	VBWTN	Ca. 200
	Brandweer Nederland	1
Kwaliteitsborging	TloKB	1
	VKBN – Instrumentaanbieder	7*
	VKBN – Kwaliteitsborger	71*
Architecten	BNA	Ca. 1.000
Adviseurs	NLingenieurs	Ca. 73

* Peildatum 31 december 2025 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, maar dit is dit wel de branchevereniging die hen vertegenwoordigt.

3.4.4 Enquêtes

Uitzetten enquêtes

Voor het monitoringsjaar 2025 zijn twee enquêtes uitgezet (doorlopend gedurende het jaar een kortere enquête per individueel Wkb-project en een jaarlijkse enquête vanaf december 2025 over het gehele monitoringsjaar 2025), waarmee de ervaringen van partijen met de Wkb zijn opgehaald. De vragen in de enquêtes zijn toegesneden op vier doelgroepen: aannemers, gemeenten, opdrachtgevers & adviseurs (namens / voor opdrachtgevers) en kwaliteitsborgers. De vragen in de enquête van 2025 zijn vrijwel identiek aan die van 2024 (alleen enkele verbeteringen van de leesbaarheid en de feitelijkheid van de informatie). De enquêtes konden worden ingevuld gedurende drie maanden in de periode van december 2025 tot en met februari 2026.

De enquête is, door middel van een link naar de website van BDB, in december 2025 via de brancheorganisaties uitgezet bij hun leden (via hun websites en/of via de nieuwsbrieven) en aan overige partijen met Wkb-ervaring via LinkedIn. Tevens zijn eerdere respondenten en deelnemers aan Wkb-kennissessies uitgenodigd deel te nemen aan

de jaarlijkse enquête. De antwoorden van de enquêtes zijn direct door de onderzoekers verzameld, zonder tussenkomst van derden zoals brancheorganisaties en opdrachtgever.

Tabel 7. *Representativiteit enquêtes*

Stakeholder	Aantal	Aantal met Wkb-ervaring*	Beoogd aantal (representativiteit)	Werkelijk aantal Respondenten
Aannemers	Ca. 12.000	5.126	95	30 (30 unieke organisaties)
Opdrachtgevers & adviseurs	Ca. 12.000	5.126	95	12 (12 unieke organisaties)
Gemeenten	342	333	75	92 (73 unieke organisaties)
Kwaliteitsborgers	71	68	41	56 (35 unieke organisaties)

* gelimiteerd tot maximaal aantal unieke partijen met ervaring op basis van het aantal bouwmelding gevolgklasse 1 in 2025.

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 enkele gevallen toch gedaan, door de vraagstelling is evident wanneer iemand geen ervaring heeft). Er zijn in 2025 aanzienlijk meer bouwprojecten opgestart die onder de Wkb vallen dan in 2024. Dit komt ook terug in de enquêtes, met name die van de gemeenten en kwaliteitsborgers waarbij de beoogde representativiteit is behaald. In de tabel hiervoor zijn de beoogde aantallen voor de representativiteit van de enquêtes en het werkelijke aantal respondenten weergegeven. Uit het jaarverslag van de TloKB hebben onderzoekers kunnen halen hoeveel gemeenten en kwaliteitsborgers er in 2025 ervaring hebben opgedaan met de Wkb (zie ook paragraaf 4.2). Voor aannemers en opdrachtgevers is dit niet direct herleidbaar uit de ontvangen data. Hierdoor is het aantal mogelijke respondenten dat ervaring heeft met de Wkb nu 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 lager uitvallen indien er partijen zijn die deelnemen aan meerdere bouwmeldingen alsmede partijen die slechts recent een bouwmelding hebben gedaan, waardoor de opgedane ervaring beperkt is. Dit kan een valide motivering bieden voor de afwijking naar beneden van de gewenste responsgraad. Gezien de afwijking is het echter voldoende duidelijk dat de representativiteitsgrens niet is behaald voor de groepen: aannemers en opdrachtgevers.

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers en opdrachtgevers & adviseurs, waarbij niet iedere geënquêteerde ervaring had met alle aspecten van de Wkb, maakt dat de beantwoording van verschillende deelvragen beperkt robuust en vooral indicatief moet worden geïnterpreteerd. Hierdoor hebben uiterst positieve of negatieve reacties ook veel invloed op de uitkomsten.

Respondenten en verwerking van enquête-antwoorden

De antwoorden van de enquêtes zijn direct door onderzoekers verzameld, zonder tussenkomst van derden zoals brancheorganisaties.

De enquêtes zijn ingevuld door 92 gemeenten (waarvan vier omgevingsdiensten en één veiligheidsregio) en 56 kwaliteitsborgers. Hierbij gaat het om individuele personen, maar niet altijd om unieke organisaties. De enquêtes bevatten zowel vragen gericht op de ervaringen van een organisatie (bijvoorbeeld: *“Is er in 2025 in uw gemeente sprake van vroegtijdige ingebruikname?”*) als vragen die betrekking hebben op persoonlijke ervaringen (bijvoorbeeld: *“Hoe vaak heeft u een strijdigheid in 2025 moeten melden aan de gemeente?”*). Door deze variatie in vraagstelling zijn verschillende absolute totalen gehanteerd, afhankelijk van het type vraag en uiteraard de ervaring met het onderdeel van de Wkb waar de vraag betrekking op heeft.

Om een zo representatief mogelijk beeld te vormen, zijn de resultaten van meerdere personen binnen dezelfde organisatie, indien deze afwijken, op een andere manier verwerkt. Afhankelijk van het soort vraag is rekening gehouden met vooraf bepaalde verwerkingsregels:

- Het gemiddelde antwoord (bij numerieke antwoorden of bandbreedtes, bijvoorbeeld: *“Hoe vaak is er in 2025 in uw gemeente gestart met de bouwuitvoering zonder dat er een bouwmelding is gedaan?”*).
- Het meest voorkomende of verklaarbare antwoord (bij kwalitatieve antwoorden, bijvoorbeeld: *“Neemt uw organisatie consumenten als opdrachtgevers aan?”*).
- Het meest recente antwoord (in het geval van veranderende ervaringen binnen een organisatie, bijvoorbeeld wanneer het eerste antwoord ‘nee’ is en het meest recente ‘ja’).
- Een cumulatief antwoord (bij open vragen met meerdere opties, bijvoorbeeld: *“Wat is het belangrijkste criterium waarop uw organisatie opdrachten verkrijgt?”*).

Deze bewerkingswijze is toegepast om dubbele of conflicterende respons binnen organisaties hanteerbaar te maken. Daarnaast is bij het verwerken van de resultaten rekening gehouden met (feitelijke) signalen en ervaringen. Hiervoor is geprobeerd eventueel sentiment uit toelichtingen te halen.

Daarnaast heeft een aantal personen de enquête tweemaal ingevuld. Hiervan is enkel de laatst ingediende enquête meegeteld in de resultaten.

De overige twee enquêtes (aannemers en opdrachtgevers) zijn beide enkel door unieke personen / organisaties ingevuld.

Verbeteringen enquêtes

Voor het monitoringsjaar 2025 zijn, ten opzichte van 2024, enkele verbeteringsmaatregelen voor de responsgraad in gang gezet, zie onderstaand.

Doorlopende enquêtes (individuele projecten) via kwaliteitsborger:

Naast de jaarlijkse enquête is er met de VKBN afgesproken dat er na het afronden van een bouwproject in gevolgklasse 1 (met of zonder eindverklaring) door de kwaliteitsborger een link wordt gedeeld met de initiatiefnemer / opdrachtgever en indien gewenst overige partijen om hun ervaringen met het betreffende afgeronde bouwproject te delen.

Hiermee werd verwacht niet alleen het aantal respondenten te vergroten, maar specifiek ook meer opdrachtgevers te bereiken. Uiteindelijk is de doorlopende enquête slechts acht keer ingevuld, ondanks dat het delen van de doorlopende enquête meermaals onder de aandacht is gebracht. Hiervan waren er slechts drie een opdrachtgever. Hierdoor is er op basis van de doorlopende enquêtes geen sprake van een representatief beeld en moet de inbreng als losstaande signalen worden gelezen.

De link naar deze doorlopende enquête is ook gedeeld via de VEH met eigenaren van een nieuwbouwwoning.

Verdere promotie respons opdrachtgevers:

Mede naar aanleiding van de beperkte respons vanuit individuele opdrachtgevers heeft afstemming plaatsgevonden met brancheorganisaties voor opdrachtgevers; NEPROM, Aedes, VEH en Woningbouwers NL (Woningbouwers NL heeft door tijdgebrek uiteindelijk niet deelgenomen aan de gezamenlijke evaluatie). De organisaties geven aan dat er nauwelijks vragen of signalen bij hen binnenkomen over de Wkb. Zij geven aan dat consumenten zich doorgaans niet bewust zijn van wijzigingen en dat vragen vaak reactief ontstaan (bijvoorbeeld wanneer zich een concreet gebrek voordoet bij of na oplevering). Door zakelijke opdrachtgevers wordt de Wkb vooral ervaren als een logische voortzetting van bestaande werkwijzen. Een uitgebreide beschrijving van de ervaring van opdrachtgevers staat in paragraaf 4.7.2.

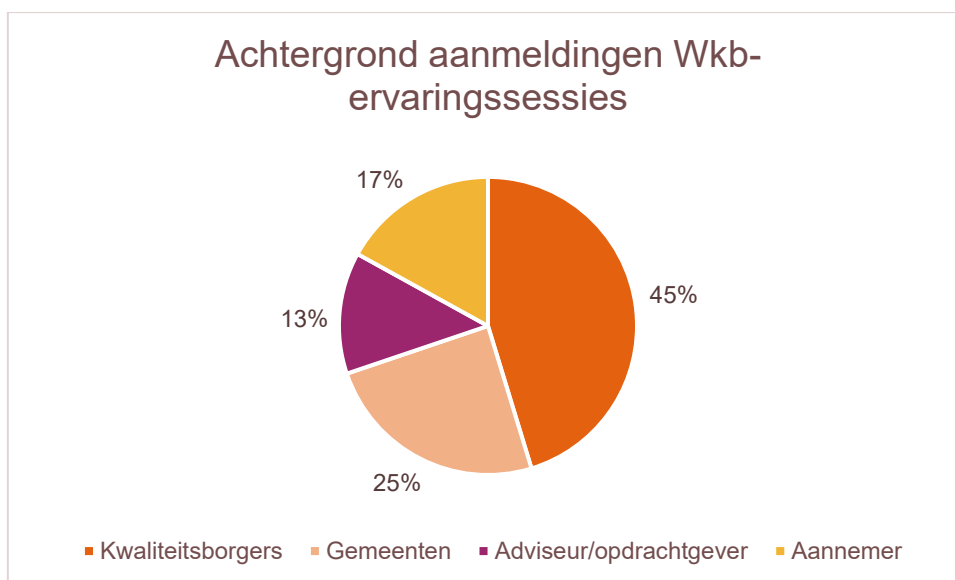
3.4.5 Wkb-ervaringssessies en interviews

Om naast de digitale enquêtes een kwalitatieve toelichting en verdieping te verkrijgen van de verkregen resultaten zijn Wkb-ervaringssessies georganiseerd. Voor de Wkb-ervaringssessies zijn groepen van 6 tot 13 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 2025. In februari van 2026 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, toevallig net zoveel als in 2024, 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 VEH en NEPROM
- Interview over ervaringen met AEDS
- Interview over ervaringen en lopende onderzoek van Brandweer Nederland
- Interview over ervaringen en incidenten en sancties met TloKB
- Interview over ervaringen en incidenten en sancties met de kamer van instrumentaanbieders van de Vereniging KwaliteitsBorging Nederland (VKBN)

Onderzoeksvragen voor de groepen, waarmee geen afzonderlijk interview is gepland, 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-ervaringssessies zijn er door derden in afstemming met BZK aanvullende onderzoeken verricht. Deze informatie is, indien relevant binnen de gestelde onderzoeksvragen, met een bronvermelding verwerkt.

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

Tabel 8. Onderzoeken derden

Organisatie	Wel / niet	Onderwerp extern onderzoek
VNG	Buiten scope	Financiële monitoring Omgevingswet voor gemeenten
BNA	Informatiebron	Kostenontwikkeling voor architecten (onder eigen leden)
Techniek NL	Informatiebron	Kostenontwikkeling voor installateurs (onder eigen leden)
Brandweer Nederland	Informatiebron (doorkijk gevolklasse 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	Buiten scope	Onderzoek hoogte leges + nulmeting leges (2021-2023)
IBR	Buiten scope	Ontwikkelingen jurisprudentie, richt zich op de BW wijzigingen en daarmee alle bouwwerken (niet enkel gevolklasse 1)

Van de VNG, COELO en het IBR zijn de rapportages over 2025 ontvangen en verwerkt in voorliggende monitoringsrapportage. Met de brandweer is overleg geweest over hun onderzoek (zie paragraaf 4.7.6)

Van de overige organisaties is informatie opgevraagd, maar niets ontvangen.

Daar waar data van verschillende bronnen van elkaar verschilt, is dit toegelicht en nader 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.

Door de VNG is aangegeven dat het netwerk monitoring ongeveer 146 deelnemende gemeenten telt. Lang niet iedere gemeente vult elk kwartaal de uitvraag in. Daarnaast is aangegeven dat de enquêtevragen over de Wkb optioneel zijn. Het aantal responderende gemeenten verschilt per vraag en per kwartaal. Het aangegeven aantal respondenten kan dus per vraag afwijken van zowel het totale aantal respondenten als het aantal respondenten van een andere vraag.¹³

¹³ Zie onder andere VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 24

4 Bevindingen

4.1 Inleiding

Binnen het onderzoek is kwantitatieve en kwalitatieve data opgehaald. Het hoofdstuk bevindingen bundelt deze data, verkregen uit de enquêtes, en vult deze aangevuld met ervaringen vanuit de Wkb-ervaringssessies, interviews met brancheorganisaties en een aantal externe rapportages zoals het jaarverslag van de TloKB (februari 2026) 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 BZK 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 ons rapport over 2024 is beschreven dat er voor 1.446 bouwprojecten een bouwmelding is gedaan (het ging om in totaal 4.645 bouwwerken).¹⁴ De peildatum van de data van de TloKB in de vorige rapportage was 31 december 2024. In 2025 zijn nog bouwprojecten door instrumentaanbieders aan de TloKB aangeleverd met een datum van de bouwmelding in 2024. Hierdoor wijken de aantallen in het jaarverslag van de TloKB¹⁶ en voorliggende rapportage af van de aantallen in de rapportages van 2024. De door de TloKB aan ons aangeleverde dataset voor de rapportage over 2025 heeft een peildatum van 1 januari 2026. Op basis van deze (gecorrigeerde, zie hierna) dataset is er in 2024 voor 1.935 bouwprojecten een bouwmelding gedaan. Samen goed voor 6.218 bouwwerken.

De TloKB ontvangt data over bouwprojecten, via instrumentaanbieders, van kwaliteitsborgers. Verschillende partijen geven aan dat de manier waarop de TloKB haar data ontvangt gevoelig is voor vergissingen, fouten en soms fraude.¹⁷ Dit laatste signaal hebben wij ook in de verschillende Wkb-ervaringssessies en gesprekken met verschillende brancheverenigingen ontvangen. Niet alle bouwprojecten waarvoor een bouwmelding is gedaan, worden gemeld bij de instrumentaanbieder. Op basis van signalen van verschillende bronnen lijkt dit soms zelfs bewust te gebeuren om een kostenafdracht richting de instrumentaanbieders te voorkomen (kwaliteitsborgers dragen kosten af aan de instrumentaanbieder voor het gebruik van het instrument).

¹⁴ Arcadis (2025), Monitoringsrapportage 2024, p 33
TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 25

¹⁶ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 7

¹⁷ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 8

Dat de dataset gevoelig is voor vergissingen en fouten is door onderzoekers ondervonden tijdens een analyse van de cijfers. Er zijn daarom onderstaande correcties doorgevoerd in de data:¹⁸

- Meer dan 100 bouwprojecten met een datum van de bouwmelding van voor 2024 of na 2025. Door het toepassen van een filter was dit eenvoudig te corrigeren.
- Bij ongeveer 20 bouwprojecten ontbrak de datum van de bouwmelding. Dit is na direct contact met instrumentaanbieders aangevuld of er is aangegeven dat de bouwmelding nog gedaan moet worden of het bouwproject niet is doorgegaan. Alle opgevraagde data is aangeleverd.
- Voor ongeveer 40 bouwprojecten was niet gespecificeerd wat de omvang ervan was (aangegeven als 0 bouwwerken). De instrumentaanbieder is verzocht dit aan te vullen. Alle opgevraagde data is aangeleverd.
- Veel dubbele projecten. Deze zijn verwijderd op basis van overeenkomende gegevens (o.a. projectnaam, locatie, aantal bouwwerken, datum bouwmelding, ruwbouw etc.).
- Er zijn meer dan 20 bouwprojecten met het label 'verbouw'. Een gedeelte hiervan betreft verplaatsen (bijvoorbeeld van woonschepen). Een aantal is echter duidelijk verbouw (staat zelfs in de projectnaam aangegeven). Deze zijn verwijderd.
- Veel bouwprojecten hadden een opgegeven aantal bouwwerken dat niet overeenkomt met de projectnaam (1 bouwwerk opgegeven terwijl projectnaam bijvoorbeeld 6 woningen of 3 bruggen is). De aantallen bouwwerken zijn op basis van projectnaam aangepast.
- Meerdere bouwprojecten met projectnamen met daarin 'test', 'proefproject' en zelfs appartementen, zijn verwijderd.

In het interview met de TloKB hebben zij aangegeven dat projectinformatie over het algemeen na-ijlt. Hierdoor ontstaan verschillen tussen datasets en jaarverslagen. De datakwaliteit is wel verbeterd ten opzichte van 2024, maar blijft kwetsbaar voor invoerfouten. Nieuwe geautomatiseerde validatie die in 2026 live moet gaan zou de invoer minder kwetsbaar moeten maken. Wel pleit de TloKB voor een eenduidige koppeling tussen DSO gegevens en data van instrumentaanbieders, omdat het nu tot blinde vlekken leidt (bijvoorbeeld wanneer wel bij de gemeente, maar niet bij de instrumentaanbieder wordt gemeld – of andersom). De TloKB ziet de wenselijkheid van één centrale databron, maar ziet ook de bestuurlijke en juridische uitdagingen.

In het jaarverslag van de TloKB, op basis van de door instrumentaanbieders aangeleverde data, is aangegeven dat er in 2025 voor 5.126 bouwprojecten een bouwmelding is gedaan. Dit betreft samen 13.514 bouwwerken.¹⁹ Na de hiervoor beschreven correcties is het aantal bouwmeldingen in 2025 uitgekomen op 5.118. Dit is in 2025 samen goed voor 13.795 bouwwerken.

De gemeente ontvangt de bouwmelding van de initiatiefnemer via het DSO. Directe doormelding vanuit het DSO voorkomt dat het werk van een kwaliteitsborger zich onttrekt aan het zicht van de instrumentaanbieder en de TloKB (zie ook TloKB-jaarverslag 2024).

De VNG vraagt per kwartaal aan gemeenten in het netwerk van hun monitoring om een enquête in te vullen over de Omgevingswet en Wkb. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) registreert meldingen voor (technische) bouwactiviteiten, zonder daarbij onderscheid te maken of dit daadwerkelijk bouwmeldingen voor gevolgklasse 1 zijn. In totaal zijn er in 2025 130.552 meldingen gedaan.²⁰ Dit zijn niet alleen bouwmeldingen, maar ook bijvoorbeeld sloop- of gebruiksmeldingen of meldingen die eigenlijk de informatieplicht over de start van de bouwwerkzaamheden zijn. Op basis van de door de VNG onder gemeenten gehouden enquêtes, waarbij deze uitkomsten landelijk zijn geëxtrapoleerd in de eerste twee kwartalen, komen zij uiteindelijk uit op een hoger aantal bouwmeldingen dan op basis van de data van de TloKB.²¹ In de rapportage is verwezen naar het jaarverslag van de TloKB.²³ Omdat niet alle cijfers op basis van de enquête van de VNG en het DSO goed gemonitord kunnen worden, is het aantal bouwmeldingen geregistreerd door de TloKB leidend.

De oranje lijn in de grafieken hierna telt cumulatief door over beide jaren (2025 start dus op 1.935 bouwmeldingen en zit eind januari op $1.935 + 302 = 2.237$ bouwmeldingen). In de grafiek over 2025 is te zien dat de aantallen bouwmeldingen per maand in de tweede helft van het jaar afneemt. Dit komt waarschijnlijk omdat nog niet alle

¹⁸ Het gaat hierbij om correcties die zijn doorgevoerd in bouwprojecten met een datum van de bouwmelding in zowel 2024 als 2025.

¹⁹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 7

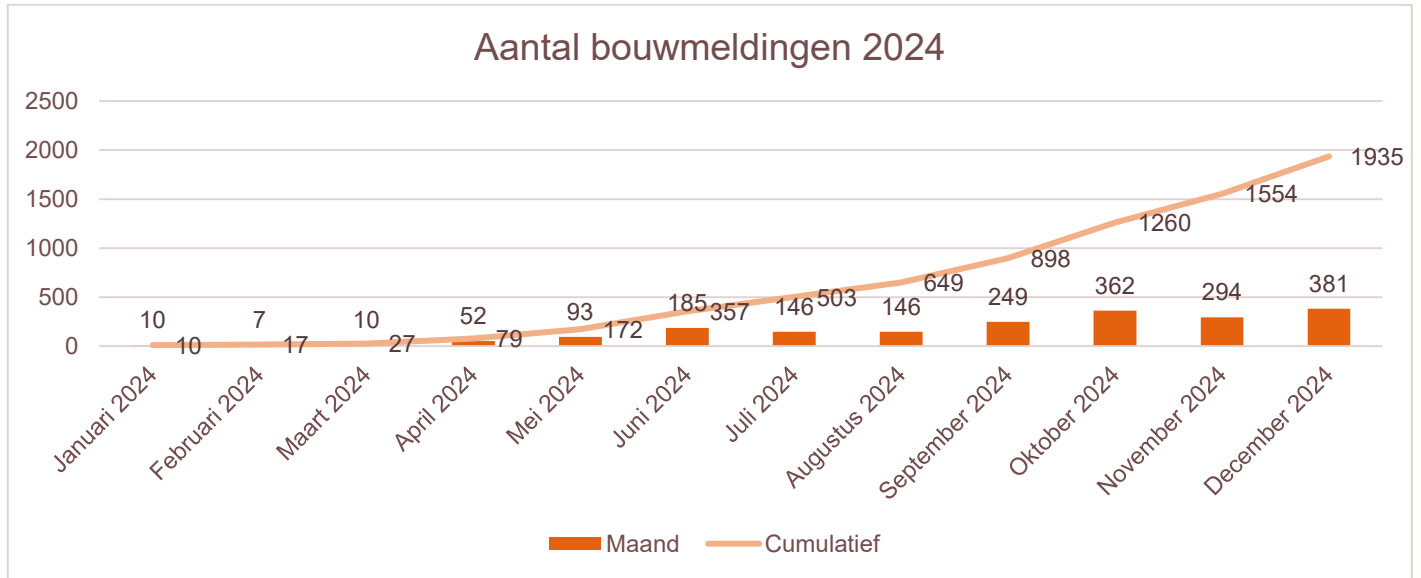
²⁰ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 17

²¹ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 24

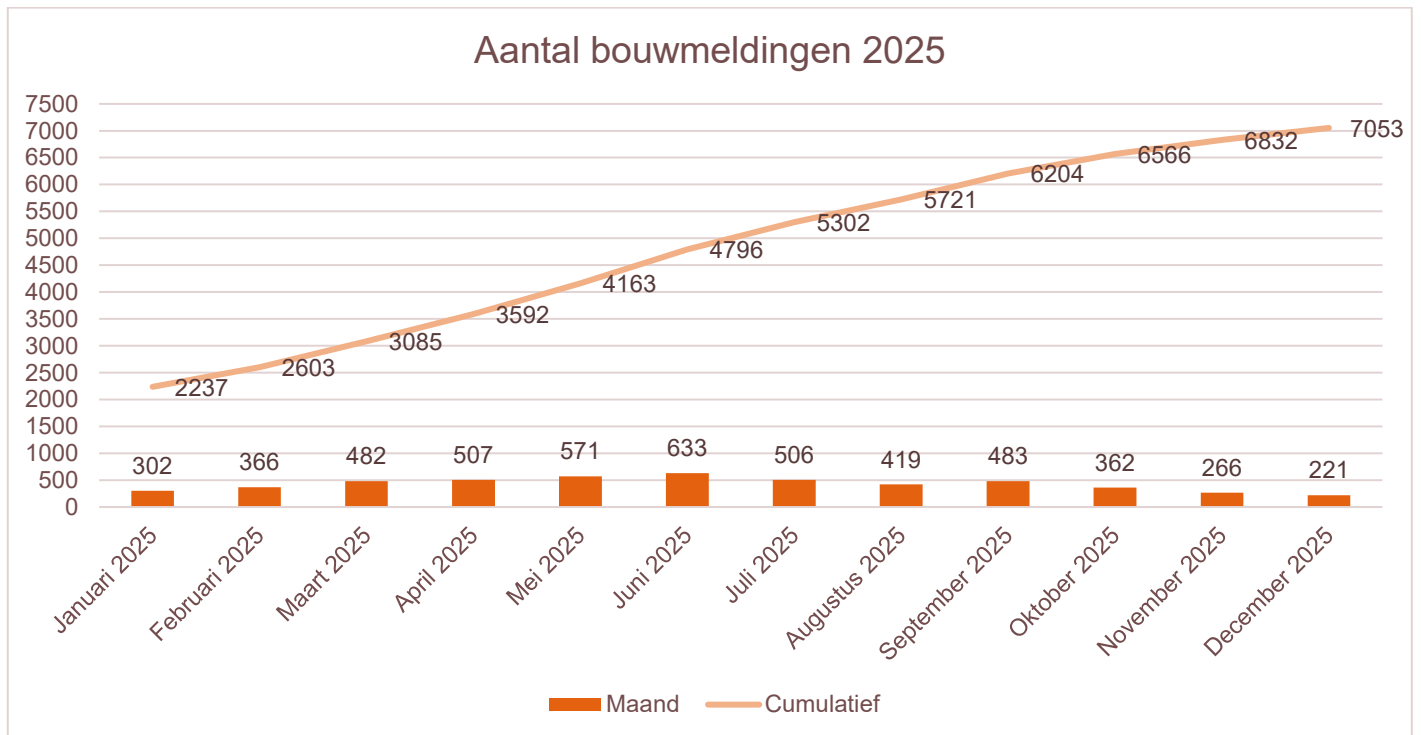
VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 24

²³ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 26

bouwprojecten bij instrumentaanbieders, en daarmee de TloKB, bekend zijn. Er volgt naar verwachting in de rapportage over 2026 nog een correctie over de cijfers van 2025 (en mogelijk zelfs 2024) vanwege dit na-ijleffect.



Grafiek 3. Aantal bouwmeldingen per maand in 2024 (bron: TloKB)



Grafiek 4. Aantal bouwmeldingen per maand in 2025 (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 toegelaten instrumenten zijn er drie in de loop van 2024 gewijzigd wegens ervaring die is opgedaan

met de toepassing van het betreffende instrument.²⁴ In 2025 hebben twee instrumenten een wijziging doorgevoerd.²⁵ Eén instrumentaanbieder heeft besloten zijn instrument per 1 januari 2026 in te trekken.²⁶

Bij het borgen van de kwaliteit op de aangemelde bouwprojecten is volgens de data van de TloKB in 2024 in totaal gebruik gemaakt van zes verschillende instrumenten. Dat betekent dat één instrument niet is toegepast in 2024. In 2025 is wel met dit instrument gewerkt, waardoor alle instrumenten in 2025 zijn toegepast (zie tabel 10).

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

Tabel 9. Typen bouwwerken (gevolgklasse 1) waarvoor het betreffende instrument kan worden toegepast (bron: register TloKB²⁷)

Instrument	Instrumentaanbieder	Gevolgklasse <small>(zie legenda)</small>						
		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	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 10 en tabel 11 zijn het aantal bouwprojecten (bouwmeldingen) en bouwwerken weergegeven dat is aangemeld per instrument in respectievelijk 2024 en 2025. Hierbij is ook aangegeven welke gebruiksfunctie het meeste voorkomt. Van het aantal bouwprojecten (bestaande uit één of meerdere bouwwerken) had in 2024 74% een woonfunctie (zoals grondgebonden woningen). Van het aantal gemelde bouwwerken is dit maar liefst 90%. Hoewel de meeste bouwprojecten in 2024 enkelvoudig zijn (83%), is de helft van de bouwwerken onderdeel van bouwprojecten van 20 woningen of meer (50%). Dit gaat om slechts 4% van de bouwmeldingen.

²⁴ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 17

²⁵ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 22

²⁶ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 9

²⁷ <https://register.tlokb.nl/kb/instrument>

In 2025 bedroeg nagenoeg hetzelfde percentage van de bouwmeldingen woningbouw (73%). Dit gaat om 87% van alle gemelde bouwwerken. Ook in 2025 is 83% van de bouwprojecten (bouwmeldingen) enkelvoudig. Minder dan de helft van de bouwwerken is onderdeel van een bouwproject met 20 bouwwerken of meer (41%). Dit gaat om slechts 3% van de bouwmeldingen. In tegenstelling tot 2024 gaat het hierbij niet alleen om woningen. In 2025 zijn er ook andere bouwprojecten met ten minste 20 bouwwerken, zoals vakantiewoningen (één keer, 40 bouwwerken in totaal) en bedrijfsunits (twee keer, 67 bouwwerken in totaal).

Tabel 10. Aantal bouwmeldingen en bouwwerken per instrument in 2024

Gevolgklasse	Instrument ²⁸						Aantal bouwmeldingen per gevolgklasse	Aantal bouwwerken per gevolgklasse
	A	B	C	D	E	F		
GK1A	34	39	407	369	406	169	1.424	5.610
GK1B	0	0	0	0	6	0	6	6
GK1C	0	2	1	0	13	4	20	27
GK1D	0	15	89	16	78	43	241	276
GK1E	0	10	26	0	54	6	96	97
GK1F	0	0	2	0	19	1	22	39
GK1G	0	9	36	0	55	22	122	152
Combinatie	0	0	0	1	3	0	4	11
Totaal bouwmeldingen per instrument	34	75	561	386	634	245	1.935	
Aantal bouwwerken per instrument	987	103	1.129	2.143	1.572	284		6.218

Legenda

- 1A: Eengezinswoningen
- 1B: Woonboten
- 1C: Vakantiehuisjes
- 1D: Bedrijfsgebouwen (hoofdgebouw)
- 1E: Bedrijfsgebouwen (nevenfunctie)
- 1F: Fiets- en voetgangersbruggen
- 1G: Overige bouwwerken

²⁸ 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.

Tabel 11. Aantal bouwmeldingen en bouwwerken per instrument in 2025

Gevolgklasse	Instrument ²⁹							Aantal bouwmeldingen per gevolgklasse	Aantal bouwwerken per gevolgklasse
	A	B	C	D	E	F	G		
GK1A	30	102	560	943	1.002	1.082	3	3.722	12.022
GK1B	0	1	2	2	28	9	0	42	58
GK1C	0	3	1	1	24	17	0	46	128
GK1D	1	91	148	45	222	318	8	833	1.011
GK1E	0	11	7	6	99	29	3	155	159
GK1F	0	4	6	0	19	12	0	41	54
GK1G	0	20	53	0	110	78	1	262	334
Combinatie	0	1	2	2	12	0	0	17	29
Totaal bouwmeldingen per instrument	31	233	779	999	1.516	1.545	15	5.118	
Aantal bouwwerken per instrument	439	347	1.694	3.844	1.801	736	15		13.795

Legenda

- 1A: Eengezinswoningen
- 1B: Woonboten
- 1C: Vakantiehuisjes
- 1D: Bedrijfsgebouwen (hoofdgebouw)
- 1E: Bedrijfsgebouwen (nevenfunctie)
- 1F: Fiets- en voetgangersbruggen
- 1G: Overige bouwwerken

4.2.2 Aantal kwaliteitsborgers

In het voorjaar van 2024 heeft PWC onderzoek gedaan naar het aantal kwaliteitsborgers en het aantal fte's. 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.³⁰ De beschikbare gegevens geven geen duidelijk signaal van structurele capaciteitsproblemen. Een actueel kwantitatief beeld van fte-capaciteit in 2025 ontbreekt echter.

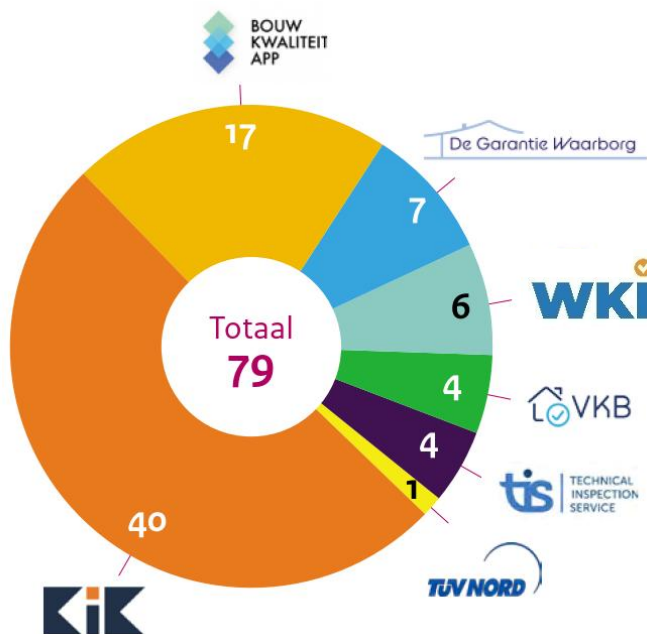
Alle instrumenten samen hadden in 2025 uiteindelijk 71 unieke kwaliteitsborgers (2024: 64) die ermee mochten werken (er is geen bijgewerkte informatie over het aantal fte ontvangen).³¹ Veertien kwaliteitsborgers hebben

²⁹ 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.

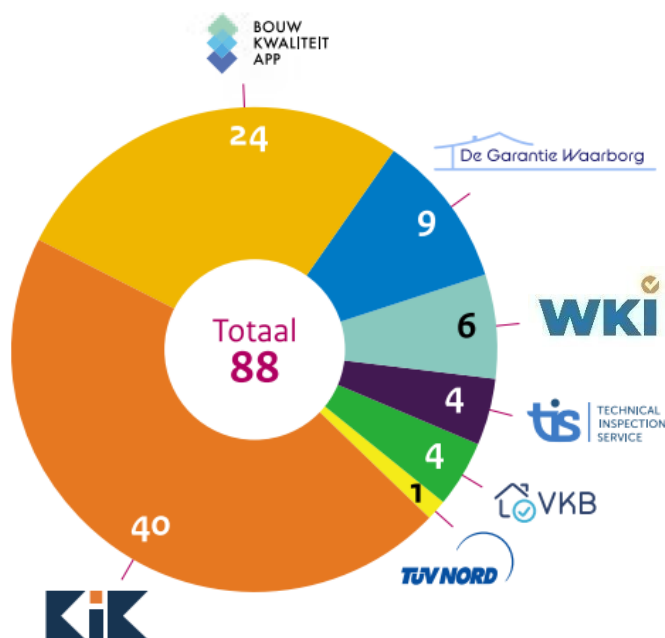
³⁰ PWC (2024), Onderzoek bepaling aantal kwaliteitsborgers, p. 30

³¹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 9

toestemming om met meerdere instrumenten te werken.³² In het register van de TloKB³³ levert dit een aparte registratie op, wat het totaal aan registraties in 2025 op 88 brengt.³⁴ Dit zijn er negen meer dan in 2024 (79).³⁵ Zie ook figuur 4. In 2023 waren er 41 registraties.³⁶



Figuur 4. Aantal geregistreerde kwaliteitsburgers per instrument in 2024 (bron: TloKB Jaarverslag 2024, p. 19, bewerkt)



Figuur 5. Aantal geregistreerde kwaliteitsburgers per instrument in 2025 (bron: TloKB Jaarverslag 2025, p. 10, bewerkt)

³² TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 24

³³ <https://register.tlokb.nl/kb/kwaliteitsburger>

³⁴ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 9

³⁵ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 19

³⁶ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 7

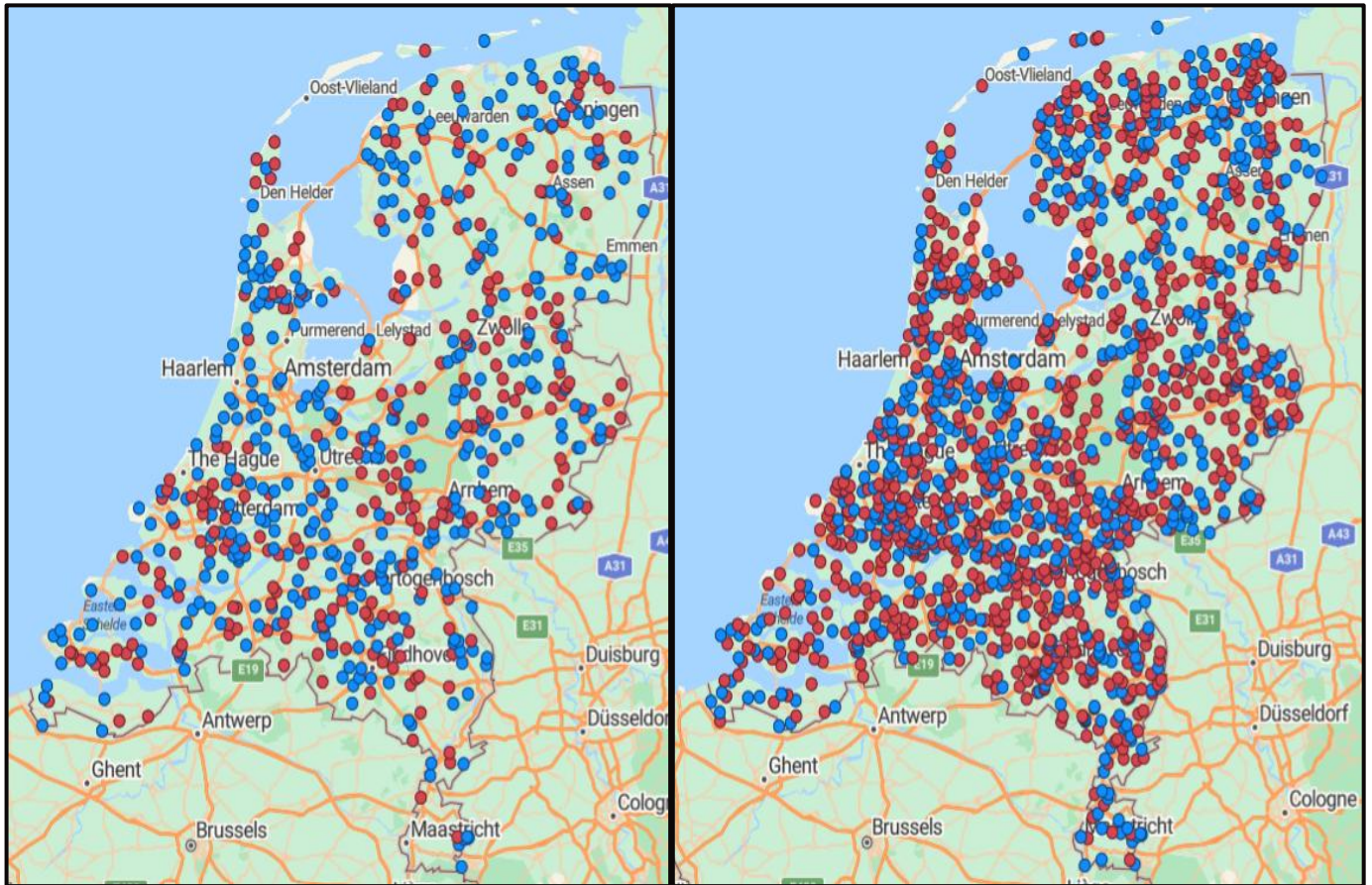
De kwaliteit op de, bij de TloKB, gemelde bouwprojecten is door in totaal 68 verschillende kwaliteitsborgers (2024: 59) geborgd (waarbij gebruik is gemaakt van alle zeven verschillende instrumenten). Niet alle kwaliteitsborgers hebben in 2025 dus ervaring opgedaan met de Wkb. In 2024 was dit ook niet het geval. De tien grootste kwaliteitsborgers, qua aantallen bouwmeldingen, waren in 2025 samen goed voor 3.562 bouwmeldingen (70% van het totaal aantal bouwmeldingen). De drie grootste zijn samen zelfs goed voor 2.262 bouwmeldingen (44% van het totaal). Elk van de drie is betrokken bij meer dan 700 bouwprojecten. In 2024 waren deze tien grootste kwaliteitsborgers samen goed voor bijna 1.000 bouwmeldingen (68% van het totaal aantal bouwmeldingen). Een bouwmelding kan één of meerdere bouwwerken omvatten.

Bouwwerken zijn het daadwerkelijk aantal gerealiseerde objecten, terwijl bouwmeldingen verwijzen naar het formeel melden van een initiatief van een bouwproject bij de gemeente. Een bouwmelding kan betrekking hebben op meerdere bouwwerken (zie ook het derde lid van artikel 2.18 Bbl). Dit verschil is belangrijk omdat sommige kwaliteitsborgers zich richten op seriematige woningbouw, waardoor zij relatief weinig bouwmeldingen doen voor veel bouwwerken. De tien grootste kwaliteitsborgers qua aantallen bouwwerken waren in 2025 samen goed voor 10.988 bouwwerken, wat neerkomt op 80% van het totaal aantal bouwwerken. Daarnaast blijkt uit de cijfers dat de twee grootste kwaliteitsborgers zelfs goed zijn voor 6.715 bouwwerken, oftewel 49% van het totaal aantal bouwwerken. In 2024 waren deze tien grootste kwaliteitsborgers samen goed voor bijna 4.000 bouwwerken, wat toen 85% van het totaal aantal bouwwerken vertegenwoordigde. Dit verschil wordt deels verklaard door het feit dat de tien grootste kwaliteitsborgers qua aantallen bouwmeldingen niet dezelfde zijn als de tien grootste kwaliteitsborgers qua aantallen bouwwerken. Sommige kwaliteitsborgers richten zich meer op seriematige woningbouw, wat zorgt voor een relatief laag aantal bouwmeldingen ten opzichte van het aantal bouwwerken. Dit betekent dat een klein aantal kwaliteitsborgers verantwoordelijk is voor het merendeel van de bouwwerken (oligopolie), wat invloed kan hebben op de marktwerking en concurrentie binnen de sector. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat dit tot knelpunten heeft geleid, maar het verdient wel de voorkeur dit te blijven monitoren. Het is echter nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden.

In 2025 is in 333 van de 342 gemeenten minimaal één bouwproject gemeld dat valt onder de Wkb (2024: 278).³⁷ 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 geen bouwproject bekend was in 2024.³⁸ In figuur 6 is de geografische spreiding van het aantal bouwprojecten waarvoor een bouwmelding is gedaan per eind 2024 en eind 2025 (en dat bekend is in het register van de TloKB). Het valt op dat met name in en rondom de meer stedelijke gebieden wordt gebouwd. In de provincies Flevoland en Limburg en de noordelijke en oostelijke provincies worden minder bouwmeldingen gedaan. Net als op de Waddeneilanden, de Veluwe en de Achterhoek. Waarschijnlijk komt dit door de lagere bevolkings- en gebouwdichtheid in deze regio's (onder andere door natuurgebieden en landbouwgrond).

³⁷ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 8

³⁸ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27



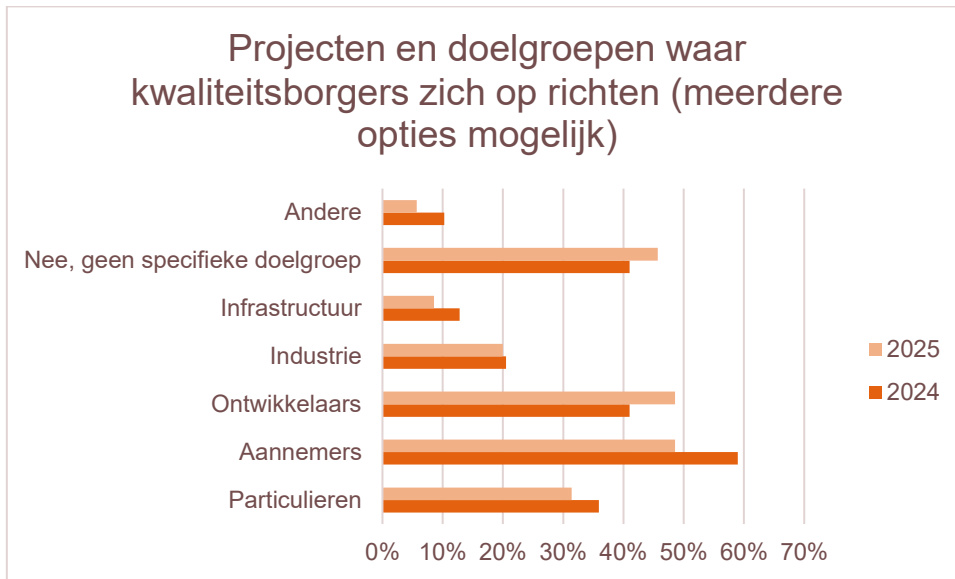
Figuur 6. Geografische spreiding bouwmeldingen eind 2024 (links) en 2025 (rechts)

Legenda

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

Door 83% van de kwaliteitsborgers (organisaties) is in de enquêtes aangegeven dat zij ook direct werken voor particulieren. Dit is licht afgenomen ten opzichte van 2024, toen was het 89%. Het deel dat niet werkt voor particulieren bestaat in veel gevallen uit zzp'ers die één vakgebied / discipline beheersen of detacheerders die worden ingehuurd door kwaliteitsborgers (organisaties) om een deel van de kwaliteitsborging uit te voeren.

Sommige kwaliteitsborgers (organisaties) richten zich juist 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 9% van de bouwprojecten in 2025 (was 13% in 2024). Bij de optie 'andere' is ook 'kwaliteitsborgers' en 'woning coöperaties' aangegeven.

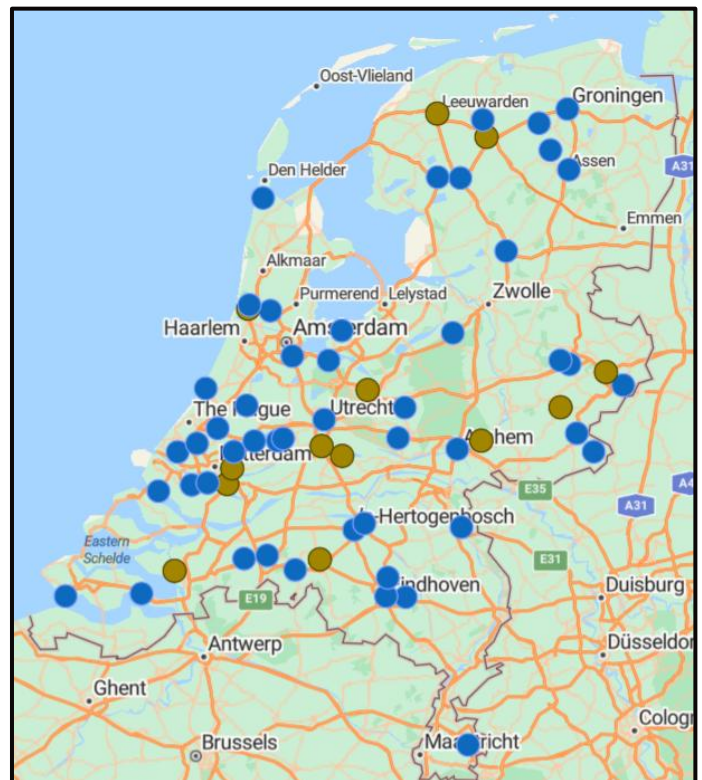


Grafiek 5. Projecten en doelgroepen waar kwaliteitsborgers zich op richten (meerdere opties mogelijk)

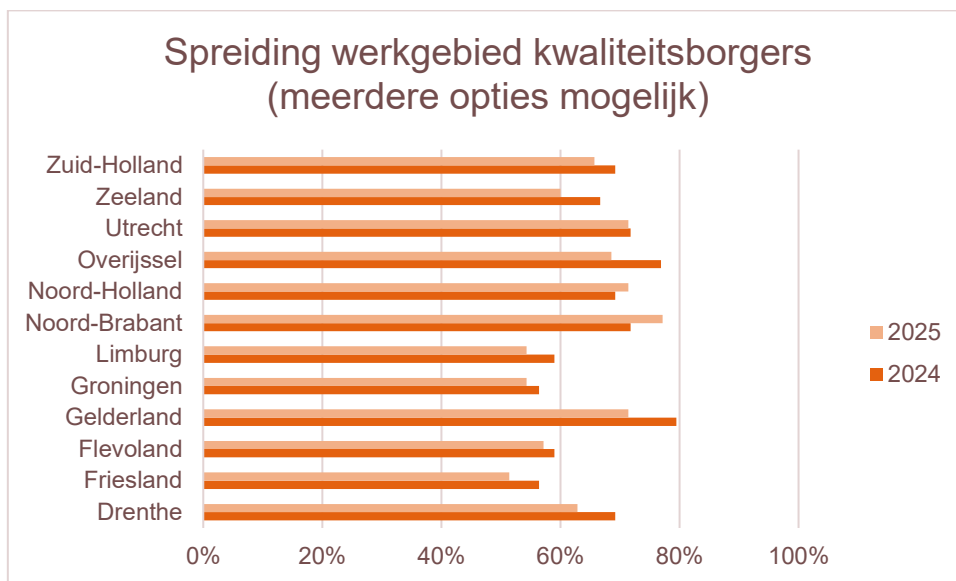
In figuur 7 is de geografische spreiding van de kantoren van kwaliteitsborgers weergegeven (peildatum april 2026, de gele stippen zijn de nieuwe hoofdvestigingen ten opzichte van de rapportage over 2024). Let op, het gaat hierbij enkel om de hoofdvestiging van de kwaliteitsborger. Verschillende kwaliteitsborgers 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. In de provincies Flevoland en Limburg is maar één enkele hoofdvestiging, in Groningen twee en in Drenthe drie. Gelet op de kaart in figuur 6 zijn er ook minder bouwprojecten gemeld in die regio's (het zijn immers ook dunbevolktere regio's).

Alle kwaliteitsborgers (organisaties) hebben bij het invullen van de enquête aangegeven ruimte te hebben om nieuwe bouwprojecten aan te nemen. Het aantal kwaliteitsborgers dat geen wachttijd hanteert voor het aannemen van nieuwe projecten is nagenoeg gelijk gebleven, 2024: 92%, 2025: 91%. Van de overige 9%, vijf organisaties in totaal, hanteren drie organisaties een wachttijd van twee maanden en twee organisaties een wachttijd van één maand voor nieuwe projecten). In iedere provincie zijn er meerdere kwaliteitsborgers die bouwprojecten aannemen. Het hoogste percentage is in de provincies Noord-Brabant, Gelderland, Noord-Holland en Utrecht, allen ten minste 71%. In 2024 waren dit Overijssel en Gelderland, beide ten minste 77%. Het laagste percentage wordt behaald in de twee noordelijke provincies (net als in 2024) en in 2025 ook in Limburg.

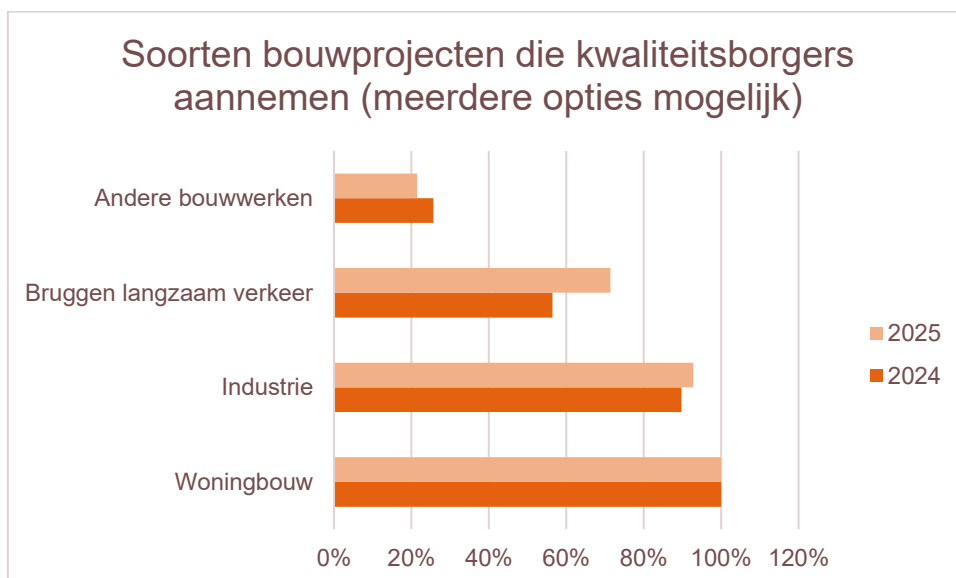


Figuur 7. Geografische spreiding hoofdvestiging kwaliteitsborgers



Grafiek 6. Spreiding werkgebied kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)

Alle kwaliteitsborgers (organisaties) hebben, net als in 2024, aangegeven de kwaliteitsborging te verzorgen op woningbouwprojecten. De meeste kwaliteitsborgers nemen ook projecten met industriegebouwen aan. Ook nemen kwaliteitsborgers meer projecten met ‘bruggen voor langzaam verkeer’ aan. Bij de met vrije tekst in te vullen optie ‘andere bouwwerken’ is door kwaliteitsborgers vaak aangegeven dat ze in 2025 alle soorten bouwprojecten in gevolgklasse 1 aannemen. Dit was in 2024 ook al het geval.



Grafiek 7. 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 toegelaten 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.

De incidentenregistratie van de TloKB beperkt zich tot signalen en meldingen waar een partij met de instrumentaanbieder niet is uitgekomen.

Sancties vanuit de instrumentaanbieder naar een kwaliteitsborger worden wel gemeld door de instrumentaanbieder aan 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. De VKBN heeft later per mail aangegeven dat zij de afwezigheid van een verplichte centrale incidentenregistratie als een structureel probleem beschouwt. Zij hebben er dan ook bij het ministerie op aangedrongen op een aanpassing van de (wettelijke) eisen.

In de digitale enquêtes is de kwaliteitsborger gevraagd of ze in 2024 een incident of sanctie hebben ervaren. Hierbij heeft 9% van de kwaliteitsborgers (organisaties), drie in totaal, aangegeven dat ze in 2025 (2024 10%) te maken hebben gehad met een incident en/of sanctie vanuit de instrumentaanbieder en/of TloKB. In alle gevallen zijn de sancties geregistreerd (uit de enquêtes blijkt niet waar dit geregistreerd is). Twee kwaliteitsborgers hebben aangegeven dat er problemen waren met de juridische onafhankelijkheid, maar dat dit nu is opgelost. De andere kwaliteitsborger vond de sanctie "*flauwekul*" zonder daarbij verder in te gaan op de reden van sanctioneren.

De TloKB heeft in het interview het een en ander toegelicht over onder andere dataverzameling, toezicht en sancties. De TloKB maakt een duidelijk onderscheid tussen:

- signalen/meldingen (niet direct handhaafbaar),
- inspectiebevindingen (feitelijk vastgesteld),
- melding, handhavingsverzoek, inspectiebevinding (met onderbouwing en bewijs).

Signalen (bijvoorbeeld van gemeenten of kwaliteitsborgers) worden geregistreerd en meegenomen in inspecties, maar leiden pas tot actie na eigen constatering van de TloKB. De toezichtfilosofie van de TloKB in de beginfase van de Wkb is lerend en corrigerend: eerst verbeterplannen, pas daarna eventuele sancties. Sancties zijn altijd organisatiegericht (kwaliteitsborger of instrumentaanbieder), niet persoonsgericht. Daarnaast moet (handhavend) optreden zorgvuldig gebeuren.

Zowel meerdere gemeenten als kwaliteitsborgers geven aan het toezicht van de TloKB als een 'black box' te ervaren. Ze geven aan dat ze geen zicht hebben op wat er met meldingen gebeurt. De TloKB erkent dit beeld deels en is aan het onderzoeken of meer procedurele transparantie mogelijk is (bijvoorbeeld melden dat procedures lopen, zonder in detail te treden). Ze ervaren hierbij wel een juridisch spanningsveld voor wat betreft de begrenzing in de mate van openheid van informatie.

Toezicht en sancties

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.³⁹

De bevindingen van de inspecties bij de instrumentaanbieders zijn door de TloKB geverifieerd middels inspecties bij kwaliteitsborgers. De bevindingen kwamen grotendeels overeen.⁴⁰ Een samenvatting van de bevindingen van de inspecties uit 2024 is te lezen in het jaarverslag van de TloKB.

Instrumentaanbieders kunnen kwaliteitsborgers sanctioneren met een waarschuwing, schorsing of intrekking van de toestemming het instrument te gebruiken. Opgelegde sancties worden opgenomen in het openbare register van de TloKB. In 2025 leidde dit tot enkele openbare registraties. Bij KiK liep een in november 2024 opgelegde schorsing door tot beëindiging van de licentie in maart 2025. Apexion (BKapp) legde in 2025 twee waarschuwingen op en schorste eenmaal de toestemming tot toepassing van het instrument. Deze schorsing hield verband met onvoldoende (juridische) onafhankelijkheid van de kwaliteitsborger en onvoldoende aannemelijke deskundigheid op het punt van opleiding, kennis en ervaring. De schorsing is later in 2025 opgeheven.

De sancties zijn in beginsel door de instrumentaanbieders op eigen initiatief opgelegd. De door Apexion opgelegde schorsing vond plaats op aansporing van de TloKB, naar aanleiding van een melding van het bevoegd gezag en een nalevingsinspectie. Daaruit bleek dat het toezicht van de instrumentaanbieder op de opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger niet volledig was.⁴¹

De TloKB constateert dat instrumentaanbieders niet in alle gevallen adequaat invulling geven aan hun toezicht op kwaliteitsborgers. Dit geldt in het bijzonder voor het toezicht op de bouwplaats en de vraag of toepassing van het instrument daadwerkelijk leidt tot bouwwerken die voldoen aan de bouwtechnische eisen. De nadruk lag in 2025 vooral op inspecties gericht op naleving van het instrument.⁴²

De TloKB constateert dat instrumentaanbieders onvoldoende zicht hebben op zowel de toepassing als de effectiviteit van hun instrument. Dit hangt enerzijds samen met tekortkomingen in de informatiehuishouding van kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders en anderzijds met een gebrek aan controles op de bouwplaats om de werking van het instrument in de praktijk te toetsen.

Naar aanleiding van de nalevingsinspecties in 2025 heeft iedere instrumentaanbieder een verbeterplan opgesteld met een hersteltermijn voor de geconstateerde tekortkomingen. Wanneer uit de nalevingsinspecties in 2026 blijkt dat aan deze verbetermaatregelen onvoldoende uitvoering is gegeven, geeft de TloKB aan nadere handhavingsmaatregelen te overwegen.⁴³

De TloKB herkent de zorgen, van zowel kwaliteitsborgers als gemeenten, over kwaliteitsborgers die zeer beperkt fysiek toezicht op de bouwlocatie houden. Dit verschil in inzet kan volgens onderzoekers leiden tot een ongelijk speelveld. De TloKB bevestigt dat hiervoor concrete toezichtstrajecten op kwaliteitsborgers lopen. De toets hierbij is wel steeds: "voldoet de werkwijze feitelijk aan het toegelaten instrument?" De TloKB geeft aan dat bouwtoezicht op basis van alleen foto's aangeleverd door de aannemer niet volstaat om te voldoen aan de werkwijze van het toegelaten instrument. Zij zien tijdens hun inspecties dat kwaliteitsborgers tot dan toe gemiddeld 2,4 keer op de bouwplaats zijn gekomen. Tussen de instrumenten varieert dit gemiddelde tussen de 1,3 en 3 keer.

De TloKB heeft één sanctie aan een instrumentaanbieder opgelegd in 2025; een last onder dwangsom. Deze is uiteindelijk niet geëffectueerd worden, omdat alsnog aan de last werd voldaan.⁴⁵

Een uitgebreidere toelichting van de bevindingen van de inspecties uit 2025 is te lezen in het jaarverslag van de TloKB.⁴⁶

³⁹ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 21

⁴⁰ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27

⁴¹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 12

⁴² TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 13

⁴³ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 13

⁴⁵ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 13

⁴⁶ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 26

De VBWTN is benieuwd of schorsing van een kwaliteitsborger praktisch uitvoerbaar is vanwege de grote aantallen lopende bouwprojecten bij sommige kwaliteitsborgers, een gebrek aan automatische signalering richting gemeenten bij een sanctie en het risico op massale stillegging van bouwprojecten.

Handhavingsmaatregelen

Op 4 april 2025 heeft de TloKB haar eerste handhavingsmaatregelen getroffen. Aan een instrumentaanbieder is een last onder dwangsom opgelegd. Omdat de betrokken instrumentaanbieder binnen de gestelde termijn alsnog passende maatregelen heeft genomen, is geen dwangsom verbeurd.

Daarnaast heeft de TloKB op 19 december 2025 een instrumentaanbieder in kennis gesteld van het voornemen een waarschuwing op te leggen wegens tekortschietend toezicht op de kwaliteitsborger. Dit voornemen is gebaseerd op bevindingen uit meerdere nalevingsinspecties en kwaliteitsinspecties op bouwplaatsen. Het handhavingstraject loopt door in 2026.⁴⁷

Meldingen en handhavingsverzoeken

De TloKB geeft aan open te staan voor meldingen over bouwtechnische aandachtspunten op bouwplaatsen en over het handelen van kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders. Meldingen en handhavingsverzoeken kunnen aanleiding geven tot nader onderzoek. Deze meldingen zijn echter op zichzelf geen directe grondslag voor handhavend optreden. De TloKB voert steeds eerst eigen onderzoek uit om bevindingen vast te stellen en deze te vertalen in een zelfstandig oordeel. Deze werkwijze kan ertoe leiden dat handhaving tijd vergt, maar draagt bij aan een zorgvuldige besluitvorming.

De TloKB heeft in het interview aangegeven dat klachten / meldingen vaak onvoldoende concreet zijn (geen project, geen bewijs), waardoor direct optreden lastig is. Het is aanleiding om iets mee te nemen in het reguliere toezicht, maar de TloKB moet in een dergelijk geval eerst zelf de constatering doen voor het verdere stappen kan ondernemen. De TloKB geeft aan dat het merendeel van de signalen wordt veroorzaakt door een klein aantal partijen.

In 2025 ontving de TloKB in totaal 55 meldingen, waarvan 35 afkomstig waren van gemeenten en twaalf van kwaliteitsborgers. Daarnaast kwamen meldingen van aannemers, instrumentaanbieders, burgers en een belangenorganisatie. Van de 37 rechtstreeks aan de TloKB gerichte meldingen boden er twee voldoende aanknopingspunten voor toetsing in een nalevingsinspectie. De overige meldingen zijn telefonisch of per e-mail afgedaan. Eén melding betrof een handhavingsverzoek tegen een kwaliteitsborger. Dit verzoek is, na overleg, doorgeleid naar de betrokken instrumentaanbieder en niet ingewilligd wegens het ontbreken van een grondslag voor ingrijpen.⁴⁸

Instrumentaanbieders

Instrumentaanbieders geven aan dat er gemeenten zijn die om aanvullende informatie vragen bij de bouw- of gereedmelding. Volgens kwaliteitsborgers is dit niet altijd terecht, omdat het niet in lijn is met de wettelijke bepalingen. Bij weigerende kwaliteitsborgers volgt soms een klacht van de gemeente richting de instrumentaanbieder. Instrumentaanbieders treden dan op en bespreken de wettelijke kaders met de gemeente. Deze situaties worden niet als een structureel groot probleem gezien, maar kosten vaak wel onnodig veel tijd en energie.

Daar waar door instrumentaanbieders bij kwaliteitsborgers afwijkingen met de juiste toepassing van het instrument worden geconstateerd, is dit vaak onbedoeld. Zij achten in dergelijke gevallen overleg over deze afwijkingen en het bieden van een mogelijkheid tot het treffen van verbetermaatregelen passender, dan om direct over te gaan op het uitdelen van (in het register) zichtbare sancties (bij bewust afwijken ligt dit uiteraard anders). Instrumentaanbieders proberen in gesprek te blijven met kwaliteitsborgers om afwijkingen op te lossen. Vaak is dreigen met een formele waarschuwing al voldoende om kwaliteitsborgers actie te laten ondernemen. Dit 'dreigen' wordt niet in registers vastgelegd.

⁴⁷ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 13

⁴⁸ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 14

Gemeenten

In de kwartaalrapportages van de VNG staat aangegeven hoeveel meldingen er vanuit respondenten van de monitor bij de TloKB zijn gedaan. In de kwartaalrapportages is aangegeven dat er respectievelijk twee⁴⁹, vier,⁵⁰ zes⁵¹ en acht⁵² meldingen (20 meldingen over 2025) bij de TloKB zijn gedaan.⁵³ Het blijkt uit de kwartaalrapportages niet wat er met de meldingen is gedaan. Het jaarverslag van de TloKB beschrijft wel wat er met meldingen van gemeenten is gedaan.⁵⁴ De VNG heeft per mail aangegeven dat het gaat om meldingen van signalen over mogelijke problemen bij een kwaliteitsborger of instrumentaanbieder.

4.2.4 Deelconclusie

In 2025 zijn er in totaal 5.118 bouwprojecten in gevolgklasse 1 geregistreerd door de TloKB, die samen 13.795 bouwwerken omvatten. Dit is een sterke groei ten opzichte van 2024 (1.935 bouwprojecten met 6.218 bouwwerken). Van deze bouwprojecten betrof 73% nieuwbouwwoningen; gemeten in bouwwerken lag dat zelfs op 87%. Ook was in beide jaren 83% van de bouwprojecten enkelvoudig. In datzelfde jaar waren er zeven toegelaten instrumenten, die alle zeven zijn gebruikt. Alle instrumenten zijn in beginsel toepasbaar op alle typen bouwwerken in gevolgklasse 1. Formele toepasbaarheid betekent niet dat instrumenten in de praktijk gelijkwaardig worden toegepast of dezelfde marktomvang hebben, dit blijkt ook uit de verdeling van bouwprojecten: in 2025 hadden twee instrumenten elk ruim 1.500 bouwmeldingen, terwijl één instrument op slechts 15 bouwmeldingen uitkwam.

In 2025 zijn er 71 unieke kwaliteitsborgers (organisaties) geregistreerd (2024: 64) die toestemming hadden om één of meerdere instrumenten voor kwaliteitsborging toe te passen (het is onbekend hoeveel fte deze gezamenlijk in dienst hadden). Omdat veertien kwaliteitsborgers met meerdere instrumenten mogen werken, lag het aantal registraties in het TloKB-register hoger: 88. Van deze 71 kwaliteitsborgers hebben er 68 daadwerkelijk op één of meer bouwprojecten de kwaliteit geborgd.

Een relatief groot deel van de bouwmeldingen en bouwwerken is geconcentreerd bij een beperkt aantal kwaliteitsborgers. Dit kan relevant zijn voor marktwerking, continuïteit en toezicht, maar de gevolgen daarvan zijn in dit onderzoek niet afzonderlijk vastgesteld. In 2025 waren de tien grootste kwaliteitsborgers samen goed voor 3.562 bouwmeldingen (70%); de drie grootste zelfs voor 2.262 bouwmeldingen (44%). Kijken we naar bouwwerken, dan waren de tien grootste in 2025 goed voor 10.988 bouwwerken (80%), en de twee grootste voor 6.715 bouwwerken (49%). Daarbij zijn de grootste spelers qua bouwmeldingen niet per se dezelfde als de grootste qua bouwwerken, omdat sommige kwaliteitsborgers zich meer richten op seriematige woningbouw. Qua type projecten bestrijken kwaliteitsborgers wel breed de markt: alle organisaties nemen woningbouw aan, veel ook industrie, en in 2025 namen meer kwaliteitsborgers ook bruggen voor langzaam verkeer aan.

De bouwprojecten zijn in 2025 verspreid over 333 van de 342 gemeenten. De spreiding is echter niet gelijk: vooral in en rond stedelijke gebieden zijn veel meldingen. De hoofdvestigingen van kwaliteitsborgers liggen vooral in de Randstad. In iedere provincie zijn meerdere kwaliteitsborgers actief die bouwprojecten aannemen.

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. Voor 2025 is geen nieuwe fte-bepaling opgenomen, maar in de enquête gaven alle kwaliteitsborgers aan ruimte te hebben voor nieuwe projecten. 91% hanteerde geen wachttijd; de overige organisaties noemden een wachttijd van één à twee maanden. De geografische spreiding van hoofdvestigingen van kwaliteitsborgers lijkt voorsnog geen knelpunt te zijn. Het stelsel is in ontwikkeling, maar er zijn aanwijzingen dat de capaciteit van kwaliteitsborgers voldoende is om de huidige vraag aan te kunnen.

Een exact aantal incidenten is niet vast te stellen, omdat de TloKB en instrumentaanbieders geen centrale incidentenregistratie hebben. Wel is in de enquête aangegeven dat drie kwaliteitsborgers (9%) in 2025 te maken hebben gehad met een incident en/of sanctie. Daarnaast ontving de TloKB in 2025 55 meldingen, waarvan 35 van

⁴⁹ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

⁵⁰ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 26

⁵¹ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

⁵² VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

⁵³ De enquêtevragen over de Wkb zijn optioneel. Het aantal responderende gemeenten verschilt per vraag. Het aangegeven aantal respondenten kan dus per vraag afwijken van het zowel totale aantal respondenten als het aantal respondenten van een andere vraag.

⁵⁴ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 14

gemeenten en twaalf van kwaliteitsborgers. Die meldingen zijn echter niet hetzelfde als incidenten. Zowel instrumentaanbieders als de TloKB geven aan veel eventuele incidenten in overleg en met verbeterplannen op te lossen. Het is niet verplicht deze incidenten te registreren waardoor dit niet inzichtelijk is. Ook niet of er een verbeterplan is opgesteld.

In 2025 zijn door de TloKB de volgende sancties geregistreerd:

- een doorlopende schorsing onder KiK, opgelegd in november 2024 en doorlopend tot beëindiging van de licentie in maart 2025;
- twee waarschuwingen en één schorsing door Apexion / BKapp in 2025;
- één last onder dwangsom van de TloKB aan een instrumentaanbieder op 4 april 2025.

Daarnaast was er op 19 december 2025 een voornemen tot waarschuwing aan een instrumentaanbieder, maar hiervoor is in 2025 nog geen sanctie opgelegd.

In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

De onderzoekers hebben op deze vraag met enige terughoudendheid een reactie geformuleerd. 'Voldoende' is een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld. Afgezet tegen de doelen van de Wkb (verbetering bouwkwaliteit en versterking positie opdrachtgever) is door het ministerie niet geduid welke toename als gevolg van de invoering van de wet is beoogd, noch welke toename als voldoende mag worden beschouwd. Ook is moeilijk vast te stellen wat, voorafgaand aan de invoering, de bouwkwaliteit of opdrachtgeverspositie was (nul-situatie). Om ongewenste kleuring te voorkomen is strikt gekeken naar de sub-deelvragen in deze paragraaf.

De sub-deelvragen in deze paragraaf geven aanwijzingen voor een voorzichtig positief beeld, maar nadrukkelijk wel onder voorwaarden. Systematisch beschouwd zijn er aanwijzingen dat het Wkb-stelsel in operationele zin in 2025 begint te werken: het aantal bouwprojecten groeit sterk, alle instrumenten worden gebruikt, het aantal geregistreerde en actieve kwaliteitsborgers neemt toe, de geografische dekking lijkt voldoende en de beschikbare capaciteit lijkt in beginsel toereikend. Tegelijk is het stelsel op dit moment niet volledig ontwikkeld. De dataverzameling is nog kwetsbaar en na-ijlend, er zijn blinde vlekken tussen het DSO en de TloKB en het toezicht wordt door betrokkenen deels als weinig transparant ervaren. Daarnaast draagt een relatief klein aantal kwaliteitsborgers een groot deel van het bouwvolume. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat dit tot knelpunten heeft geleid, maar het verdient wel de voorkeur dit te blijven monitoren.

4.3 Verbetering bouwkwaliteit

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de volgende vragen:

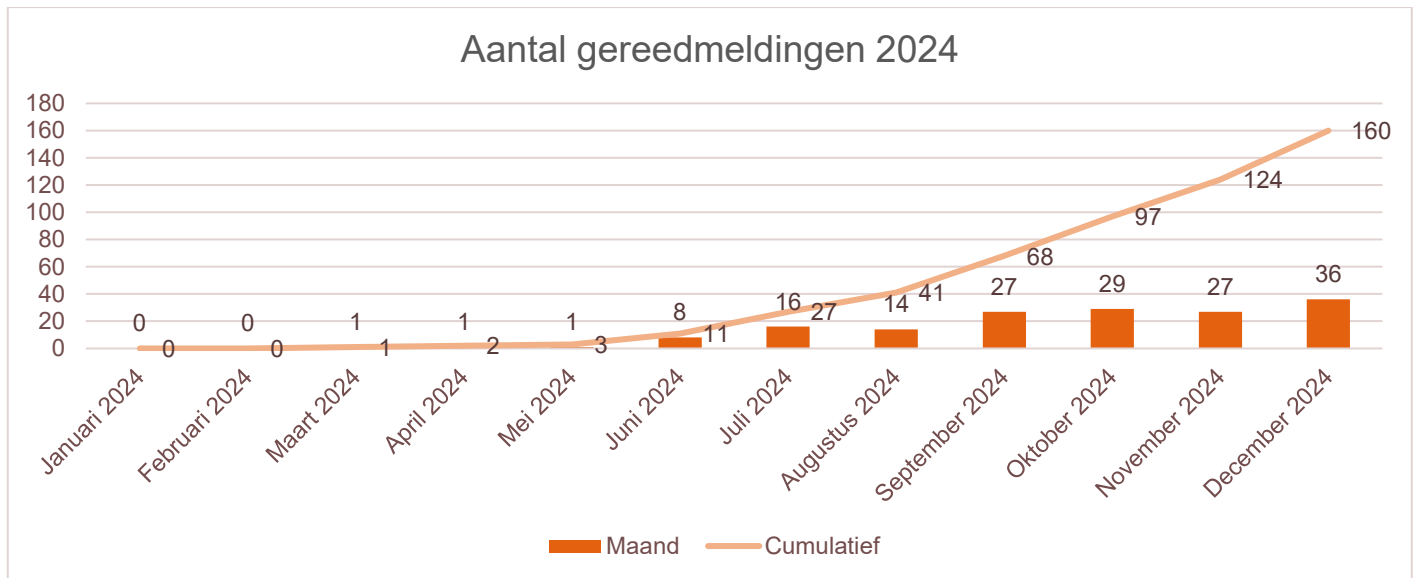
- Wat is het aantal niet afgegeven verklaringen / meldingen inzake de strijdigheid m.b.t. Bbl die zijn afgegeven per jaar?
- In hoeveel gevallen was er sprake van strijdigheid met de bouwregelgeving en wat was daarvan de oorzaak?
- Hoe vaak is de gemeente overgegaan tot handhaving?
- In hoeveel gevallen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

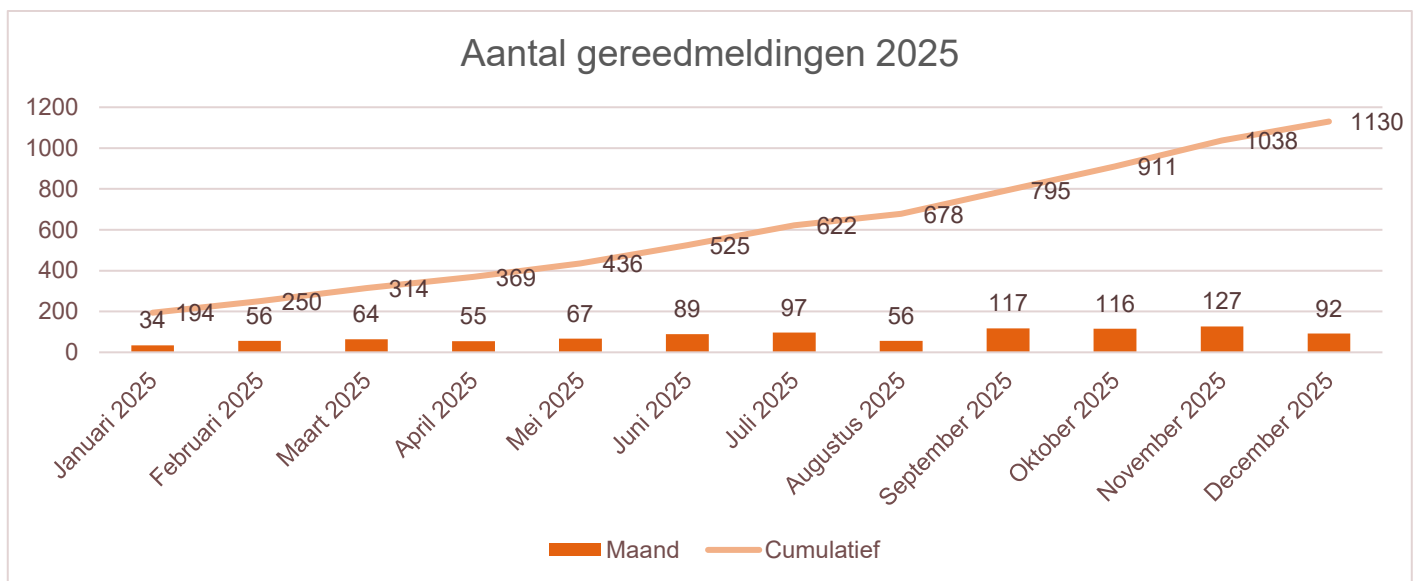
4.3.1 Eindverklaringen

Zie paragraaf 4.2.1 over de verschillen in de cijfers ten aanzien van de monitoringsrapportage van 2024 en de rapportage van de TloKB. Wegens het beperkte aantal projecten in de eerste helft van 2024 en de gemiddelde looptijd van een bouwproject, is het aantal gereedmeldingen pas eind 2024 toegenomen (160 over 2024, dit zijn er fors meer dan de 33 gemelde gereedmeldingen in de TloKB-rapportage van vorig jaar). In 2025 is het aantal bouwprojecten dat gereed is gemeld verzesvoudigd naar 970. Zie onderstaande grafiek 8 en grafiek 9 (houdt hierbij rekening met de afwijkende schaal van beide grafieken). Dit aantal meldingen was samen goed voor in totaal 202 en 1.897 bouwwerken, respectievelijk in 2024 en 2025. Vier bouwmeldingen hebben geen datum of een datum van voor 2024 of na 2025. Deze zijn niet meegeteld in de aantallen bouwmeldingen. Het gaat hierbij om vier bouwwerken.

Er zijn 91 bouwprojecten waarvoor geen eindverklaring is afgegeven. Deze data is niet gekoppeld aan een datum, waardoor het onderscheid tussen jaartallen niet duidelijk inzichtelijk is. Wel is het aannemelijk dat er in 2024 bij meer bouwprojecten geen verklaring is afgegeven dan de twee die beschreven staan in de vorige TloKB-rapportage.⁵⁵



Grafiek 8. Aantal gereedmeldingen per maand in 2024 (bron: TloKB)

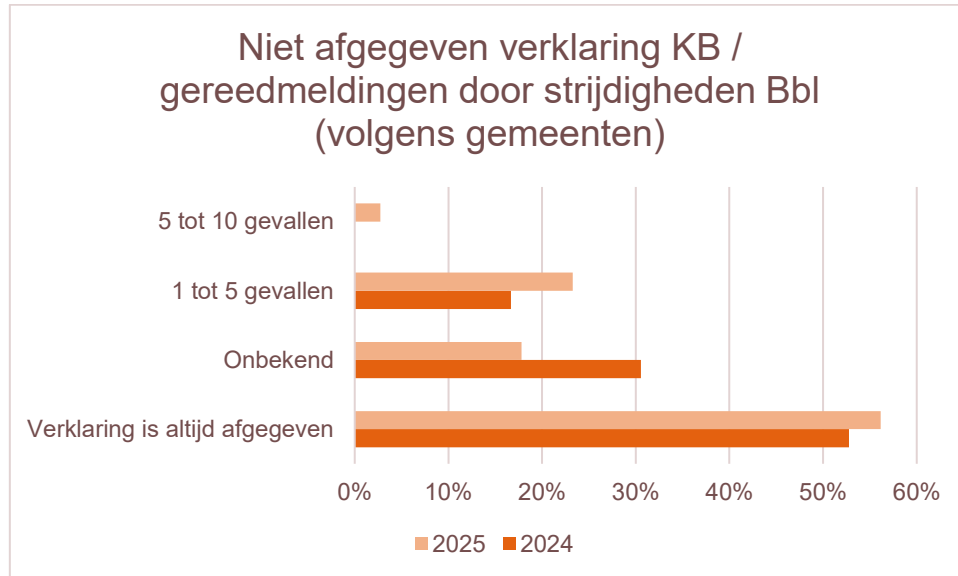


Grafiek 9. Aantal gereedmeldingen per maand in 2025 (bron: TloKB)

Bij 26% van de in 2025 geënquêteerde gemeenten (2024: 17%) 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. Dit gaat in totaal om negentien geënquêteerde gemeenten. Bij 3% van de geënquêteerde gemeenten (twee in totaal) gaat dit om meer dan vijf bouwprojecten. De cijfers van de TloKB zijn echter leidend (91 bouwprojecten zonder eindverklaring, dit betreft ongeveer 1% van het totaal aantal bouwprojecten waarvoor in 2024 en 2025 een bouwmelding is gedaan), omdat hierbij zeker is dat het gaat om uitgevoerde bouwprojecten en omdat er op basis van de enquêtes geen absolute aantallen zijn vast te stellen. Door gemeenten is aangegeven dat strijdigheden met het Bbl in de meeste gevallen de reden is dat een verklaring niet wordt afgegeven. Andere redenen zijn het ontbreken van een

⁵⁵ Arcadis (2025), Monitoringsrapportage 2024, p 43

kwaliteitsborger, wijziging van gevolgklasse tijdens de uitvoering, problemen met de aannemer en gebrekkige informatievoorziening.



Grafiek 10. Niet afgegeven verklaring / gereedmeldingen door strijdigheden Bbl (volgens gemeenten)

Wanneer een kwaliteitsborger geen eindverklaring afgeeft, vermeldt hij de reden daarvoor en de bouwtechnische eis uit het Bbl waaraan niet (aantoonbaar) is voldaan. In de meeste gevallen ontbreekt het bewijs waarop het gerechtvaardigd vertrouwen in de bouwkwaliteit kan worden gebaseerd, waardoor dit vooral een administratieve kwestie is. In andere gevallen is sprake van een niet herstelde overtreding van de bouwtechnische eisen of van omstandigheden zoals casco-oplevering, leveringsproblemen of een keuze van de opdrachtgever.

In het interview met VEH en NEPROM is aangegeven dat één van de eerste zichtbare praktijkproblemen die nu beginnen op te komen te maken heeft met casco-opleveringen. De woningen kunnen niet volledig gereedgemeld worden en kopers realiseren zich vaak niet dat zij voor latere afbouw (bijv. badkamer) zelf een kwaliteitsborger moeten regelen. Dit leidt tot verrassing achteraf over extra verplichtingen, moeite met het vinden van een kwaliteitsborger (of hoge kosten) en situaties waarin kwaliteitsborgers aangeven niet direct voor particulieren te werken.

De verplichting om voor relatief kleine afbouwwerkzaamheden een kwaliteitsborger in te schakelen wordt als disproportioneel ervaren door VEH en NEPROM. Zij noemen als mogelijke verbeteringen / oplossingen:

- Uitzonderingen voor bepaalde afbouwwerkzaamheden, zoals de badkamer.
- Het doortrekken van de kwaliteitsborger tot het einde van het traject, ook bij latere afbouw door de koper.
- Betere voorafgaande communicatie richting kopers over de consequenties van casco oplevering.

De eerste verbetering lijkt onderzoekers juridisch lastig realiseerbaar en is geen snelle oplossing omdat wetswijzigingen tijd kosten. De tweede verbetering kan meegenomen worden in de als derde bedoelde verbetering van de informatievoorziening.

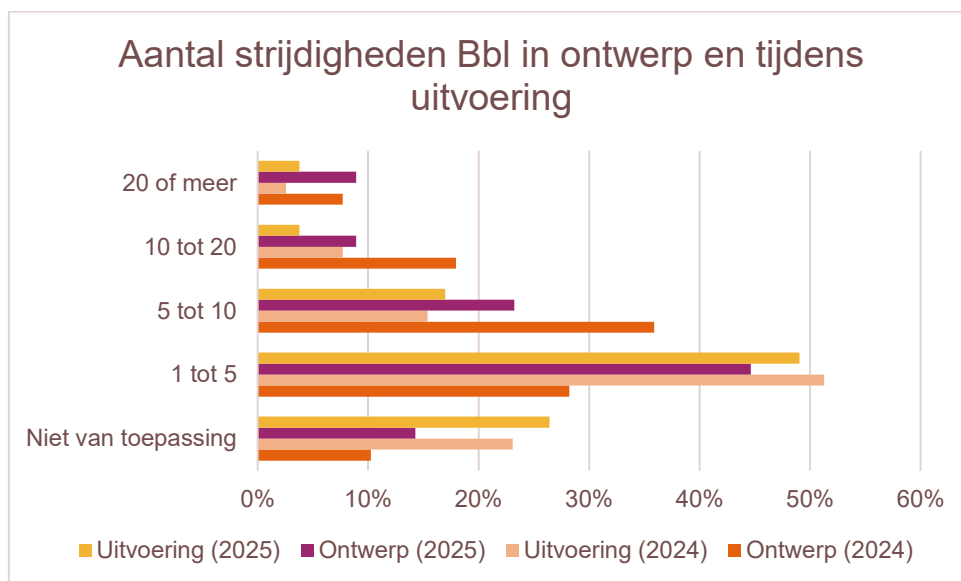
Het niet afgeven van een verklaring hangt vrijwel steeds samen met eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Bruikbaarheid en toegankelijkheid spelen daarbij nauwelijks een rol. De TloKB constateert dat deze aspecten in het toezicht van de kwaliteitsborger vooralsnog onderbelicht blijven, waardoor afwijkingen buiten beeld kunnen blijven.⁵⁶

⁵⁶ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 12

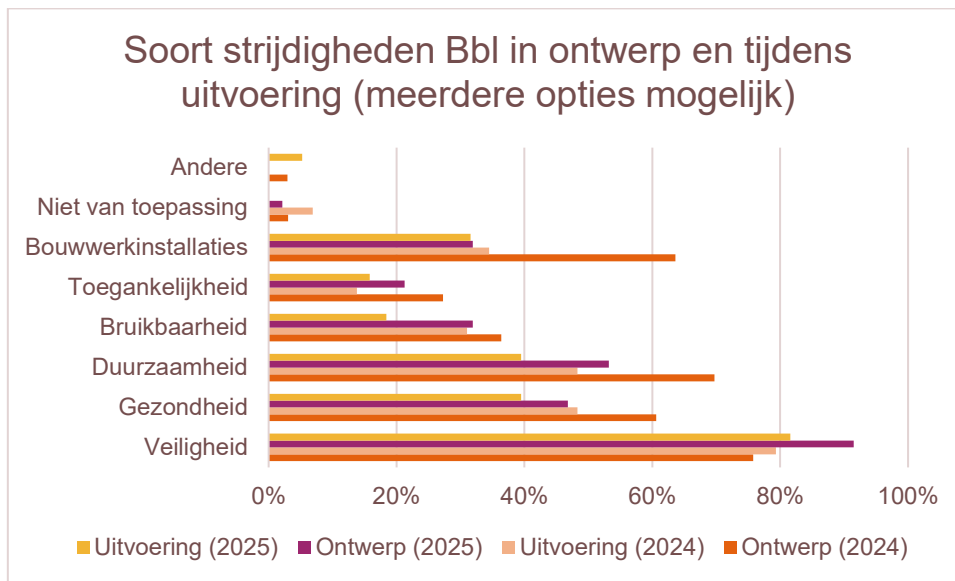
4.3.2 Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving

De geënquêteerden kwaliteitsborgers geven aan dat bij slechts 14% van de bouwprojecten geen strijdigheden zijn geconstateerd in het **ontwerp**. Dit is wel een lichte stijging van 4% ten opzichte van 2024. Bij het merendeel van de bouwprojecten (68%, was 64% in 2024) zijn er 1 tot 10 strijdigheden gevonden. De meeste van deze strijdigheden waren, net als in 2024, op het gebied van veiligheid (afdeling 4.2 Bbl). Er is hierbij een forse stijging waarneembaar (15%). Geconstateerde strijdigheden ten aanzien van gezondheid (afdeling 4.3 Bbl) en duurzaamheid (afdeling 4.4 Bbl) zijn fors gedaald (respectievelijk 14% en 17%). Geconstateerde strijdigheden in het ontwerp ten aanzien van bouwwerkinstallaties (afdeling 4.7 Bbl) zijn zelfs gehalveerd van 64% naar 32%. De minste geconstateerde strijdigheden zijn ten aanzien van toegankelijkheid (afdeling 4.6 Bbl). Dit was in 2024 ook al het geval. Strijdigheden in het ontwerp moeten worden verholpen voordat een bouwmelding gedaan kan worden, omdat in een risicobeoordeling / borgingsplan geen strijdigheden mogen zitten (wel risico's).

Bij bouwprojecten van ongeveer een kwart van de kwaliteitsborgers (26%, was 23% in 2024) zijn geen strijdigheden geconstateerd tijdens de **bouwwitvoering** (van de lopende bouwprojecten). Bij ongeveer de helft van de bouwprojecten is dit 1 tot 5 strijdigheden (49%, was 51% in 2024). De cijfers zijn daarmee nagenoeg gelijk gebleven. Ver weg de meeste van deze strijdigheden waren op het gebied van veiligheid (82%, was 79% in 2024). Het minst ten aanzien van toegankelijkheid (16%, was 14% in 2024). Tijdens de uitvoering geconstateerde strijdigheden ten aanzien van gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid (afdeling 4.5 Bbl) zijn alle drie afgenomen (respectievelijk 9%, 9% en 13%). De geconstateerde strijdigheden tijdens de bouwwitvoering ten aanzien van bouwwerkinstallaties is nagenoeg gelijk gebleven.



Grafiek 11. Aantal strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers



Grafiek 12. Soort strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers

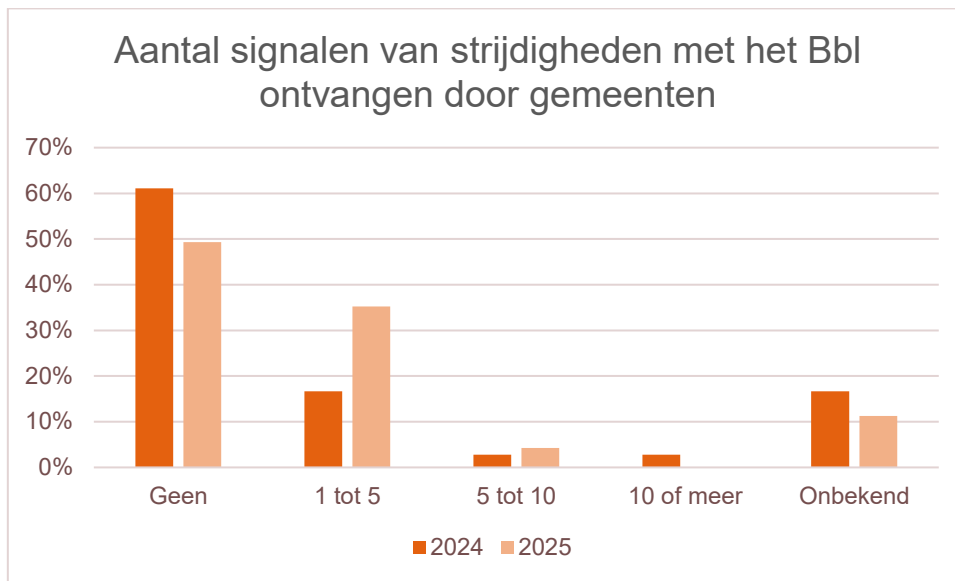
Dat de meeste strijdigheden met het onderdeel ‘Veiligheid’ worden geconstateerd is goed te verklaren. Over het algemeen ligt het zwaartepunt van controles hier, zowel bij gemeenten als kwaliteitsborgers. Een andere reden is mogelijk de hoeveelheid regels in het Bbl ten aanzien van veiligheid. Dit is substantieel meer dan de andere afdelingen, waardoor een kans op strijdigheden eveneens groter is. Dit verklaart de grote stijging in geconstateerde strijdigheden mogelijk ook.

De dalingen in geconstateerde strijdigheden laten zich lastiger verklaren, met name de halvering in het ontwerp voor bouwwerkinstallaties. Mogelijk komt dit door de prioritering in de kwaliteitsborging (borgingplannen en inspecties). Deze conclusie trekt de TloKB ook voor de onderdelen bruikbaarheid en toegankelijkheid.⁵⁷

Van alle strijdigheden die zijn geconstateerd door kwaliteitsborgers hoefde 39% niet gemeld te worden aan het bevoegd gezag. Dit is een forse daling (was 72% in 2024). Een melding aan het bevoegd gezag is noodzakelijk als een tijdens de uitvoering geconstateerde strijdigheid de afgifte van de eindverklaring door de kwaliteitsborger in de weg staat en deze niet tijdig wordt verholpen. 61% van de strijdigheden was dusdanig ernstig dat dit afgifte van de eindverklaring door de kwaliteitsborger in de weg stond en dus is gemeld aan het bevoegd gezag. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2024 (28%). Dit is mogelijk te verklaren omdat er in 2025 meer bouwprojecten in uitvoering waren en/of zijn opgeleverd. Ook kan het zijn omdat partijen meer ervaring krijgen met het werken onder het stelsel en hier hun werkwijzen op hebben aangepast of omdat kwaliteitsborgers wat strenger of meer zijn gaan controleren. Dit is verder niet onderzocht. Het constateren van meer strijdigheden betekent niet automatisch dat er meer strijdigheden zijn. Wel biedt het de kans om de bouwkwaliteit te verbeteren omdat deze strijdigheden in beeld zijn.

Door 39% van de geënquêteerde gemeenten 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). Dit is ruim meer dan de 23% uit 2024. Bij drie van de geënquêteerde gemeenten is dit zelfs bij ten minste 5 bouwprojecten het geval geweest. De stijging komt waarschijnlijk omdat er in 2024 meer bouwprojecten in uitvoering waren. Dit punt is ook uitvoerig besproken tijdens de Wkb-ervaringssessies (zie ook paragraaf 4.7.7).

⁵⁷ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 12



Grafiek 13. Aantal meldingen van strijdigheden met het Bbl ontvangen door gemeenten van kwaliteitsburgers

De doorlopende enquête is door één kwaliteitsburger ingevuld. Deze heeft aangegeven dat, bij het specifieke bouwproject waarover de enquête is ingevuld, tijdens het heien één paal is gebroken. Deze strijdigheid is verholpen waardoor een melding aan het bevoegd gezag niet nodig was.⁵⁸

De VNG heeft in haar enquêtes eveneens uitvraag gedaan naar het aantal meldingen van kwaliteitsburgers over strijdigheden die de eindverklaring in de weg staan. In het derde kwartaal van 2024 zijn hierover onder respondenten vier signalen ontvangen.⁵⁹ In het vierde kwartaal van 2024 waren dit twee signalen.⁶⁰ De cijfers over de eerste helft van 2025 zijn veelal in percentages uitgedrukt, aangezien de Wkb vragen optioneel zijn, is het niet duidelijk wat werkelijke aantal (van de respondenten) een bepaald antwoord heeft gegeven.⁶¹ De cijfers over de tweede helft van het jaar zijn wel werkelijke aantallen. In het eerste kwartaal van 2025 is door 23% van de 25 respondenten signalen ontvangen van strijdigheid waardoor geen verklaring kon worden afgegeven.⁶² In het tweede kwartaal was dit 11%⁶³, in het derde kwartaal tien meldingen⁶⁴ en in het vierde kwartaal vijf meldingen⁶⁵.

De TloKB heeft aangegeven dat 2025 het eerste jaar is waarbij een beeld gevormd kan worden over of de Wkb bijdraagt aan de verbetering van de bouwkwiteit. Het gaat hierbij echter eerder om een nulmeting omdat er met de data over één jaar geen ontwikkeling zichtbaar is.⁶⁶

Kwaliteitsinspecties TloKB 2024

Tijdens haar kwaliteitsinspecties in het najaar van 2024 heeft de TloKB 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 kwaliteitsburgers betrokken) voerde de TloKB in 2024 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

⁵⁸ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

⁵⁹ VNG (2024), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2024, p. 29

⁶⁰ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, p. 30

⁶¹ Zie onder andere VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 24

⁶² VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

⁶³ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 25

⁶⁴ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

⁶⁵ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

⁶⁶ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 4

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 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.⁶⁷

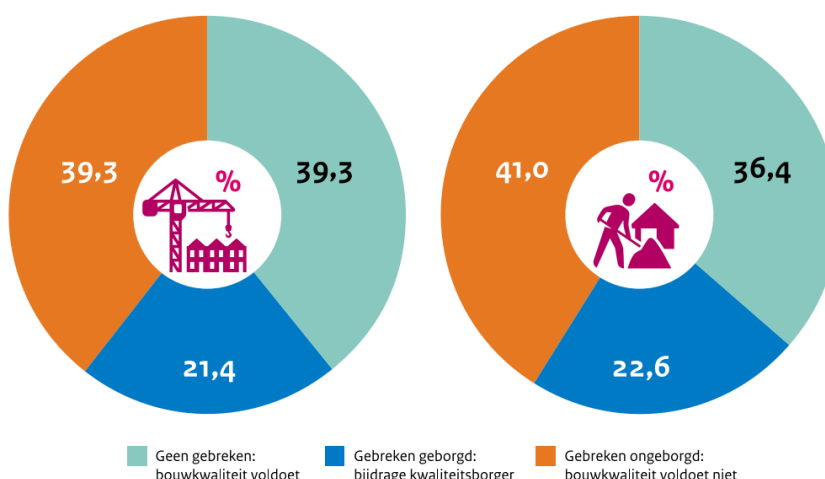
Van de 116 door de TloKB in 2024 beoordeelde bouwonderdelen voldeden er 89 aan de gestelde eisen, terwijl er 27 tekortschoten. Deze 27 tekortkomingen zijn verspreid over diverse Bbl-afdelingen: Veiligheid (12 van 63 bouwonderdelen), Gezondheid (7 van 27 bouwonderdelen), Bouwwerkinstallaties (6 van 9 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.⁶⁸

Kwaliteitsinspecties TloKB 2025

In 2025 heeft de TloKB bij 89 bouwprojecten, met samen 931 bouwwerken, een kwaliteitsinspectie uitgevoerd. Ten tijde van de kwaliteitsinspectie voldeed ongeveer 39% (en dus ongeveer 61% niet) van de bouwprojecten aan de bouwtechnische eisen van het Bbl, indien de nog uit te voeren kwaliteitsborgingsactiviteiten buiten beschouwing worden gelaten. Inclusief deze activiteiten voldeed ongeveer 61% van de projecten aan de eisen. Bij deze projecten was het aannemelijk dat de kwaliteitsborger het gebrek alsnog zou signaleren en herstel zou plaatsvinden. In deze gevallen was het betreffende risico, inclusief beheersmaatregel, expliciet opgenomen in het borgingsplan.⁶⁹

Bij ongeveer 39% van de bouwprojecten was de bouwkwiteit op het moment van de kwaliteitsinspectie niet op orde en was het gebrek niet in het borgingsplan opgenomen of had de opgenomen beheersmaatregel niet tot herstel geleid. De TloKB heeft de betrokken instrumentaanbieders hierover geïnformeerd en verzocht maatregelen te nemen om herhaling te voorkomen.

Uit voorgaande concludeert de TloKB dat kwaliteitsborging voor ongeveer 35% bijdraagt aan de gerealiseerde bouwkwiteit. Uitgedrukt in aantallen bouwwerken bedraagt deze bijdrage ongeveer 38%. Er is geen recente nulmeting of vergelijkbaar onderzoek bij gemeenten gedaan waardoor een historische vergelijking niet mogelijk is. Voor het moment van inspectie had de kwaliteitsborger de bouwplaats gemiddeld 2,4 keer bezocht. Tussen de instrumenten varieerde dit gemiddelde van 1,3 tot 3,0 bezoeken. Het is dus gemiddeld genomen gebruikelijk dat kwaliteitsborgers ten minste één keer per bouwproject de bouwplaats bezoeken.⁷⁰



Figuur 8. Bouwkwiteit van bouwproductie in 2025 in projecten (links) en gewogen met aantal bouwwerken per project (rechts) (bron: TloKB Jaarverslag 2025, p. 10)

⁶⁷ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 27

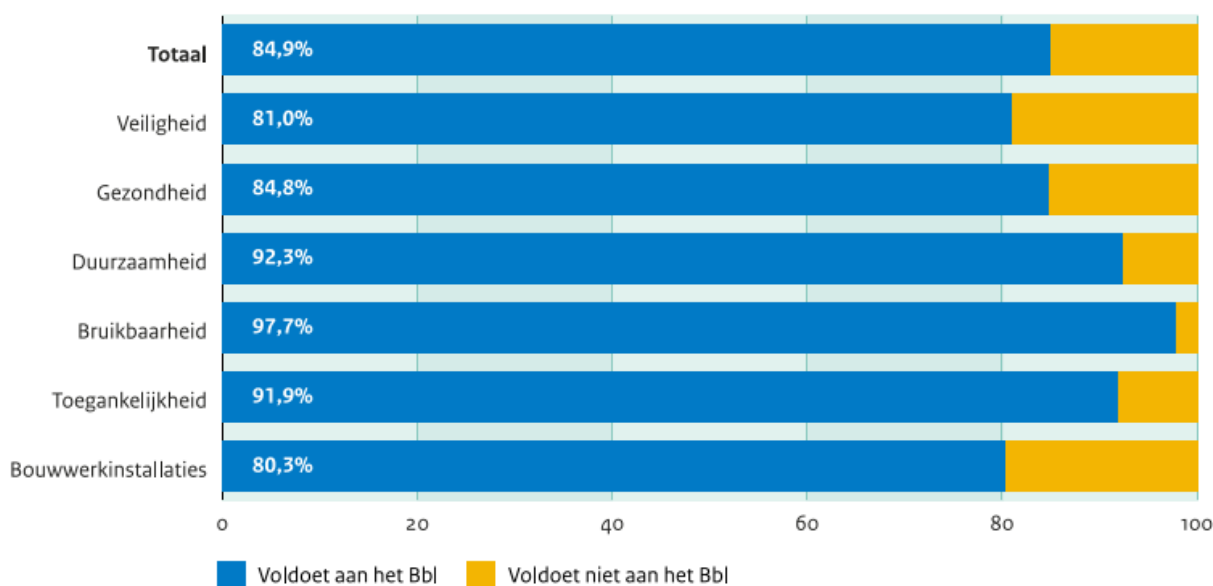
⁶⁸ TloKB (2025), TloKB Jaarverslag 2024, p. 28

⁶⁹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 10

⁷⁰ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 11

De TloKB heeft tijdens haar kwaliteitsinspecties 687 bouwonderdelen getoetst aan de bouwtechnische eisen van het Bbl. Hiervan voldeed ongeveer 85% aan de eisen. De strijdigheden die zijn vastgesteld, doen zich voor over de volle breedte van de regels. Wat opvalt is dat de TloKB hierbij een voorbeeld geeft van een woongebouw, terwijl dit soort bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van gevolgklasse 1. Door de TloKB is (per mail) aangegeven dat dit om woningen in gevolgklasse 1 gaat.

De TloKB constateert dat er vaker strijdigheden zijn binnen de afdelingen Veiligheid, Gezondheid en Bouwwerkinstallaties van het Bbl. Het betreft onder meer dilataties of lateien die niet overeenkomstig de bouwtekening zijn aangebracht, openingen die toegang bieden aan ratten en muizen en waterleidingen die onjuist zijn aangelegd in verband met legionellapreventie. Deze onderwerpen krijgen volgens de TloKB in de borgingsplannen van kwaliteitsborgers onvoldoende aandacht.⁷¹



Figuur 9. Bevindingen kwaliteitsinspecties 2025 per oordeel bouwonderdeel in relatieve aantallen (bron: TloKB Jaarverslag 2025, p. 11)

4.3.3 Handhaving Besluit bouwwerken leefomgeving

De kwaliteitsborgers geven aan dat zij in 2025 bij 61% (zie vorige paragraaf, dit was 28% in 2024) 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 ongeveer een kwart (26%) van deze gevallen is de gemeente ook overgegaan tot handhaving (2024: 36%). Daar waar wel handhavend is opgetreden ging het met name om strijdigheden met betrekking tot de constructie. Kwaliteitsborgers geven aan dat wanneer er niet handhavend wordt opgetreden dit onder andere komt door een capaciteitsgebrek bij gemeenten, prioritering in het handhavingsbeleid van gemeenten of de strijdigheid wordt door de gemeente gedoogd. Een kwaliteitsborger noemt het uitblijven van handhavend optreden “zeer zorgelijk” voor het stelsel.

Bij ongeveer driekwart van de bij de gemeente gemelde strijdigheden wordt dus niet handhavend opgetreden. De VKBN vraagt zich daarbij af wat de waarde is van de melding en de eindverklaring als er niet handhavend wordt opgetreden. Handhaving is de tanden / het sluitstuk van het stelsel en is volgens onderzoekers nodig om een verbetering van de bouwkwaliteit te bewerkstelligen. De VNG geeft onder andere aan dat, bijvoorbeeld daar waar handhaving wel proportioneel kan zijn, er een gebrek aan financiële middelen is om handhavend te kunnen optreden.

Door de VNG is per mail verduidelijkt dat bij de aanvang van het stelsel het art. 2 financiële Verhoudingswet onderzoek leidde tot een raming van 20 miljoen kosten voor Gemeenten ten aanzien van handhaving, de feitelijke

⁷¹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 11

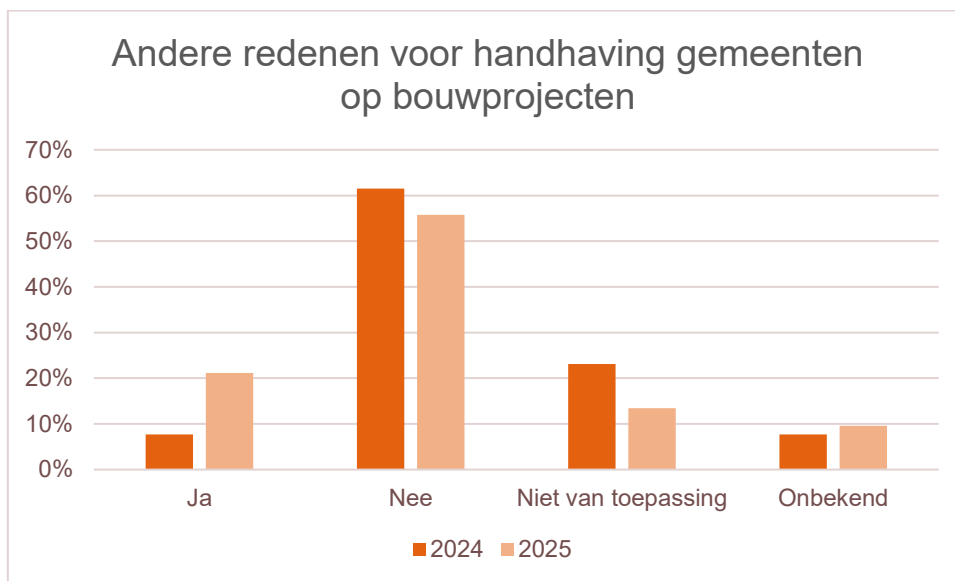
afpraak is het toekennen van eventuele additionele financiële middelen voor handhaving in het Gemeentefonds pas na 3 jaar monitoren en vervolgens de eindevaluatie ex post worden beoordeeld. Gemeenten hebben voor additionele handhaving die voortvloeit uit de invoering van de Wkb vanuit het Rijk niet de financiële middelen gekregen om op te treden, omdat er afspraken zijn gemaakt om de handhavingskosten die nu gefinancierd moeten worden uit algemene middelen pas achteraf te beoordelen.

In de monitoringsrapportage van de VNG over 2025 is alleen zichtbaar of er inspecties zijn gedaan op vergunningen of meldingen, zonder dat daarbij duidelijk is om wat voor meldingen het gaat. Enkel in de rapportage van het vierde kwartaal zijn cijfers opgenomen, in de andere rapportages niet (in elk kwartaalrapport opgenomen in paragraaf 6.2). Het gaat in het vierde kwartaalrapport om ongeveer 2.400 inspecties bij meldingen. Het aantal handhavingsacties op meldingen bedroeg 400.⁷² Dit kunnen echter ook bijvoorbeeld sloop- of gebruiksmeldingen zijn.

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

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. 21% van de kwaliteitsburgers heeft aangegeven in 2025 ervaring te hebben met andere redenen voor handhaving vanuit de gemeente (2024: 8%). Er is hiervoor onder andere als reden gegeven dat er sprake was van vroegtijdige ingebruikname, het ontbreken van een ruimtelijke vergunning en het niet kunnen / willen aanleveren van bepaalde bewijsstukken.



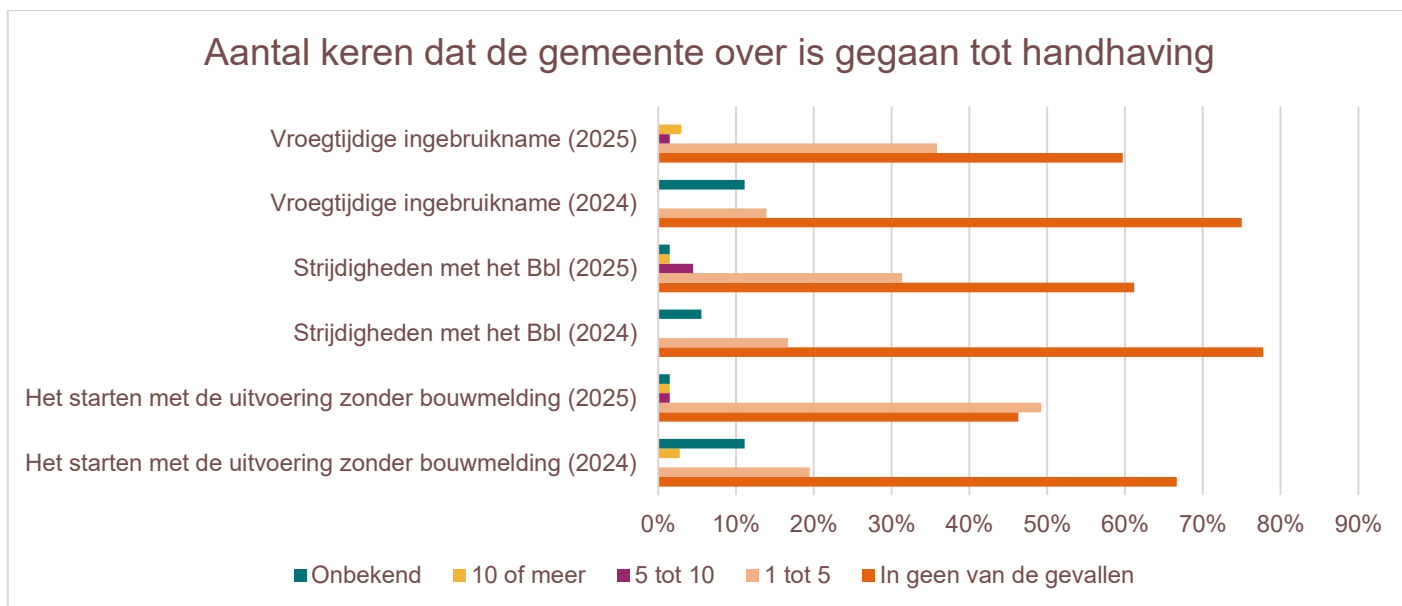
Grafiek 14. Andere redenen voor handhaving gemeenten op bouwprojecten (aangegeven door kwaliteitsburgers)

Door gemeenten is aangegeven dat zij in de meeste gevallen in 2025 uiteindelijk niet over zijn gegaan tot handhaving. In meer dan 60% van de gevallen (net als in 2024) wordt door de gemeente niet gehandhaafd bij strijdigheden met het Bbl en vroegtijdige ingebruikname. In ongeveer de helft van de gevallen (51%) is er in gemeenten in 2025 handhavend opgetreden met het starten van de bouw zonder bouwmelding. Bij alle drie de onderdelen is een forse stijging opgetreden in het handhavend optreden:

- Het starten met de uitvoering zonder bouwmelding: van 22% in 2024 naar 51% in 2025.
- Strijdigheden met het Bbl: van 17% in 2024 naar 36% in 2025.
- Vroegtijdige ingebruikname: van 14% in 2024 naar 40% in 2025.

⁷² VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 24

Gemeenten gaan, net als in 2024, het meeste over tot handhaving bij het starten van de uitvoering zonder bouwmelding. Het niet overgaan tot handhaving komt volgens verschillende gemeenten, omdat veel in overleg is op te lossen (zoals bijvoorbeeld het alsnog doen van een bouwmelding of aanleveren van bepaalde gegevens en bescheiden). Ook weegt de handhaving vaak niet op tegen de overtreding. Het gaat in veel gevallen bijvoorbeeld om het ontbreken van enkele gegevens en bescheiden voor het dossier bevoegd gezag. Het niet in gebruik mogen nemen van het gebouw wordt in dat geval disproportioneel geacht. Verder zijn enkel de overtredingen toegelicht (die allen zijn te categoriseren in dezelfde als de drie bullets als hiervoor benoemd) als reden voor het handhavend optreden.



Grafiek 15. Aantal keren dat de gemeente over is gegaan tot handhaving (aangegeven door gemeenten)

Uit de monitoring van de VNG blijkt dat het lastig is om zuivere data te verzamelen over inspecties en handhaving op het gebied van de Wkb.⁷³ Gemeenten verschillen sterk in hun handhavingsaanpak. Sommige gemeenten voeren (steekproefsgewijs) schaduwtoezicht uit, terwijl andere gemeenten juist een stap terug hebben gedaan. Zonder voldoende praktijkgevallen is het lastig voor gemeenten om handhavingbeleid vast te stellen en dat al actief te handhaven.

In de kwartaalrapportages van de VNG is aangegeven hoeveel handhavingverzoeken of klachten van derden zijn geregistreerd door respondenten:⁷⁴

- Eerste kwartaal: 283 (19 respondenten)⁷⁵
- Tweede kwartaal: 279 (26 respondenten)⁷⁶
- Derde kwartaal: 78 (26 respondenten)⁷⁷
- Vierde kwartaal: 12 (25 respondenten)⁷⁸

Over het grote verschil in handhavingverzoeken heeft de VNG het volgende per mail aangegeven: “Voor de verschillen tussen kwartalen in aantallen handhavingverzoeken of klachten van derden hebben we geen eenduidige verklaring. Het Wkb-stelsel bevindt zich in 2025 nog duidelijk in een opbouwfase. Daarnaast spelen verschillen in respons mee, doordat per kwartaal andere gemeenten invullen. Ook kunnen incidentele uitschieters van één gemeente het totaalbeeld relatief sterk beïnvloeden, iets wat we ook bij andere Wkb-vragen terugzien. Naarmate er over een langere periode meer gegevens beschikbaar komen, verwachten we trends beter te kunnen duiden.”

⁷³ Zie onder andere VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 24

⁷⁴ Door de VNG is per mail aangegeven dat het hierbij enkel gaat om Wkb-gerelateerde handhavingverzoeken.

⁷⁵ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

⁷⁶ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 25

⁷⁷ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

⁷⁸ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

In de rapportage van het vierde kwartaal heeft de VNG ook onderscheid gemaakt in de drie redenen voor handhaving zoals ook beschreven in grafiek 15.⁷⁹ Zij komen op basis van de enquête op het de volgende aantallen:

- Handhaving wegens starten zonder melding: 16 gevallen
- Handhaving wegens strijdigheid Bbl: 11 gevallen
- Handhaving wegens vroegtijdige ingebruikname: 17 gevallen

Van alle drie de hiervoor genoemde handhavingscategorieën is merendeels afkomstig van één gemeente. Dit geeft ook aan hoe sterk de handhavingsinzet van gemeenten kan verschillen.

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.

Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

- In 32% van de gevallen is bekend dat de bouw startte zonder melding.
- In 41% kwam de meldingsvolgorde niet overeen met de geldende regels.
- In 59% is een verzoek om aanvullende informatie gedaan.
- In 10% is te laat gereageerd op een onvolledige melding, met extra toezicht of handhaving als gevolg.
- Geen van de 17 deelnemende gemeenten meldde gevallen van voortijdige ingebruikname zonder opvolgende handhaving.

Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 25

- Verschillende gemeenten signaleren dat bouwwerkzaamheden soms worden gestart zonder melding. Exacte aantallen zijn meestal niet geregistreerd, waardoor het beeld indicatief is.
- In 47% kwam de meldingsvolgorde niet overeen met de beoogde procesvolgorde uit het Bbl.
- In 26% van de gemeenten zijn verzoeken om nadere informatie gedaan, gemiddeld 2 à 3 per gemeente waar dit voorkwam.
- In twee gemeenten is niet tijdig gereageerd op onvolledige meldingen (drie gevallen), wat leidde tot extra toezicht of handhaving.

Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

- In 42 gevallen (20 gemeenten) is gemeld dat de bouw reeds was gestart zonder bouwmelding.
- In 19 gevallen (18 gemeenten) was sprake van een omissie in de volgorde van meldingen.

⁷⁹ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

De VNG is dit na overleg met onderzoekers in het najaar van 2025 expliciet gaan uitvragen in hun enquêtes. Dit was in eerdere kwartaalrapportages niet het geval waardoor hierover geen data beschikbaar is.

- 35 verzoeken om nadere informatie zijn gedaan naar aanleiding van een bouwmelding (21 gemeenten).⁸¹
- In 2 gevallen is niet tijdig geacteerd op een onvolledige bouwmelding, waarna aanvullend toezicht of handhaving nodig was.

Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

- In 4 gevallen, bij elk een andere gemeente, is gestart met de bouw zonder dat de bouwmelding was gedaan.
- In 9 gevallen kwamen meldingen in de verkeerde volgorde binnen.⁸²
- 33 verzoeken om nadere informatie zijn gedaan naar aanleiding van een bouwmelding.⁸³
- In alle van de ingevulde gevallen is tijdig geacteerd op een onvolledige melding.

Er zijn in de enquête van de VNG ook vragen gesteld over de inzet op toezicht / controle en de handavingsinzet onder de Wkb. Respondenten geven overwegend aan geen wijzigingen te ervaren, gevolgd door een losser / afgenomen inzet. In de tabel is uitgegaan van de werkelijke aantallen gemeenten onder respondenten tenzij anders is aangegeven.

Tabel 12. Aantal respondenten (gemeenten) met een veranderde inzet in 2025 (bron: VNG)

Onderdeel	Eerste kwartaal ⁸⁴			Tweede kwartaal ⁸⁵			Derde kwartaal ⁸⁶			Vierde kwartaal ⁸⁷		
	Los.	Int.	Geen	Los.	Int.	Geen	Los.	Int.	Geen	Los.	Int.	Geen
Inzet op toezicht/controle	32%	9%	59%	45%	3%	52%	-*	-*	-*	12	2	14
Onderdeel	Af.	Toe.	Geen	Af.	Toe.	Geen	Af.	Toe.	Geen	Af.	Toe.	Geen
Handavingsinzet	**	**	**	17%	10%	52%	6	4	20	7	4	17

* Geen gegevens opgenomen in rapportage VNG.

** In totaal zijn er 69 meldingen gedaan van toegenomen of veranderende inzet op handhaving.

Legenda

Los. Losser
 Int. Intensiever
 Af. Afname
 Toe. Toename

⁸¹ Door de VNG is per mail aangegeven dat het hierbij gaat om informatieverzoeken als bedoeld in artikel 2.20 Bbl.

⁸² Door de VNG is per mail aangegeven dat hierbij gaat om situatie waarbij bijvoorbeeld eerst een startmelding of gereedmelding binnenkomt terwijl eerdere stappen nog ontbreken. De bouwmelding, startmelding en gereedmelding kennen een logische/verplichte volgorde. Als daarvan wordt afgeweken kan dat gevolgen hebben voor de risicobeoordeling en aanleiding zijn voor extra toezicht.

⁸³ Door de VNG is per mail aangegeven dat het hierbij gaat om informatieverzoeken als bedoeld in artikel 2.20 Bbl.

⁸⁴ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

⁸⁵ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 25

⁸⁶ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

⁸⁷ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

4.3.5 Deelconclusie

In 2025 zijn er 970 bouwprojecten gereedgemeld, goed voor 1.897 bouwwerken in gevolgklasse 1 (160 bouwprojecten en 202 bouwwerken in 2024). Voor niet-afgegeven verklaringen/gereedmeldingen geldt dat de TloKB in totaal 91 bouwprojecten noemt waarvoor geen eindverklaring is afgegeven, maar deze data is niet aan een jaar gekoppeld. Daardoor is geen zuivere uitsplitsing naar 2024 en 2025 mogelijk. Uit de enquête volgt dat in 2025 bij 26% van de geënquêteerde gemeenten, oftewel negentien gemeenten (bij twee gemeenten ging het om meer dan vijf bouwprojecten) sprake was van één of meer bouwprojecten waarvoor geen verklaring of gereedmelding is afgegeven wegens strijdigheid met de technische regels van het Bbl. Voor meldingen van strijdigheden aan gemeenten geldt dat in 2025 39% van de gemeenten één of meer meldingen ontving.

Kwaliteitsborgers geven aan dat bij ongeveer 86% van hun bouwprojecten, in meer of mindere mate, sprake was van strijdigheden met het Bbl in het ontwerp. Strijdigheden in het ontwerp moeten worden verholpen voordat een bouwmelding gedaan kan worden, omdat in een risicobeoordeling / borgingsplan geen strijdigheden mogen zitten (wel risico's). Tijdens de uitvoering meldden 74% van de kwaliteitsborgers strijdigheden. De strijdigheden betroffen vooral veiligheid; dat onderdeel springt er veruit het meest uit. Gezondheid, duurzaamheid, bruikbaarheid en bouwwerkinstallaties namen in 2025 juist af of bleven beperkt. Van alle, tijdens de uitvoering, door kwaliteitsborgers geconstateerde strijdigheden was in 2025 61% ernstig genoeg om de eindverklaring niet af te kunnen geven en om dit dus te melden aan het bevoegd gezag.

De nadruk op veiligheid is verklaarbaar doordat daar het zwaartepunt van de controles ligt en omdat het Bbl op dit punt relatief veel regels bevat. Bij niet-afgegeven verklaringen is vaak het probleem dat bewijs ontbreekt om de kwaliteitsborger een gerechtvaardigd vertrouwen te laten uitspreken. Daarnaast is genoemd: niet-herstelde strijdigheden, casco-opleveringen en keuzes van de opdrachtgever. Andere oorzaken voor het uitblijven van een verklaring zijn het ontbreken van een kwaliteitsborger, wijziging van gevolgklasse tijdens de uitvoering en problemen met de aannemer.

VEH en NEPROM hebben aangegeven dat casco-opleveringen in de praktijk tot problemen leiden. Kopers beseffen vaak niet dat zij voor latere afbouw, zoals een badkamer, zelf een kwaliteitsborger moeten regelen. Dit zorgt achteraf voor extra verplichtingen, hogere kosten en moeite om een kwaliteitsborger te vinden.

Volgens kwaliteitsborgers werd in 2025 bij ongeveer 26% van de gemelde strijdigheden ook daadwerkelijk door de gemeente handhavend opgetreden. Volgens gemeenten zelf werd in 2025 bij strijdigheden met het Bbl in 36% van de gevallen gehandhaafd. Voor andere categorieën lag dit in 2025 hoger: 51% bij starten zonder bouwmelding en 40% bij vroegtijdige ingebruikname. Gemeenten handhaven in meer dan 60% van de gevallen juist niet bij strijdigheden met het Bbl en bij vroegtijdige ingebruikname. Oorzaken voor het uitblijven van handhaving zijn: capaciteitsgebrek, prioritering in het handhavingsbeleid, gedogen, het feit dat veel zaken in overleg kunnen worden opgelost, een gebrek aan financiële middelen en dat handhaving soms disproportioneel wordt gevonden.

21% van de kwaliteitsborgers in 2025 had ervaring met andere redenen voor handhaving dan strijdigheid met het Bbl. Genoemde oorzaken zijn onder meer vroegtijdige ingebruikname, het ontbreken van een ruimtelijke vergunning en het niet kunnen of willen aanleveren van bewijsstukken. Gemeenten geven aan dat onder de Wkb in hun inzet op controle en toezicht en handhavingsinzet meestal niet hebben gewijzigd, maar waar wel verandering zichtbaar is, gaat het vaker om een lossere dan een intensievere inzet.

In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwaliteit?

Vanwege de nog relatief beperkte ervaring met het doorlopen van het gehele uitvoeringstraject tot en met oplevering / gereedmelding kan op dit moment niet eenduidig worden geconcludeerd dat de bouwkwaliteit structureel is verbeterd. Daarvoor is de meetreeks nog te kort; de TloKB duidt 2025 zelf vooral als een nulmeting. Er kan op dit moment dan ook geen eenduidig antwoord worden gegeven op deze vraag.

Er zijn enkele voorzichtig positieve signalen: in 2025 werden op basis van de enquêtes bij iets meer bouwprojecten géén strijdigheden geconstateerd dan in 2024 en op onderdelen als gezondheid, duurzaamheid en bouwwerkinstallaties is een daling zichtbaar. De TloKB constateert dat kwaliteitsborgers voor 35% bijdragen aan de bouwkwaliteit. Hierbij is echter geen historische vergelijking mogelijk, zodat het onbekend is of dit een verbetering is.

Tegelijk blijven veiligheidsgebreken vanuit de belangrijkste categorie strijdigheden, zijn er knelpunten met casco-opleveringen, was bij een aanzienlijk deel van de bouwprojecten de bouwkwaliteit op het moment van inspectie door de TloKB niet op orde, en treedt de gemeente lang niet altijd handhavend op bij gemelde strijdigheden, onder andere vanwege een gebrek aan hiervoor beschikbare financiële middelen.

Op basis van de beschikbare gegevens zijn er aanwijzingen dat kwaliteitsborging tekortkomingen beter zichtbaar maakt dan onder het oude stelsel en in een deel van de bouwprojecten bijdraagt aan kwaliteitsverbetering, maar kan een duidelijke structurele verbetering van de bouwkwaliteit op dit moment niet overtuigend worden vastgesteld. Ook is de huidige situatie moeilijk te vergelijken met de situatie onder het oude stelsel, eenvoudigweg omdat er geen nulmeting is uitgevoerd onder het oude stelsel.

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

Rapportage 2024

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) waren in 2024 nog geen geschillen bekend van bouwprojecten waarop de Wkb van toepassing is. Het IBR heeft voor hun onderzoek in 2024 ook verschillende interviews gehouden (tien in totaal). Ook hieruit is gebleken dat er nog geen jurisprudentie is ontstaan ten aanzien van de Wkb in 2024.⁸⁸

Er is in 2024 wel een aantal relevante uitspraken door het IBR gevonden waarin de Wkb is genoemd. Deze zijn opgenomen in de rapportage van het IBR.⁸⁹

De in 2024 in het IBR onderzoek geïnterviewde personen 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 de monitoringsrapportage van 2024 heeft het IBR een onderzoek gepubliceerd over de betekenis van het begrip 'bouwwerk' in zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke toepassing.⁹⁰

⁸⁸ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 8

⁸⁹ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 8

⁹⁰ IBR (2025), De betekenis van het begrip 'bouwwerk'

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.

Rapportage 2025

Volgens het IBR is er nog weinig jurisprudentie verschenen. Hierdoor is het niet mogelijk om een beeld te vormen over trends en knelpunten binnen de rechtspraak.⁹¹ Er zijn in 2025 drie, voor de Wkb relevante, uitspraken gepubliceerd ten aanzien van de uitleg van het bouwwerkbegrip. De uitspraken zijn kort beschouwd in het onderzoek van IBR.⁹² Ook bij de RvA waren in 2025 geen geschillen bekend van bouwprojecten waarop de Wkb van toepassing is.⁹³ Het IBR haalt een noot aan van mr. dr. H.P.C.W. Strang waarin hij beschrijft dat er geen vaste jurisprudentielijn te ontdekken valt over het begrip het begrip ‘aanneming van werk.’⁹⁴ In 2025 is uit de enquête van het IBR gebleken dat van de vier BW-wijzigingen de aansprakelijkheid van de aannemer het meeste effect gehad op de bestaande praktijk.⁹⁵

Het IBR concludeert voorlopig dat er op het op basis van de eerste twee jaren van de Wkb, niet mogelijk is om de hoofdvraag van hun onderzoek te beantwoorden (“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?”).⁹⁶ Ook geeft het IBR het volgende aan: “Het verdient opmerking dat het de vraag is, gezien de lange doorlooptijden van bouwprojecten, of na drie jaar iets te zeggen is over het effect van de BW-wijzigingen. Zo zullen de meeste na 1 januari 2024 gesloten overeenkomsten, nog zeker een aantal jaar moeten doorlopen voordat sprake is van vorderen van het werk, oplevering en het opdoemen van geschillen.”⁹⁷ Het gebrek aan ervaring met de BW-aanpassingen heeft mogelijk ook geleid tot het lage aantal respondenten (zestien) voor de enquête uitgezet door het IBR.

4.4.2 Opleverdossier

Het aantal respondenten voldoet niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

Het merendeel van de in 2025 geënquêteerde aannemers (90%, 27 van de 30) heeft na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een bouwwerk (was 65%, 20 van de 31 in 2024).

Twintig aannemers (van de 30, 67%) hebben ervaring met het opleveren van één of meerdere bouwprojecten onder de Wkb (5 van de 31, 16% in 2024). Bij twaalf van deze twintig aannemers (was 4 van de 5 in 2024) is bij de kennisgeving van de oplevering van de bouwwerkzaamheden in 2025 altijd een dossier (opleverdossier) overlegd aan de opdrachtgever. Van twee aannemers is dit in de meeste gevallen geweest. Als het dossier niet is aangeleverd komt dit doordat er is afgesproken in de overeenkomst om geen dossier te leveren en omdat het te veel administratie is. Ook is aangegeven dat er geen dossier is aangeleverd, omdat er niks over in de overeenkomst is opgenomen, wat echter wel zou moeten resulteren in het aanleveren van het dossier, omdat in dat geval de wettelijke bepaling geldt (zie kader). Wanneer het dossier wel is aangeleverd, dan bestaat dit in alle gevallen ten minste uit tekeningen. Daarnaast vooral ook uit gegevens over de toegepaste installaties en informatie over gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

Opleverdossier (BW - artikel 7:757a)

“In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- *tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede gebruiksfuncties van het bouwwerk;*
- *gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.”*

⁹¹ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 4

⁹² IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 4

⁹³ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 6

⁹⁴ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 7

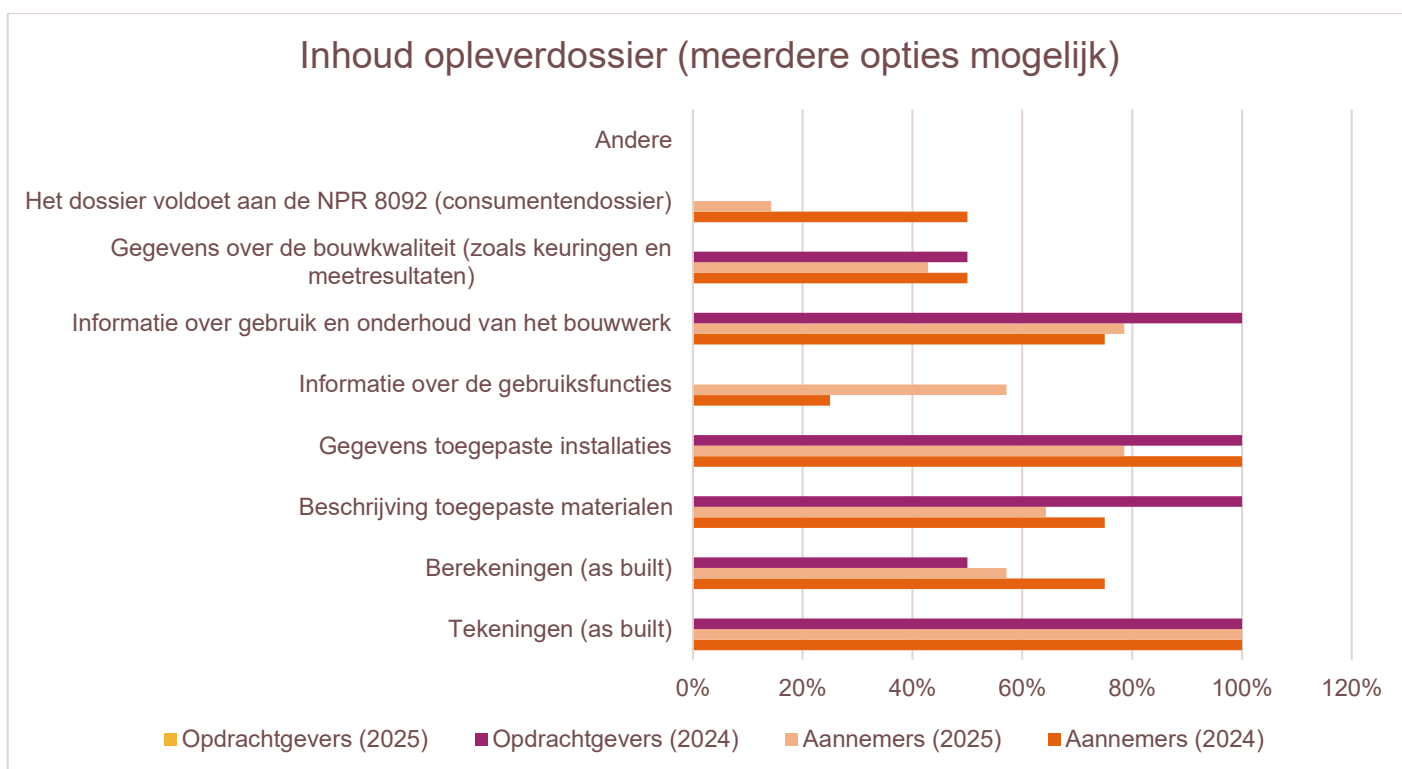
⁹⁵ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 13, 24

⁹⁶ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 27

⁹⁷ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 24

Slechts één van de geënquêteerde opdrachtgevers / adviseurs heeft na 1 januari 2024 een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een bouwwerk (was 32%, 6 van de 19 in 2024). Het bouwproject van deze opdrachtgever is nog niet opgeleverd waardoor er geen ervaring is te delen.

Enkele aannemers geven nog aan dat het dossier veel extra werk oplevert waar de opdrachtgever uiteindelijk niks mee doet. Het merendeel geeft echter aan dat het niet veel anders is dan voorheen, veelal omdat er voor inwerkingtreding van de Wkb ook al het een en ander over het opleverdossier was geregeld in de contracten. Er is zelfs een grotere aannemer die tijdens de Wkb-proefprojecten bij kopers de aan te leveren informatie heeft getoetst op juistheid en volledigheid. Op basis hiervan hebben zij wijzigingen doorgevoerd in het opleverdossier. Ook heeft hij aangegeven dat zij bij kopers niet merken dat ze zich bewust zijn van de aanpassing van het BW.



Grafiek 16. Inhoud opleverdossier (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten

In de doorlopende enquête is door twee respondenten (zakelijke opdrachtgevers) aangegeven ervaring te hebben met het ontvangen van een opleverdossier door de aannemer. Bij beiden zijn in ieder geval tekeningen en berekening aangeleverd. Ook is bij de ene een beschrijving van toegepaste materialen en informatie over het gebruik en onderhoud van het bouwwerk aangeleverd. Bij de andere is ook informatie over de gebruiksfunctie aangeleverd. Beiden opdrachtgevers waren tevreden of de zorgvuldigheid en compleetheit van het dossier.⁹⁸

Uit de interviews van het IBR in 2024 bleek dat er, ondanks verschillende onderleggers voor het opleverdossier, nog wel onduidelijkheid is over de precieze invulling van het opleverdossier. Daarnaast werd toen 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 dan het in de wet bepaalde moment van aanleveren van het dossier (volgens artikel 7:757a BW: 'bij de kennisgeving dat het werk klaar

⁹⁸ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

is om te worden opgeleverd'). Er is echter ook aangegeven dat hier afspraken over te maken zijn.⁹⁹ In 2025 is uit de enquête van het IBR gebleken dat de wijziging in de praktijk niet meer lijkt te leiden tot vragen of onduidelijkheden.¹⁰⁰

Uit de enquêtes en Wkb-ervaringssessies blijkt dat aannemers de omvang en inhoud van het opleverdossier veelal contractueel regelen. In een Wkb-ervaringssessie geeft een aannemer nog aan dat het dossier zich moet richten op datgene dat juridisch noodzakelijk is en begrijpelijk moet zijn voor niet technische personen. Complexe technische documenten worden bewust niet aan kopers verstrekt. Ook is er in de Wkb-ervaringssessies aangegeven dat regelmatig door verschillende partijen het onderscheid tussen het dossier bevoegd gezag en het opleverdossier door elkaar wordt gehaald. Uit de Wkb-ervaringssessies van 2024 was naar voren gekomen dat het opleverdossier al goed is geregeld via de garantiewaarborgregelingen.

In het interview met VEH en NEPROM is aangegeven dat er nog steeds onduidelijkheid bestaat over wat precies onder het opleverdossier moet vallen. Er is aangegeven dat er geen duidelijk beeld is of opleverdossiers inhoudelijk uitgebreider zijn geworden; de indruk is dat vaak bestaande informatie wordt herverpakt onder een nieuwe naam. Dit wijkt af van de conclusie uit de rapportage van het IBR. Uit de rapportage van het IBR blijkt niet door hoeveel opdrachtgevers de enquête is ingevuld. Ook is er een beperkte respons waardoor dit verschil mogelijk is.¹⁰¹

4.4.3 Informatieplicht financiële zekerheid

Het aantal respondenten voldoet niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

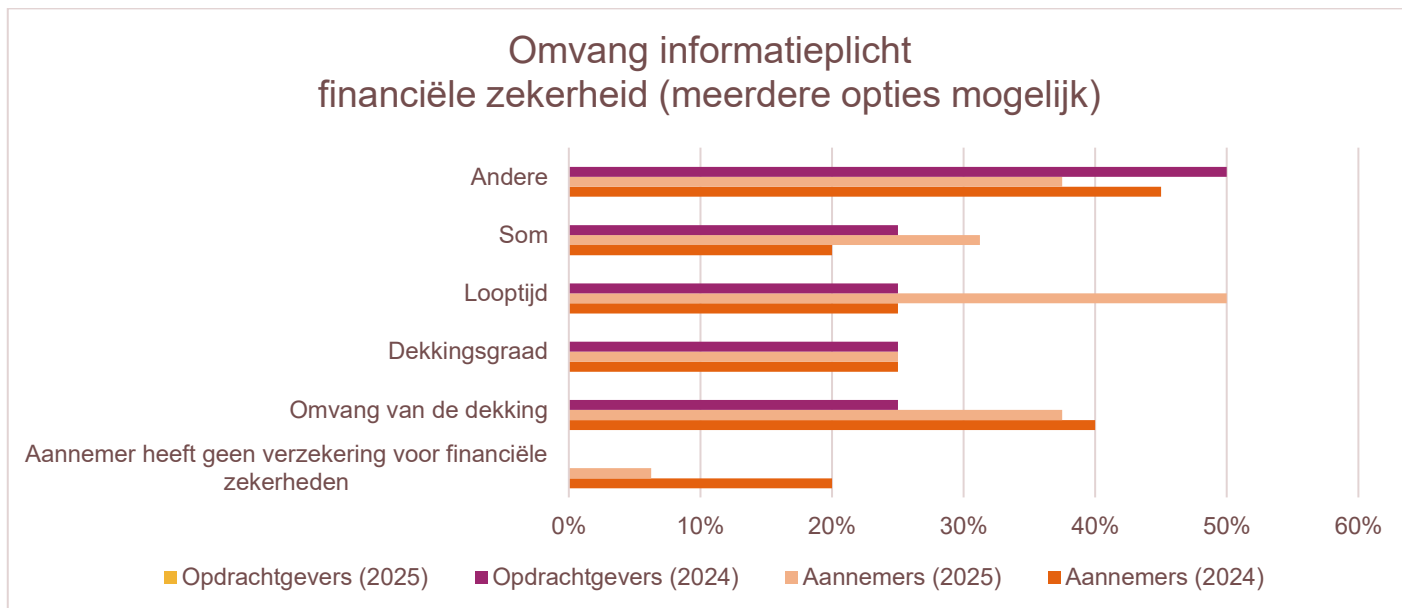
26 van de 30 geënquêteerde aannemers hebben in 2025 een aannemingsovereenkomst gesloten. Hiervan was 69% (18 van de 26) met consumentopdrachtgevers (in 2024 was dit 65%, 20 van de 31). Voor deze achttien bouwprojecten geven bijna alle aannemers (16 van de 18, in 2024 was dit nagenoeg gelijk 17 van de 20) 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 looptijd. In 2024 was dit nog de omvang van de dekking. Ook is er door een aantal aannemers aangegeven dat ze bouwen onder een garantieregeling en dat de afspraken daar in zijn vastgelegd. Dit was in 2024 ook een veel voorkomende toelichting. Van de overige twee geënquêteerden heeft één persoon aangegeven geen informatie te verstrekken. Dit is verder niet toegelicht. De andere persoon heeft 'onbekend' ingevuld.

2 van de 12 geënquêteerde opdrachtgevers / adviseur zijn in 2025 betrokken geweest bij het sluiten van een aannemingsovereenkomst. Bij beide projecten ging het om consumentopdrachtgevers. In beide gevallen is aangegeven dat het onbekend is of de consumentopdrachtgever is geïnformeerd over financiële zekerheden. Dit is een bijzonder antwoord, omdat één van beide geënquêteerden de consumentopdrachtgever zelf is.

⁹⁹ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 18

¹⁰⁰ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 17, 24

¹⁰¹ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 11



Grafiek 17. Omvang informatieplicht financiële zekerheid (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten

In de doorlopende enquête is door één respondent (particuliere opdrachtgever) aangegeven ervaring te hebben met de informatieplicht. Hij geeft aan dat hij ongevraagd mondeling voor het sluiten van de overeenkomst is geïnformeerd.¹⁰²

Uit de in 2024 gehouden interviews door 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.¹⁰³ In 2025 is uit de enquête van het IBR gebleken dat de wijziging in de praktijk niet leidt tot vragen of onduidelijkheden. Het betreft volgens respondenten vooral een vastlegging van de bestaande praktijk.¹⁰⁴

Uit de enquêtes blijkt dat aannemers geen bijzondere ervaringen hebben ten aanzien van de informatieplicht. Uit de Wkb-ervaringssessies is ook geen ander signaal gekomen.

4.4.4 Opschortingsrecht

Het aantal respondenten voldoet niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

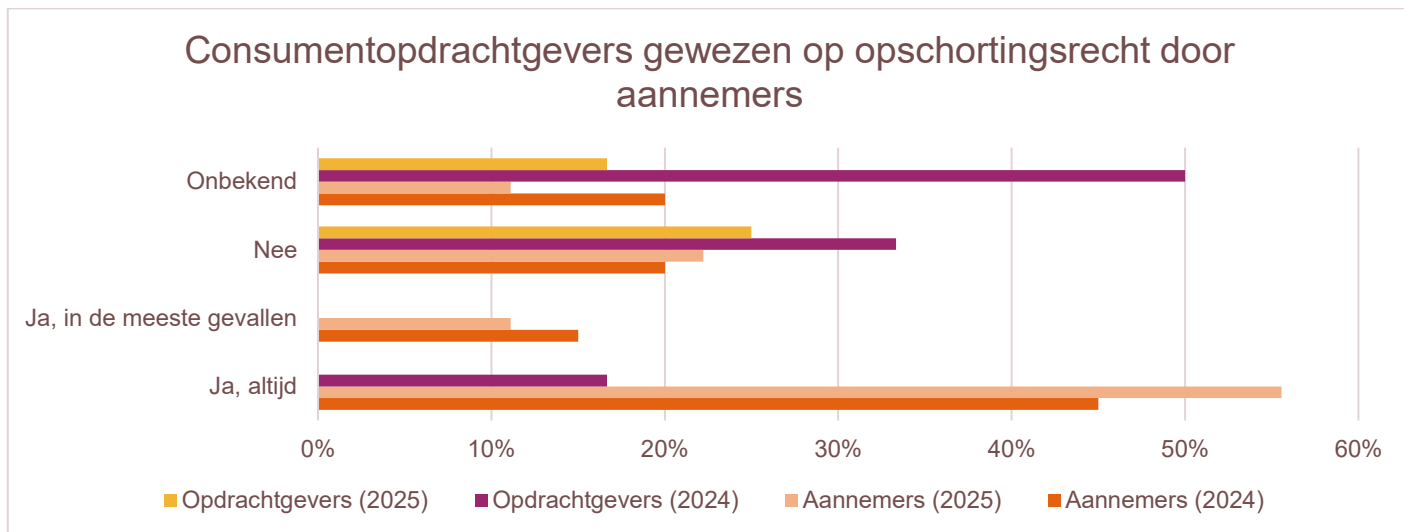
Meer dan de helft van de aannemers (18 van de 30, 60%) is in 2025 betrokken geweest bij bouwprojecten met consumentopdrachtgevers. Bij opdrachtgevers / adviseurs is dit 42% (5 van de 12).

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 (56%, 10 van de 18) geeft aan altijd de consument schriftelijk te hebben gevraagd aan te geven of zij gebruik willen maken van het opschortingsrecht (in 2024 was dit ongeveer gelijk met 45%, 9 van de 20). Bij de opdrachtgevers die met consumenten werken geven drie van de vijf opdrachtgevers aan dat dit niet is gebeurd. De overige twee geven aan dat dit onbekend is.

¹⁰² Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

¹⁰³ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 19

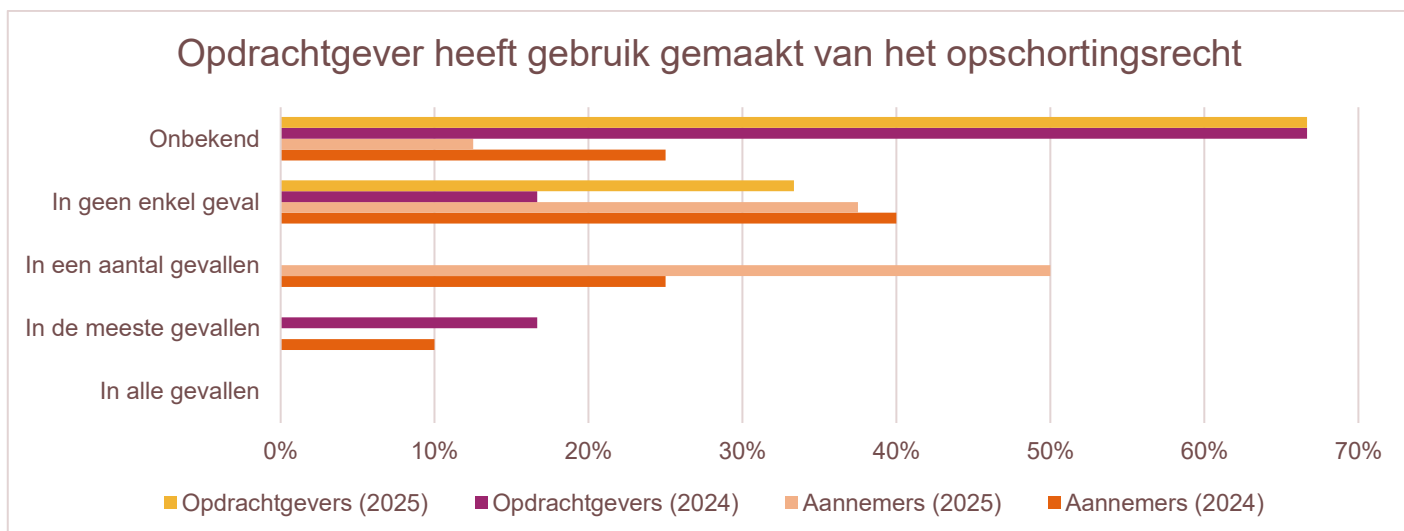
¹⁰⁴ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 19, 24



Grafiek 18. Consumentopdrachtgevers gewezen op opschortingsrecht door aannemers, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

Daar waar door aannemers niet aan de consument is voorgelegd of ze gebruik willen maken van het opschortingsrecht was het de aannemer wel bekend dat dit verplicht is, maar heeft het (onbedoeld) niet plaatsgevonden. Door één opdrachtgever is aangegeven dat dit niet bij de aannemer bekend was (de andere twee hebben 'onbekend' ingevuld).

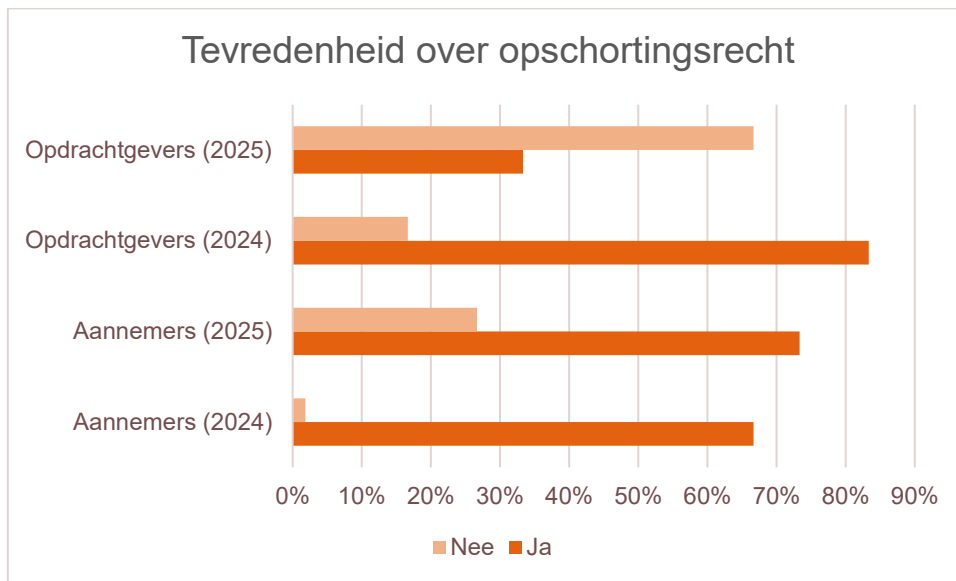
Zes van de zestien aannemers hebben aangegeven dat er geen gebruik is gemaakt van het opschortingsrecht. Voor twee van de drie opdrachtgevers is het onbekend of er gebruik is gemaakt van het opschortingsrecht.



Grafiek 19. Opdrachtgever heeft gebruik gemaakt van het opschortingsrecht, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

Gemiddeld genomen is 67% van de respondenten (11 van de 15 aannemers en 1 van de 3 opdrachtgevers) tevreden over het verlopen proces rondom het opschortingsrecht. In 2024 was dit percentage ongeveer gelijk met 71% (12 van de 18 aannemers en 5 van de 6 opdrachtgevers).

Verschillende aannemers zijn kritisch over het opschortingsrecht en de bijbehorende 5%-regeling. Zij ervaren dat de notaris de bankgarantie vaak ten onterechte achterhoudt op verzoek van de consument. De afhandeling lijkt voor de notaris geen prioriteit te hebben. Doorgaans lijkt het echter goed te gaan. Opdrachtgevers hebben geen nadere toelichting gegeven.



Grafiek 20. Tevredenheid over opschortingsrecht, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

Uit de in 2024 door het IBR gehouden interviews blijkt dat er rondom de informatieplicht over het opschortingsrecht (BW-artikel 7:768 BW) vooral onduidelijkheid is over 'gelijkwaardige zekerheid' (BW-artikel 7:768 - lid 4). De wetswijziging wordt door geïnterviewden wel als een verbetering voor de consument gezien.¹⁰⁵ Uit de enquête die in 2025 is gehouden door het IBR is gebleken dat er nog steeds onduidelijkheid heerst over het begrip 'gelijkwaardige zekerheid'.¹⁰⁶

Uit de enquêtes blijkt dat aannemers geen bijzondere ervaringen hebben ten aanzien van het opschortingsrecht. Uit de Wkb-ervaringssessies is ook geen ander signaal gekomen.

4.4.5 Waarschuwingsplicht

Het aantal respondenten voldoet niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

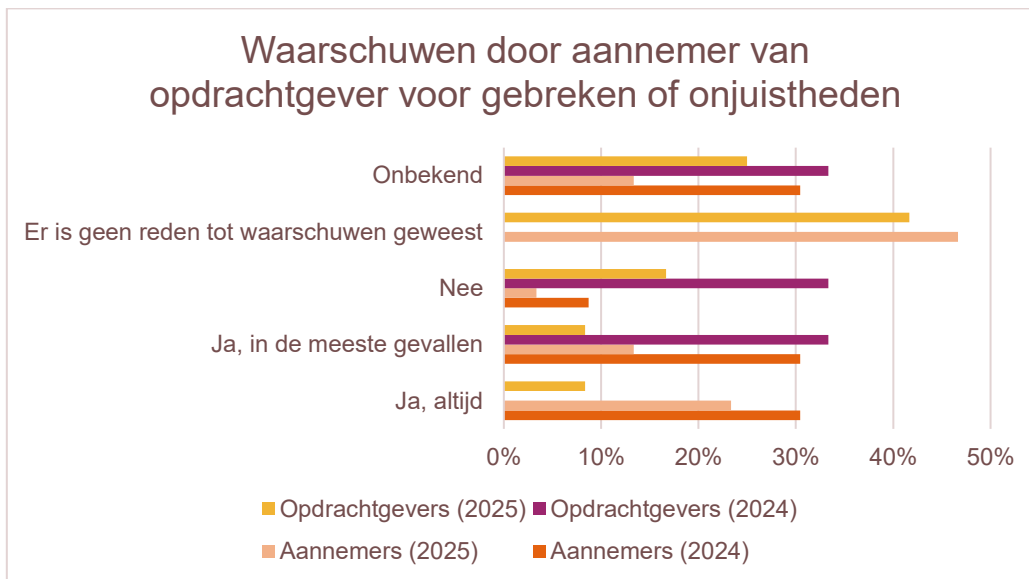
11 van de 30 de aannemers heeft in 2025 ervaring met het waarschuwen van hun opdrachtgever (was 14 van de 31 in 2024). Zeven geven aan dat zij altijd de opdrachtgever hebben gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele ontdekte gebreken of onjuistheden in het bouwproject. Vier doen dit in de meeste gevallen. Eén heeft er aangegeven dit helemaal niet te doen. De helft van de aannemers (14 van de 30) heeft aangegeven dat er geen reden tot waarschuwen was.¹⁰⁷

2 van de 12 opdrachtgevers / adviseurs heeft in 2025 ervaring met het waarschuwen en/of gewaarschuwd worden door de aannemer. Hiervan heeft er één aangegeven dit altijd te doen en één geeft aan in de meeste gevallen te waarschuwen of te zijn gewaarschuwd voor gebreken of onjuistheden in het bouwproject. Ook hier geeft het merendeel aan dat er geen reden tot waarschuwen is geweest. Door de extra optie in de antwoorden (zie tabel), is er lastiger een vergelijking te maken. Wat wel opvalt is dat er minder is gewaarschuwd. Waarschijnlijk komt dit omdat er geen reden voor was (zoals ook uit de percentages voor dat antwoord blijkt).

¹⁰⁵ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 19

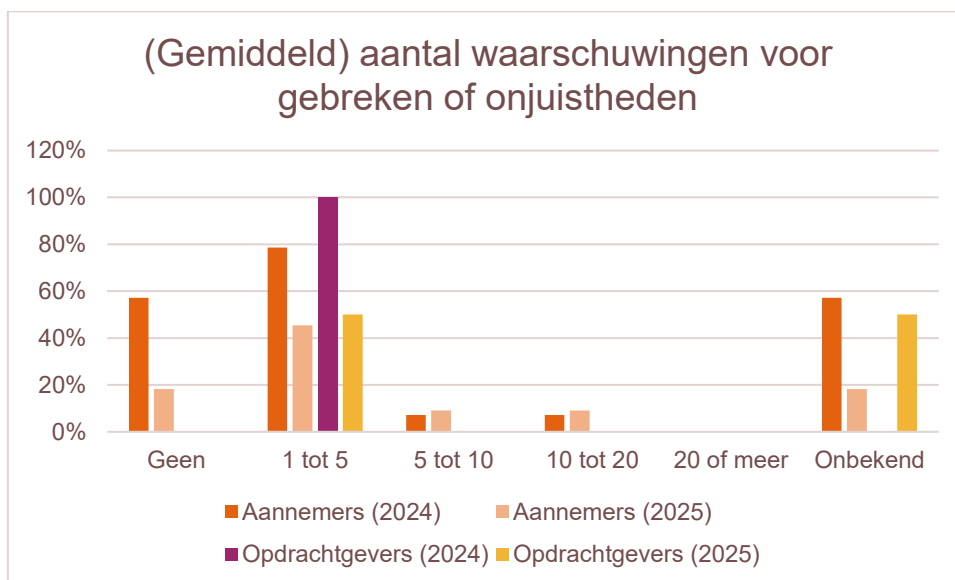
¹⁰⁶ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 21, 24

¹⁰⁷ In de enquête over 2024 was "Er is geen reden tot waarschuwen geweest" geen antwoordoptie.



Grafiek 21. Waarschuwen door aannemer van opdrachtgever voor gebreken of onjuistheden, niet representatief

Van de aannemers met ervaring met de waarschuwingsplicht in 2025 hebben 7 van de 11 ten minste één waarschuwing moeten geven (was 11 van de 14 in 2024). Voor twee aannemers is het aantal waarschuwingen onbekend en door twee is aangegeven ‘geen’ waarschuwingen te hebben gegeven, ondanks dat er bij de vraag ervoor is geantwoord dat ze de opdrachtgever in 2025 altijd hebben gewaarschuwd wanneer dat nodig was. Van de twee opdrachtgevers / adviseurs die ervaring hebben met waarschuwen door de aannemer heeft er één aangegeven dat dit (gemiddeld) 1 tot 5 keer is gedaan (in 2024 waren 3 van de 3 opdrachtgevers met ervaring).

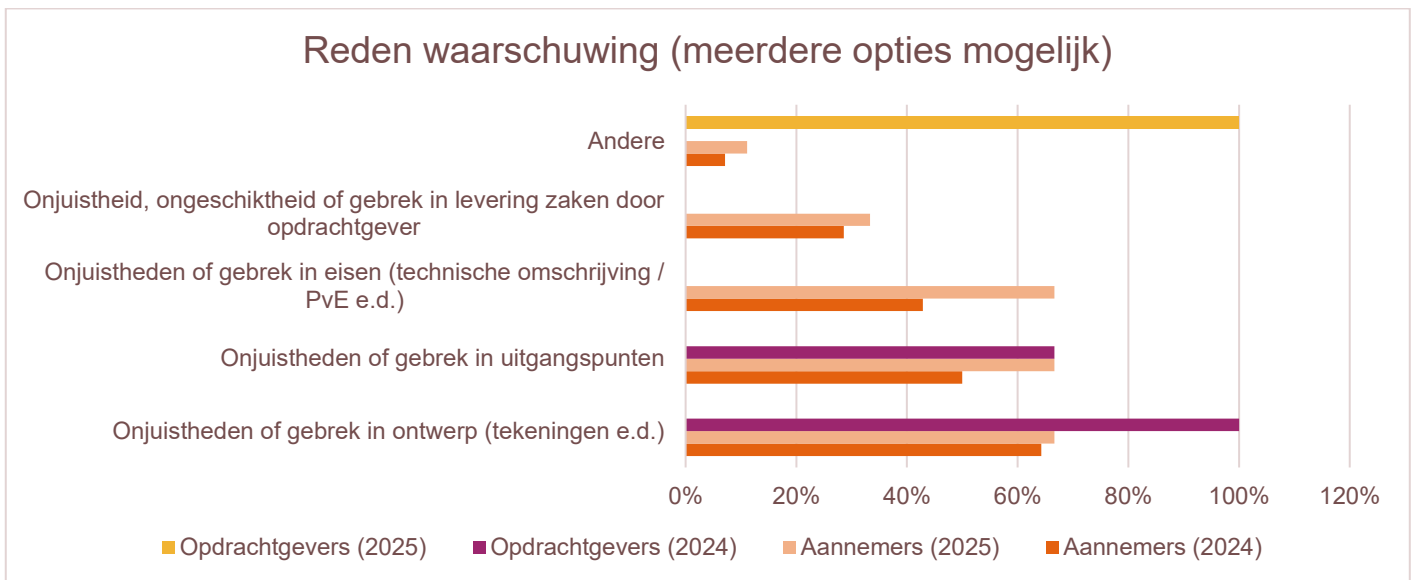


Grafiek 22. (Gemiddeld) aantal waarschuwingen voor gebreken of onjuistheden, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

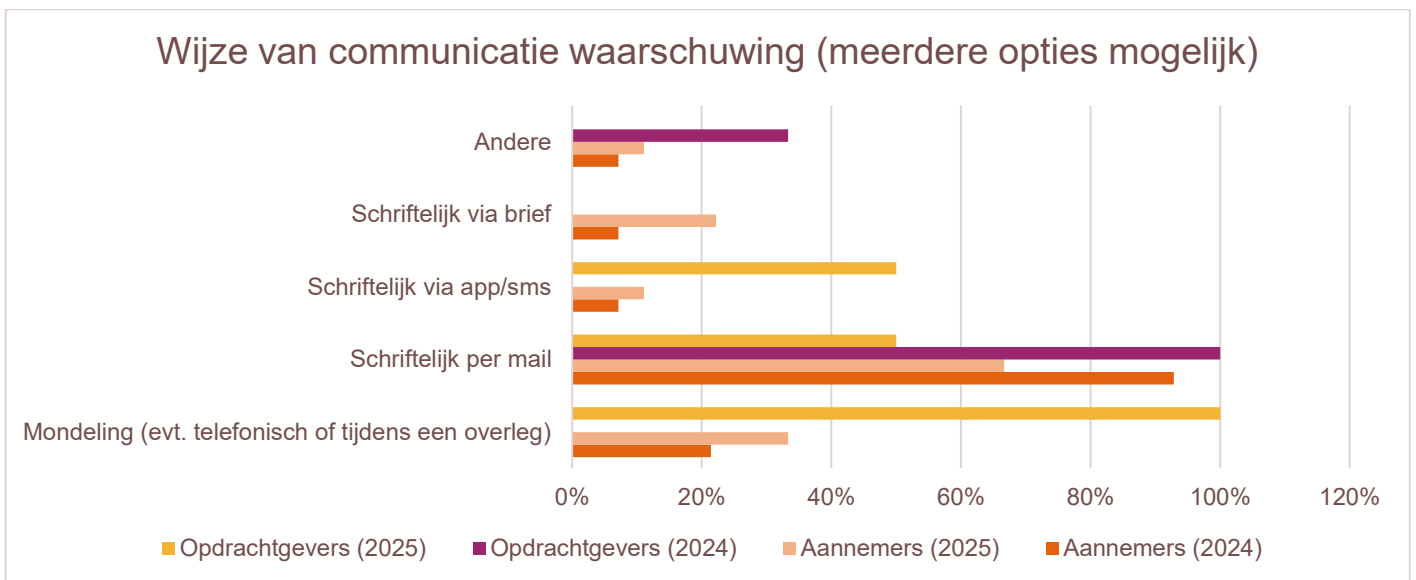
De redenen van de waarschuwing in 2025 zijn volgens aannemers redelijk verdeeld. Het kan, net als in 2024, vooral gaan over onder andere gebreken of onjuistheden in tekeningen, uitgangspunten of de technische omschrijving. Volgens opdrachtgevers / adviseur komen de waarschuwingen voornamelijk door fouten tijdens de uitvoering (in 2024 was dit nog fouten in het ontwerp). Slechts negen aannemers en twee opdrachtgevers / adviseurs hebben deze vraag in 2025 beantwoord.

8 van de 12 aannemers met ervaring in 2025 met het ‘waarschuwen’ geven aan dat zij degene zijn die de gebreken of onjuistheden constateren (in 2024 was dit 12 van de 12). 3 van de 4 opdrachtgevers met ervaring met ‘waarschuwen’

geven aan dat de aannemer een waarschuwing heeft gegeven (in 2024 was dit 3 van de 3). Er is door zowel aannemers als opdrachtgevers aangegeven dat ook de kwaliteitsborger een deel van de gebreken of onjuistheden constateert. Echter ligt het zwaartepunt bij de aannemer. De communicatie van deze waarschuwingen gebeurt volgens respondenten voornamelijk ten minste schriftelijk (per mail). Ook is aangegeven dat dit soms enkel mondeling gebeurt. Hiermee wordt niet aan de wettelijke bepaling voldaan en is een achteruitgang ten opzichte van de situatie in 2024. Een andere manier die is aangegeven is het waarschuwen via een kopersportaal.



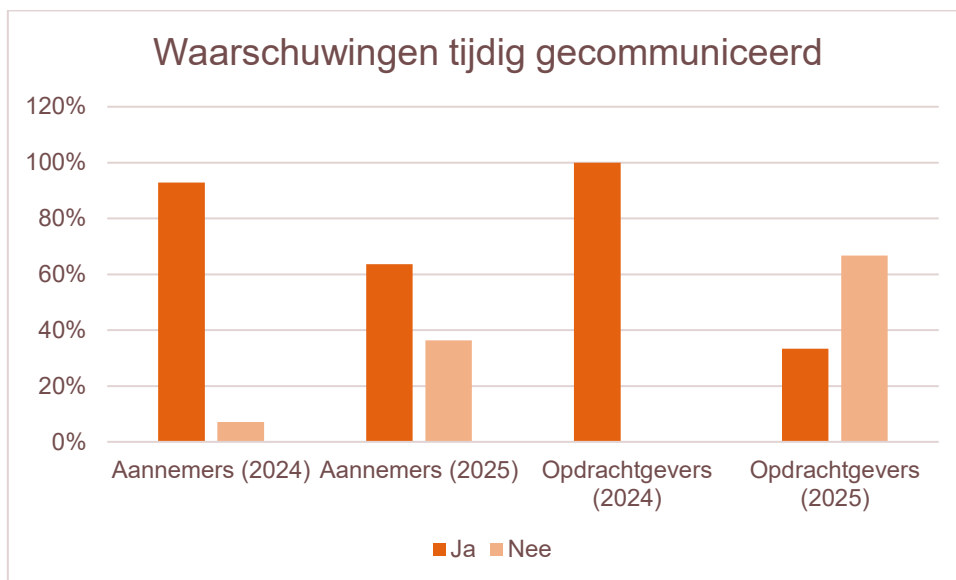
Grafiek 23. Reden waarschuwing (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten



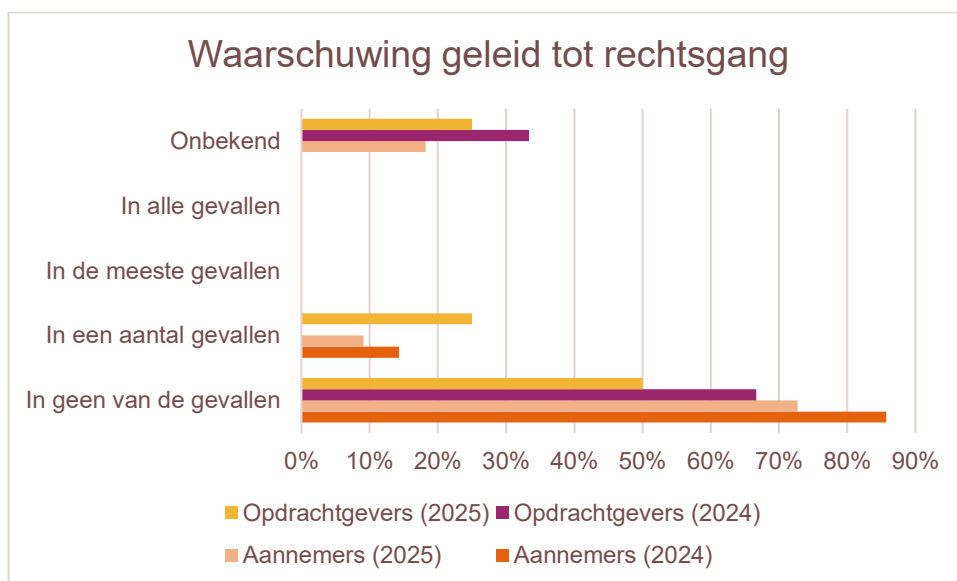
Grafiek 24. Wijze van communicatie waarschuwing (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten

Volgens aannemers werden de waarschuwingen in 2024 in 93% (13 van de 14) van de gevallen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst. In 2025 is dit percentage gedaald naar 64% (7 van de 11). Dit percentage was bij opdrachtgevers in 2024 zelfs 100% (drie in totaal). In 2025 is dit bij opdrachtgevers 33% (1 van de 3). Eén van de aannemers, en één van de opdrachtgevers, met ervaring met de gewijzigde waarschuwingsplicht in 2025 heeft aangegeven dat in een aantal gevallen een waarschuwing heeft geleid tot een rechtsgang (dit waren er twee in 2024). Alle opdrachtgevers (drie in totaal) hadden in 2024 aangegeven tevreden te zijn over de manier waarop ze door de aannemer zijn gewaarschuwd voor onjuistheden. In 2025 zijn alle geënquêteerde opdrachtgevers (vier) ontevreden over de manier waarop zij zijn

gewaarschuwd. Dit komt onder andere, omdat ze vinden dat ze niet voldoende concreet en duidelijk zijn gewaarschuwd. Er is ook een opdrachtgever die aangeeft dat de aannemer op de dag van de betonstort aangaf dat hij dit zelf anders had uitgevoerd.



Grafiek 25. Waarschuwing tijdig gecommuniceerd, voldoet niet aan representativiteitsvereisten



Grafiek 26. Waarschuwing geleid tot rechtsgang, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

In de doorlopende enquête is door één respondent aangegeven dat hij ervaring heeft met de waarschuwingsplicht. Dit ging over de dekking van de wapening. Dit is mondeling aangegeven en opgelost. Eén zakelijk opdrachtgever uit de doorlopende enquête heeft aangegeven mondeling te zijn gewaarschuwd door de kwaliteitsborger over het ‘vervallen van de structurele eigenschappen’ van het bouwwerk. De waarschuwing was tijdig en voldoende duidelijk.¹⁰⁸

Uit de in 2024 door het IBR gehouden interviews 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

¹⁰⁸ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

mogelijke gevolgen' niet haalbaar.¹⁰⁹ Uit de enquête die in 2025 is gehouden door het IBR is gebleken dat het nog niet duidelijk is wat verstaan moet worden onder het begrip 'ondubbelzinnig'.¹¹⁰

Uit de enquêtes blijkt dat aannemers geen bijzondere ervaringen hebben ten aanzien van de gewijzigde waarschuwingsplicht. Uit de Wkb-ervaringssessies is ook geen ander signaal gekomen. Uit de Wkb-ervaringssessies van 2024 was naar voren gekomen dat waarschuwingen voor invoering van de Wkb vaak al schriftelijk werden doorgegeven en dat veel al goed is geregeld via de garantiewaARBorgregelingen.

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

4.4.6 Deelconclusie

Voor bemiddelingszaken zijn geen concrete aantallen. Voor arbitrage en rechtspraak is het beeld wel duidelijk: in 2025 waren bij de Raad van Arbitrage geen geschillen bekend van bouwprojecten waarop de Wkb van toepassing is, en het IBR constateert dat er nog nauwelijks tot geen jurisprudentie is over de BW-wijzigingen. Daardoor is nog geen ontwikkeling in de uitkomsten zichtbaar. Er zijn wel enkele voor de Wkb relevante uitspraken over het begrip bouwwerk en er zijn incidentele signalen dat een waarschuwing in een enkel geval tot een rechtsgang heeft geleid, maar van een duidelijke lijn of trend is nog geen sprake.

Het opleverdossier wordt in de praktijk vaak opgesteld, maar niet bij elk bouwproject. In 2025 hadden 20 van de 30 geënquêteerde aannemers ervaring met oplevering onder de Wkb; van hen leverden twaalf altijd en twee meestal een dossier aan bij kennisgeving van oplevering. Het dossier bestaat in elk geval uit tekeningen en bevat daarnaast vaak gegevens over installaties, toegepaste materialen en informatie over gebruik en onderhoud. De ervaringen zijn gemengd: aannemers vinden het soms extra administratief werk, maar velen geven aan dat dit in de praktijk niet heel anders is dan vóór de Wkb, omdat hierover contractueel al veel geregeld werd. Bij de beperkte groep respondent opdrachtgevers die een dossier ontving, was men tevreden over de zorgvuldigheid en compleetheid. Tegelijk bestaat er volgens VEH en NEPROM nog steeds onduidelijkheid over de precieze inhoud. Het verschil is mogelijk te verklaren door de beperkte respons of onwetendheid van sommige opdrachtgevers.

De informatieplicht over financiële zekerheid lijkt in de praktijk grotendeels te worden nageleefd. Van de achttien bouwprojecten met consumentopdrachtgevers in 2025 gaven zestien aannemers aan dat zij vóór het sluiten van de overeenkomst altijd, en zonder dat daarnaar gevraagd werd, informatie verstrekken over financiële zekerheid. Meestal gaat het om informatie over de looptijd van de zekerheid; ook wordt vaak verwezen naar garantie- en waarborgregelingen. De ervaringen zijn overwegend neutraal tot positief: volgens het IBR levert deze verplichting in de praktijk weinig problemen op en wordt zij vooral gezien als vastlegging van een bestaande praktijk. Vanuit opdrachtgeversperspectief is het beeld minder scherp, omdat daar weinig respons was en twee respondenten zelfs niet wisten of hierover informatie was verstrekt. Wel meldde één particuliere opdrachtgever in de doorlopende enquête dat hij hierover vooraf mondeling en ongevraagd was geïnformeerd.

Opdrachtgevers worden niet consequent gewezen op het opschortingsrecht. Van de aannemers die in 2025 met consumentopdrachtgevers werkten, gaven tien van de achttien aan dat zij de consument altijd schriftelijk hebben gevraagd of die gebruik wil maken van het opschortingsrecht. Dat betekent dus ook dat dit in een aanzienlijk deel van de gevallen niet altijd gebeurt. Aan opdrachtgeverszijde is het beeld kritischer: drie van de vijf betrokken opdrachtgevers/adviseurs gaven aan dat dit niet is gebeurd, terwijl de andere twee het niet wisten. De algemene tevredenheid over het proces rondom het opschortingsrecht is gematigd: gemiddeld was 67% van de respondenten tevreden, maar aannemers uiten ook kritiek op de uitvoering van de 5%-regeling en op de rol van notaris en bankgarantie. Daarnaast blijft volgens IBR onduidelijkheid bestaan over het begrip gelijkwaardige zekerheid.

De waarschuwingsplicht wordt in de praktijk wel toegepast, maar niet volledig consistent. In 2025 hadden 11 van de 30 aannemers ervaring met waarschuwen; zeven deden dit altijd en vier in de meeste gevallen. Tegelijk gaf één aannemer aan dit helemaal niet te doen, en werd ook vaak gezegd dat er simpelweg geen aanleiding tot waarschuwen was. Waarschuwingen gaan vooral over fouten of onjuistheden in tekeningen, uitgangspunten en technische omschrijvingen. De aannemer is meestal degene die deze problemen signaleert, soms samen met de kwaliteitsborger. De wijze van communiceren laat echter een minder gunstig beeld zien: waarschuwingen gebeuren

¹⁰⁹ IBR (2024), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 1 (2024)*, p. 17

¹¹⁰ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 17, 24

niet altijd schriftelijk, soms alleen mondeling, terwijl dat niet aan de wettelijke eis voldoet. Opdrachtgevers waren in 2025 bovendien unaniem ontevreden over de manier waarop zij waren gewaarschuwd, vooral omdat die waarschuwingen volgens hen niet concreet en duidelijk genoeg waren.

In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers, opdrachtgevers & adviseurs en voor de doorlopende enquête zorgt ervoor dat er geen representatief beeld komt uit deze enquêtes. Dit maakt dat de beantwoording van verschillende deelvragen door deze groepen beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3).

Er is bij de beantwoording van deze vraag strikt gekeken naar de sub-deelvragen in deze paragraaf. Zie voor eventuele aanvullende signalen over al dan niet verbeterde positie van de opdrachtgever, bijvoorbeeld vanwege een verbeterde informatiepositie, paragraaf 4.7.

De Wkb bevat privaatrechtelijke wijzigingen die beogen de positie van de opdrachtgever te versterken. 'Op papier' is de positie van de opdrachtgever juridisch gezien dus versterkt. Of deze wijzigingen in de praktijk tot een betere positie leiden, is door het ontbreken van voldoende jurisprudentie en praktijkgevallen nog niet vast te stellen. Positieve aanwijzingen zijn er wel: het opleverdossier wordt vaak verstrekt, de informatieplicht over financiële zekerheid wordt meestal nageleefd en het opschortingsrecht en de waarschuwingsplicht zijn duidelijker verankerd. Daar staat tegenover dat er nog nauwelijks jurisprudentie is, dat de praktijkervaring beperkt is, dat opdrachtgevers zelf maar in geringe mate hebben geantwoord op de enquêtes, en dat juist bij het opschortingsrecht en de waarschuwingsplicht duidelijke uitvoeringsproblemen en onduidelijkheden bestaan. De Wkb leidt in potentie tot een betere bescherming van opdrachtgevers, maar het is op basis van de eerste twee jaren te vroeg om te zeggen dat die verbetering in de praktijk al voldoende aantoonbaar is.

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 BZK 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 weggevallen bij gemeenten. Omdat de legesopbrengsten maximaal kostendekkend mogen zijn, is er een afname van de leges verwacht.¹¹¹ Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een representatieve steekproef van 114 gemeenten en kijkt naar vijf voorbeeldprojecten met verschillende bouwsommen.¹¹² In 2024 waren dit 115 gemeenten.¹¹³

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een vijftal voorbeeldprojecten dat ook is gebruikt tijdens een eerdere nulmeting uitgevoerd door COELO.¹¹⁴ 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).

¹¹¹ Ook geldt er een meldingsplicht in plaats van een vergunningplicht voor gevolgklasse 1. Voor meldingsplichten mogen geen leges worden gevraagd.

¹¹² COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 8

¹¹³ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, p. 8

¹¹⁴ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2021-2023, p. 6

In tabel 13 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 met meer dan een kwart toe. In het geval van een enkele grondgebonden nieuwbouwwoning gaat dit gemiddeld om een stijging van circa € 1.500,-. In veel gemeenten wordt het tarief bepaald op basis van een percentage van de bouwsom. Wanneer het percentage gelijk blijft, stijgen de legeskosten uiteindelijk door de gestegen bouwsom.

Tabel 13. Overzicht legesontwikkeling (bron: COELO)

Bouwproject	Bouwsom, ex. btw [€]		Leges [€]		Mutatie 2025 [%] ¹¹⁵	Mutatie 2024 [%] ¹¹⁶
	2024	2025	2024	2025		
Dakkapel [geen Wkb]	12.900	14.200	410	451	+ 9,8	- 8,0
Dakopbouw [geen Wkb]	84.000	92.600	2.705	3.083	+ 14,0	+ 15,5
Grondgebonden nieuwbouwwoning [wel Wkb]	324.000	357.000	5.247	6.755	+ 28,7	- 43,5
Bedrijfshal (2 bouwlagen) [wel Wkb]	1.045.000	1.152.000	16.408	20.577	+ 25,4	- 41,3
Appartementengebouw (10 appartementen) [geen Wkb]	3.135.000	3.445.000	81.774	94.849	+ 16,0	+ 5,2

Gemiddelden gewogen naar het aantal gebouwen. Het bedrag in de kolom met leges 2025 is het totale bedrag voor een bouwtechnische vergunning (indien van toepassing) en een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De grafiek hierna laat de mutatie zien als de bouwkosten gelijk zouden zijn gebleven.¹¹⁷ In dat geval is er een stijging van de leges van 18,2% en 16% bij respectievelijk de grondgebonden woningen en de bedrijfshal. Ondanks de stijging van de leges, zijn de kosten in 2025 gemiddeld lager dan voor inwerkingtreding van de Wkb (voor een melding mogen immers geen leges worden geheven). De ontwikkeling van de gemiddelde legeskosten voor een nieuwbouwwoning zijn in 2025 met gemiddeld € 6.323 duidelijk lager dan de € 9.297 euro in 2023 (beide bedragen in prijspeil 2023). De legesontwikkeling voor een bedrijfshal is volgens COELO vergelijkbaar.¹¹⁸ Het betreft een daling van ongeveer 32%.

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%.¹¹⁹ De daling van de legeskosten is een direct gevolg van de Omgevingswet en de Wkb.

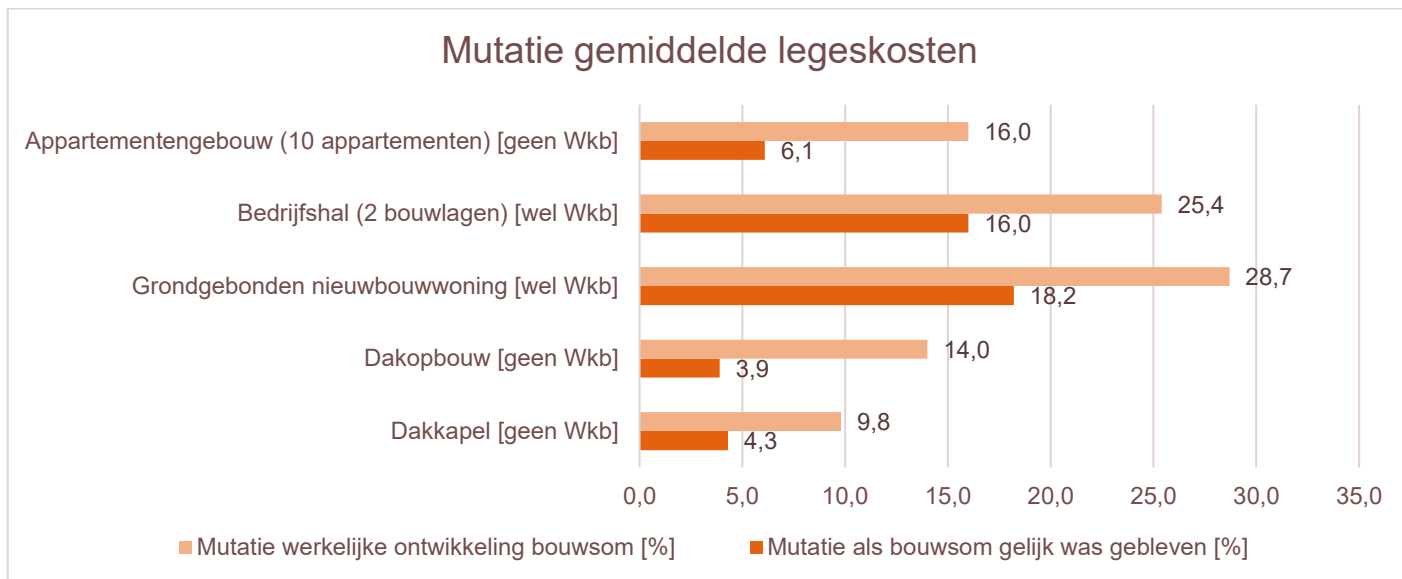
¹¹⁵ COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 13

¹¹⁶ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, p. 13

¹¹⁷ COELO (2024), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, p. 13

¹¹⁸ COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 15

¹¹⁹ Nieman (2022), Onderzoek kosten kwaliteitsborging – Onderzoek naar de kosten van kwaliteitsborging bij klein niet-seriematige bouwactiviteiten, p. 44



Grafiek 27. Mutatie gemiddelde legeskosten (bron: COELO, bewerkt)

Uit het onderzoek van COELO is ook gebleken dat de legeskosten voor de omgevingsplanactiviteitenvergunning (OPA) met een ongeveer een kwart tot één derde stijgen, terwijl die voor de bouwtechnische activiteit zeer beperkt dalen (voor de dakopbouw en het appartementencomplex).¹²⁰ Een kleine groep gemeenten is voornamelijk verantwoordelijk voor de stijging. In deze gemeente stijgen de tarieven aanzienlijk sterker, omdat deze gemeenten zijn overgestapt van vaste bedragen voor de OPA naar een percentage van de bouwsom.¹²¹

Van de dertig gemeenten met een opvallende mutatie zijn er slechts vijf die hier een reden voor geven in hun verordening. Twee gemeenten schrijven de stijging toe aan een hogere kostendekking van de leges. Een andere gemeente noemt de ervaringen sinds de invoering van de Wkb.¹²² COELO constateert dat de legesverordening gemiddeld niet kostendekkend is. In veel gemeenten bestaat daardoor ruimte om de opbrengsten te verhogen, zonder in strijd te handelen met de eis dat de opbrengsten ten hoogste kostendekkend mogen zijn.¹²³

4.5.2 Tarieven kwaliteitsborgers

In februari 2026 is via de VKBN aan een zestal kwaliteitsborgers gevraagd om een offerte uit te brengen voor een drietal referentieprojecten. Het gaat om de volgende drie referentieprojecten binnen gevolgklasse 1:¹²⁴

- Een enkele grondgebonden woningen met een bouwkosten van € 290.665,- (geïndexeerd vanuit 2023)
- Een bouwproject met 24 grondgebonden woningen verdeeld over vijf types met een totale bouwkosten van € 4.692.265,- (geïndexeerd vanuit 2023)
- Een werktuigenloods van twee bouwlagen met een bouwkosten van € 148.304,- (geïndexeerd vanuit 2022)

Genoemde bedragen zijn excl. BTW.

De zes kwaliteitsborgers hebben een offerte opgesteld voor in totaal vier verschillende instrumenten. Eén kwaliteitsborger heeft een offerte opgesteld voor twee instrumenten (de tabel telt hierdoor zeven regels), de anderen elk voor één instrument. Bij de twee enkelvoudige bouwprojecten is rekening gehouden met aannemers die ervaring hebben met het werken onder de Wkb en aannemers die geen ervaring hebben met het werken onder de Wkb. Voor het bouwproject met meerdere woningen is het aannemelijk dat dergelijke projecten door aannemers worden gebouwd die ervaring hebben met de Wkb. Hier is dus door de kwaliteitsborgers één offerte voor opgesteld. Verschillende kwaliteitsborgers hebben wel aangegeven dat het voor hen in de prijs niet uitmaakt of de aannemers wel of geen Wkb-

¹²⁰ COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 16

¹²¹ COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 19

¹²² COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 25

¹²³ COELO (2026), Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, p. 23

¹²⁴ Prijspeil maart 2026.

ervaring heeft. Eén kwaliteitsborger heeft voor één bouwproject geen duidelijke offerte aangeleverd. Deze is dus niet meegenomen in de vergelijking.

Kwaliteitsborgers is ook gevraagd aan te geven of onderstaande activiteiten standaard in de geoffreerde prijs zijn inbegrepen en/of dat er een meerprijs gerekend moet worden. Bij een aantal kwaliteitsborgers zitten alle hierna genoemde onderdelen in de geoffreerde prijs inbegrepen, maar van de meesten is dit echter onbekend waardoor het zich lastig laat vergelijken. Dit onderdeel is daardoor niet nader beschouwd. Kwaliteitsborgers gaan ook verschillend om met meerwerk. De ene maakt nadere afspraken, de andere heeft stelposten, de andere gaat uit van uitvoering op regie (verrekening van de gemaakte uren).

- Onderzoek naar bijzondere lokale omstandigheden
- Vooroverleg met bevoegd gezag
- Overleg risicoanalyse en borgingsplan
- Faciliteren indienen bouwmelding
- Startoverleg met aannemer en overige partijen
- Beoordeling as-built dossier
- Beoordeling dossier bevoegd gezag

In de tabel is weergegeven welke kosten de verschillende kwaliteitsborgers hanteren voor welk bouwproject. Daarnaast is aangegeven met hoeveel bouwplaatsinspecties rekening is gehouden. Bouwplaatsinspecties hebben een grote impact op de totaalprijs van de kwaliteitsborging (gemiddeld ongeveer € 600,- à € 650,- per inspectie). Welke kwaliteitsborgers op basis van welk instrumenten een offerte hebben aangeleverd is bij onderzoekers bekend. Vanwege concurrentiegevoeligheid is deze informatie niet opgenomen in de tabel.

Tabel 14. Kosten kwaliteitsborger

Offerte	Bouwproject aannemer met ervaring [€]			Bouwproject aannemer zonder ervaring [€]		Aantal bouwplaatsinspecties		
	Enkele woning	Meerdere woningen	Loods	Enkele woning	Loods	Enkele woning	Meerdere woningen	Loods
A	4.500	-*	3.250	4.500	3.250	3x	-*	2x
B	5.241,50	12.950	3.907,50	5.241,50	3.907,50	2x	6x	1x
C	4.532,50	15.035	2.865	5.425	3.390	3x	9x	3x
D	5.000	24.000	4.000	5.000	4.000	4x	12x	3x
E	5.700	15.125	2.925	6.125	3.325	3x	10x	2x
F	6.000	-**	4.000	7.500	4.500	2x	12x	2x
G	5.511	14.950	4.177,50	5.511,50	4.177,50	2x	6x	1x
Gemiddeld	5.212	16.412	3.589	5.615	3.793	3x	9x	2x
Per woning		684						

* Geen opgave voor gedaan.

** Deze kwaliteitsborger is, naar eigen inzicht, uitgegaan van tien bouwwerktypes en daarmee ook tien verschillende borgingsplannen. Dit wijkt sterk af van de beoogde aanpak en deze van de andere aanbieders en leidde tot forse hogere kosten (€ 44.500). Gezien de sterk afwijkende uitgangspunten, is dit bedrag niet meegenomen in het overzicht. Het prijspeil van de offertes is maart 2026. Genoemde bedragen zijn excl. BTW.

Wat opvalt in de tabel is dat de gemiddelde prijzen voor het werken met een aannemer met of zonder Wkb-ervaring elkaar niet veel ontlopen. Dit komt omdat een deel van de kwaliteitsborgers hier ook geen andere prijzen voor rekenen.

In de doorlopende enquête is er door één particulier opdrachtgever aangegeven dat de kosten van de kwaliteitsborger voor de bouw van zijn eigen woning, met een bouwkosten van € 565.000,-, € 8.000,- bedragen.¹²⁵ De kosten van de kwaliteitsborger bedragen volgens tabel 14 gemiddeld ongeveer 1,8% (aannemer met ervaring) of 1,9% (aannemer zonder ervaring) van bouwkosten (€ 290.665,-). Bij het bouwproject uit de doorlopende enquête is dit ongeveer 1,4%. Het is niet bekend of dit gaat om een bouwproject waarbij een aannemer betrokken is die wel of geen ervaring met de Wkb heeft.

De kosten van de kwaliteitsborger laten zich lastig afzetten tegen de verandering van de leges vanwege verschillend gehanteerde uitgangspunten en de weergave hiervan in het onderzoek.

Over het monitoringsjaar 2024 zijn geen cijfers bekend.

4.5.3 Kostenontwikkeling aannemers

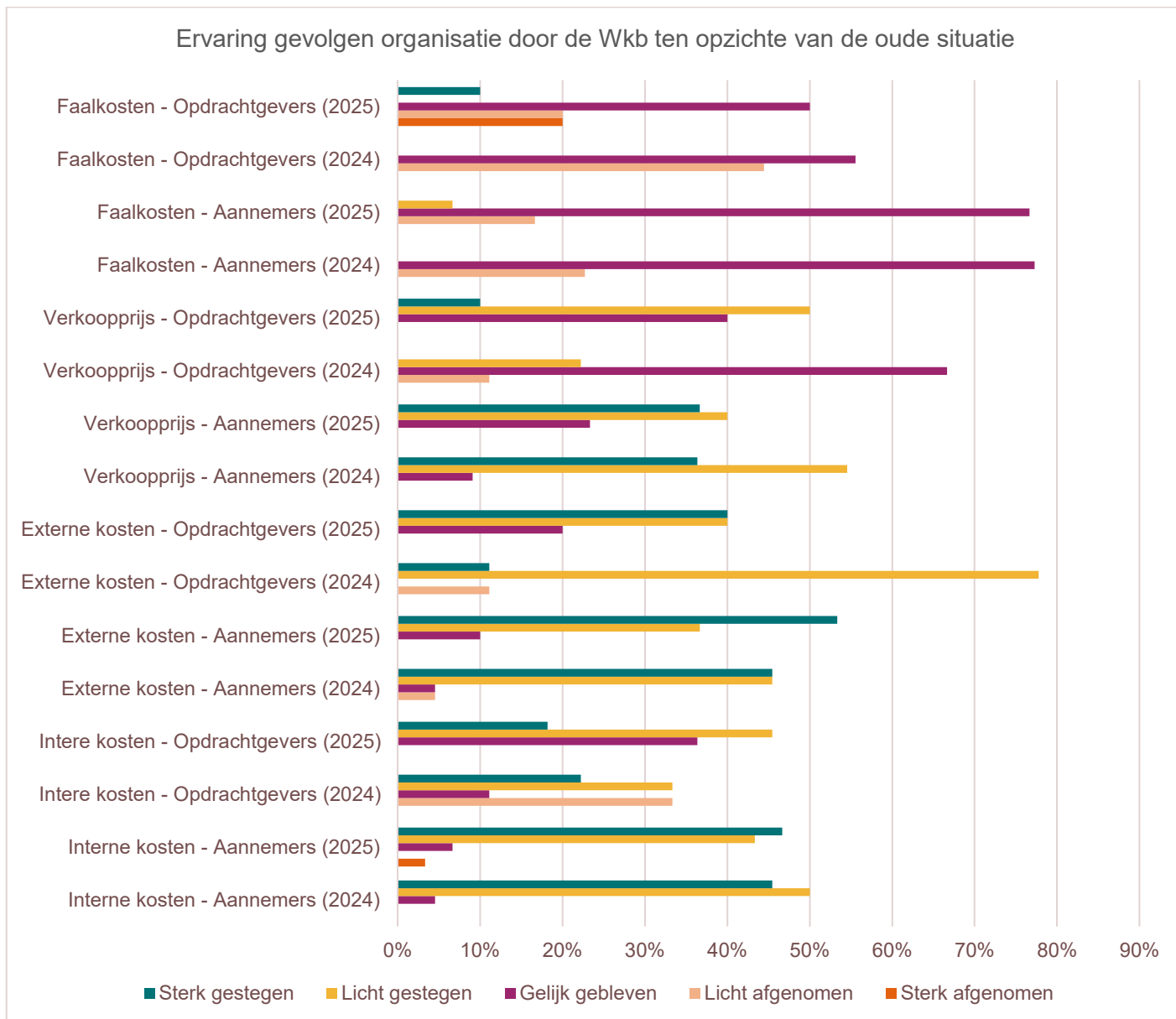
Het aantal respondenten voldoet niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

Zowel aannemers (2024: 22 en 2025: 30) als opdrachtgevers (2024: 9 en 2025: 10¹²⁶) 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 in zowel 2024 als 2025 een stijging van de interne kosten (zoals eigen kwaliteitsborging en aanschaf software) en externe kosten (kosten inhuren kwaliteitsborger en leges omgevingsplanactiviteit). Ten aanzien van de verkoopprijs ervaren aannemers in 2025 minder stijging dan in 2024. In 2024 gaven zij (> 90%) aan vooral een stijging te ervaren, terwijl ongeveer een kwart in 2025 ervaart dat de verkoopprijs gelijk is gebleven.

Opdrachtgevers ervaren in 2025 (60%) wel meer een stijging dan in 2024 (22%). De ervaringen van opdrachtgevers ten aanzien van deze drie aspecten zijn in zowel 2024 als 2025 wel iets positiever. Zowel aannemers en opdrachtgevers ervaren dat de faalkosten gelijk blijven of zelfs licht afnemen. Tussen 2024 en 2025 is nagenoeg geen verschil in de cijfers te zien. Wat wel opvalt is dat er, in tegenstelling tot 2024, één aannemer en één opdrachtgever aangeven dat de faalkosten stijgen (zonder dit verder te onderbouwen). Er zijn geen onderbouwingen met cijfers gegeven door respondenten.

¹²⁵ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

¹²⁶ Op de vraag over de interne kosten hebben elf opdrachtgevers gereageerd.



Grafiek 28. Ervaring gevolgen organisatie door de Wkb ten opzichte van de oude situatie, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

De toelichtingen over de ervaringen zijn grofweg in vier categorieën in te delen: extra werk, legeskosten, meer kwaliteitsbewustzijn en ‘weinig veranderd’. Een middelgrote woningbouw aannemer geeft aan dat de (bouw)productie daalt, omdat ze tussentijds foto’s moeten maken. Ze zijn één à twee dagen extra met het bouwproject bezig door de Wkb. Een andere respondent van een klein aannemingsbedrijf geeft aan onderschat te hebben hoeveel extra tijd het verzamelen van bewijsstukken kost. De kostenstijgingen zijn dus vooral aan de toename van de administratieve lasten te wijten. Daarnaast drijven de kosten van de kwaliteitsborger de prijzen ook op.

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). Er is in 2025 wel een stijging van de leges opgetreden. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat de legeskosten voor de OPA stijgen. Voor een bouwtechnische activiteit onder gevolgklasse 1, waarvoor een bouwmelding moet worden gedaan, worden geen leges geheven. De gecombineerde legeskosten in 2025 zijn echter gemiddeld nog steeds lager dan voor inwerkingtreding van de Wkb. Er zijn overigens wel regionale verschillen tussen legeskosten waardoor respondenten verschillende ervaringen kunnen hebben.

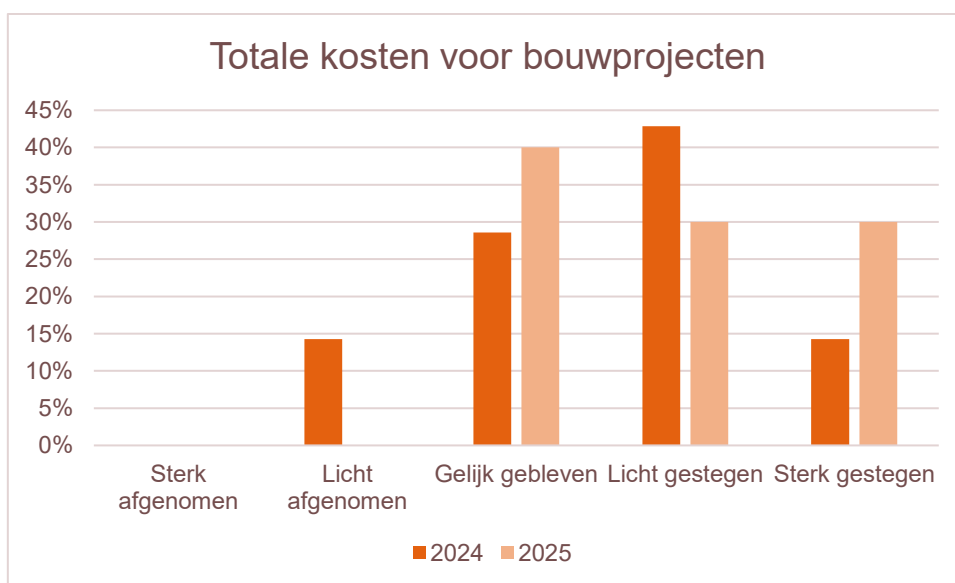
Voorgenoemde ervaringen in 2025 zijn niet heel veel anders dan in 2024.

Een aantal, met name grotere, aannemers geeft aan dat het uitvoeren van keuringen nauwelijks extra tijd (en dus geld) kost ten opzichte van het oude stelsel, omdat zij dit toen ook al deden. Hun opleverkwaliteit was altijd al goed, omdat het aantal opleverpunten (en daarmee faalkosten) laag is. De Wkb verandert volgens hen voor dergelijke bedrijven niets. Bij grotere bouwprojecten (seriematige woningbouw) vallen de meerkosten mee, omdat het verrekenend kan worden over meerdere woningen.

Er zijn enkele aannemers, zowel kleine als grote, die aangeven dat de kwaliteitsborger zorgt voor een groter kwaliteitsbewustzijn en dat de focus op risico's vooraf, zorgt voor een reductie in faalkosten (zonder hier cijfers bij te noemen).

In zowel 2025 als 2024 geeft meer dan de helft van de geënquêteerde opdrachtgevers aan dat de totale kosten voor bouwprojecten zijn toegenomen (2024: 4 van de 7, 2025: 6 van de 10). 7 van de 10 opdrachtgevers in 2025 geven aan dat de kosten aanvaardbaar zijn en in verhouding staan tot wat het oplevert (in 2024 waren dit er 6 van de 8). Er zijn echter geen onderbouwingen met cijfers gegeven door respondenten. Wel wordt als reden voor de aanvaardbaarheid het dalen van de faalkosten en het verbeteren van de kwaliteit genoemd. Als reden voor de onaanvaardbaarheid wordt gegeven dat er veel (onnodige) kosten worden gemaakt die voorheen ook niet nodig waren.

De enquêtes vragen op basis van de vooraf vastgestelde onderzoeksvragen naar de 'ervaring' over kosten en geven de mogelijkheid dit toe te lichten. Deze toelichting gebeurt zonder cijfers. Een kwantitatieve onderbouwing valt buiten de scope van de onderzoeksvraag. Om een absolute verandering in de kosten te meten is aanvullend onderzoek nodig.



Grafiek 29. Totale kosten voor bouwprojecten, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

In de doorlopende enquête is door één respondent (aannemer) aangegeven dat de interne en externe kosten licht zijn gestegen en dat de verkoopprijs en faalkosten gelijk zijn gebleven. Dit is verder niet toegelicht of onderbouwd. Ook zijn er drie opdrachtgevers (twee zakelijk en één particulier) die in de doorlopende enquête hebben aangegeven dat de totale kosten voor projecten (ongeveer) gelijk zijn gebleven (één respondent) of licht zijn gestegen (twee respondenten). Er is aangegeven dat er meer middelen ter beschikking moeten worden gesteld voor opvolging van beheersmaatregelen, het samenstellen van het dossier, toezicht en daarnaast een langere uitvoeringstermijn. Daar tegenover staat een daling van de leges.¹²⁷

¹²⁷ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

Ook in 2025 komt uit de enquêtes en Wkb-ervaringssessies naar voren dat samenwerking loont. Aannemers die meer ervaring hebben opgedaan met de Wkb 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.

Uit de enquête van het IBR in 2025 blijkt dat respondenten verwachten dat de Wkb tot een stijging van de kosten leidt. Zij hebben echter niet in beeld hoeveel dit is, of het is niet duidelijk of de verwachte stijging ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.¹²⁸

4.5.4 Deelconclusie

Voor bouwwerken die onder de Wkb vallen, zijn de leges tussen 2024 en 2025 gestegen. Bij de grondgebonden nieuwbouwwoning bedraagt de stijging +28,7% en bij de bedrijfshal +25,4%. Als de bouwsom gelijk zou zijn gebleven, resteert nog steeds een stijging van 18,2% respectievelijk 16%. Tegelijk geldt dat de leges in 2025 gemiddeld nog wel lager liggen dan vóór de inwerkingtreding van de Wkb: voor een nieuwbouwwoning gemiddeld € 6.323 in 2025 tegenover € 9.297 in 2023 (beide prijspeil 2023), dus ongeveer 32% lager. De verklaring voor de stijging in 2025 zit vooral in hogere bouwsommen en in stijgende leges voor de omgevingsplanactiviteit (OPA), die met ongeveer een kwart tot een derde toenemen. Voor de bouw- en gereedmelding worden immers geen leges geheven.

De gemiddelde kosten (excl. BTW) van een kwaliteitsborger voor een enkele woning komt uit op € 5.212 bij een aannemer met Wkb-ervaring en € 5.615 zonder ervaring. Voor een bouwproject met 24 woningen bedraagt de gemiddelde offerte € 16.412 totaal, oftewel € 684 per woning. Voor een loods ligt het gemiddelde op € 3.589 voor een aannemer met Wkb-ervaring en € 3.793 zonder ervaring. Het verschil tussen ervaren en onervaren aannemers is dus beperkt. Verder blijkt dat het aantal bouwplaatsinspecties een belangrijke prijsfactor is, met gemiddeld ongeveer € 600 à € 650 per inspectie. Een ontwikkeling in de tijd is nog niet zichtbaar, omdat over het jaar 2024 gegevens ontbreken. Voor nu is het een momentopname op prijspeil maart 2026.

Bij aannemers overheerst het beeld dat de interne en externe kosten stijgen. In 2025 meldt het merendeel van de aannemers een stijging van de interne kosten en eveneens een stijging van de externe kosten. De verkoopprijs stijgt volgens aannemers minder eenduidig dan in 2024; ongeveer een kwart ervaart in 2025 dat de verkoopprijs gelijk is gebleven. De faalkosten worden daarentegen meestal als gelijkblijvend of licht dalend ervaren; slechts incidenteel wordt een stijging genoemd en die is niet cijfermatig onderbouwd. In de toelichtingen noemen aannemers vooral extra administratieve lasten en het verzamelen van bewijsstukken. Tegelijk geven met name grotere of meer ervaren aannemers aan dat de Wkb op termijn kan leiden tot meer kwaliteitsbewustzijn, betere afstemming met de kwaliteitsborger en mogelijk lagere faalkosten. Het onderzoek vraagt naar ervaringen ten aanzien van de kostenontwikkeling. Een kwantitatieve onderbouwing valt buiten de scope van de onderzoeksvraag. Om een absolute en getalsmatige verandering in de kosten zichtbaar te maken, is aanvullend onderzoek nodig.

Wat betreft de meerkosten en -opbrengsten van het stelsel voor een bouwwerk zijn er geen concrete of uniforme bedragen beschikbaar omdat niet alles in kosten is uitgedrukt en niet alle referentieprojecten één-op-één vergelijkbaar zijn. Wel is aannemelijk dat bij seriematige woningbouw de meerkosten per woning beperkter lijken, omdat de kwaliteitsborging gemiddeld uitkomt op € 684 per woning. 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.

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

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers, opdrachtgevers & adviseurs en voor de doorlopende enquête zorgt ervoor dat er geen representatief beeld komt uit deze enquêtes. Dit maakt dat de beantwoording van verschillende deelvragen door deze groepen beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3).

De onderzoekers hebben met enige terughoudendheid bepaalde reacties geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld ‘voldoende’ of ‘aanvaardbaar’ een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld. Een eenduidig oordeel over het stelsel als geheel wordt beperkt door het ontbreken van vooraf vastgestelde objectieve beoordelingscriteria (ten aanzien van de doelen van de Wkb: verbetering bouwqualiteit en versterking positie opdrachtgever). Daarnaast ontbreekt een nulmeting, waardoor effecten niet goed vergelijkbaar zijn met de situatie

¹²⁸ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 23, 24

vóór invoering van de Wkb. Conclusies moeten daarom nadrukkelijk als indicatief en niet als absoluut worden gelezen. Om ongewenste kleuring te voorkomen is strikt gekeken naar de beantwoording van de sub-deelvragen van het onderzoek.

Op basis van de ontvangen ervaringen zijn er aanwijzingen dat de Wkb leidt tot hogere interne en externe kosten voor betrokken partijen, met name door extra administratieve lasten en de inzet van de kwaliteitsborger. Tegelijkertijd zijn de gemeentelijke leges, door het wegvallen van de technische toetsing, gemiddeld nog steeds lager dan vóór de inwerkingtreding van de Wkb, al zijn zij in 2025 wel weer gestegen.

De vraagstelling is of de kosten als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten. Voor opdrachtgevers is de ervaring overwegend positief, dit op basis van een beperkte respons: in 2025 vindt zeven van de tien respondent-opdrachtgevers de kosten aanvaardbaar in verhouding tot wat het oplevert. Voor aannemers is het beeld gemengder (ook met beperkte respons): zij ervaren vooral extra lasten en niet altijd een toegevoegde waarde, al noemen sommigen wel meer kwaliteitsbewustzijn en minder faalkosten. De opbrengsten van het stelsel worden vooral ervaren in termen van meer kwaliteitsbewustzijn en een mogelijke beperking van faalkosten, maar deze baten worden niet kwantitatief onderbouwd. Een kwantitatieve onderbouwing valt buiten de scope van de onderzoeksvraag. De vraagstelling of de kosten van het stelsel als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten is op dit moment dan ook niet eenduidig te beantwoorden. Voor een meer kwantitatieve onderbouwing is aanvullend onderzoek nodig. Een vergelijking zal echter lastig zijn vanwege het ontbreken van een volledige nulmeting onder het oude stelsel.

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

Het aantal respondenten voldoet niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

In zowel 2025 als 2024 geven bijna alle aannemers aan dat de invoering van de Wkb effect heeft gehad op hun (interne) bedrijfsprocessen (in beide gevallen 87%, 2024: 18 van de 20, 2025: 26 van de 30). Dit komt onder andere doordat er in het proces en de planning rekening gehouden moet worden met de kwaliteitsborger, het uitgebreider controleren en aantoonbaar vastleggen van bouwkwaliteit. Er is vaak ook nieuwe software aangeschaft of er moeten mensen worden opgeleid. Er is aangegeven dat dit niet van vandaag op morgen is geregeld en dat het tijd en energie kost om iedereen mee te krijgen. Ook het proces rondom oplevering zorgt nog steeds voor uitdagingen zoals een aannemer hieronder schetst.

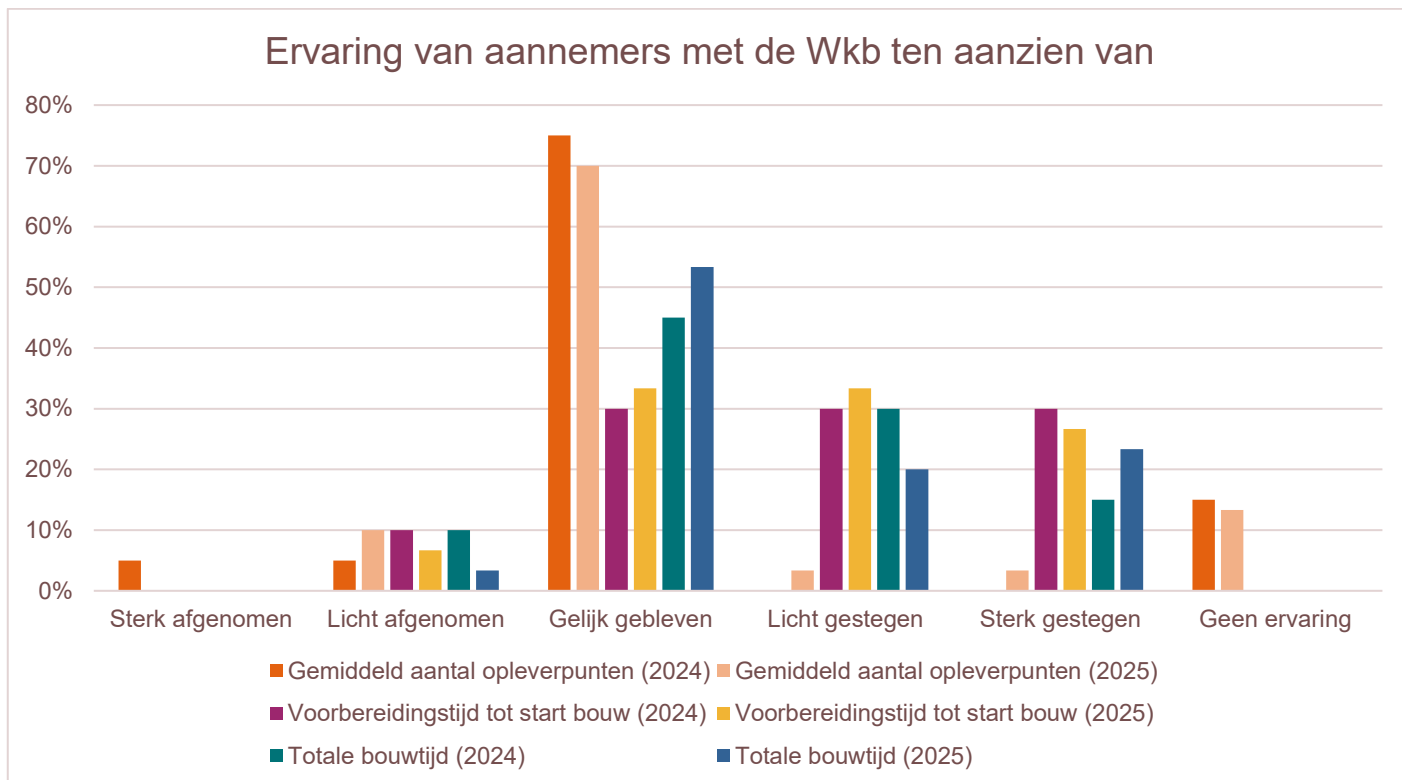
Quote geënquêteerde aannemer: "Belangrijkste is nog wel de oplevering van woningen. Woningen kunnen in basis pas worden opgeleverd als het hele project gereed is (ivm verklaring WKB en gereedmelding). Hier kun je alleen vanaf kijken als het bevoegd gezag hieraan wil meewerken. Dit is in de meeste gevallen niet mogelijk of de interne processen zijn hier nog niet klaar voor. Dit betekent voor ons dat wij soms woningen veel later kunnen opleveren dan dat deze echt gereed staan voor oplevering (kan 4-6 weken zijn)."

Het gros van de geënquêteerde aannemers ervaart dat het aantal opleverpunten gelijk is gebleven, tussen 2024 en 2025 zit hier bijna geen verschil in (2024: 15 van de 20, 2025: 21 van de 30).¹²⁹ In beide jaren ervaart 10% van de aannemers een daling. In 2025 ervaart 6% een stijging (was 0% in 2024). 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, van zowel 2025 als 2024, aangegeven dat deze gelijk is gebleven of is toegenomen.

Aannemers van kleinere projecten wijten de toename van de tijd vooral aan de extra tijd die zij kwijt zijn voor het uitvoeren van keuringen en verzamelen van bewijsstukken. Verreweg de meeste aannemers geven aan dat met name gereedmelden / opleveren zorgt voor extra tijd. Als voorbeeld is onder andere genoemd dat vanwege dossiervorming

¹²⁹ Opgemerkt wordt dat opleverpunten kunnen gaan over meer dan alleen de met het Wkb-stelsel beoogde bouwkwaliteit dat enkel betrekking heeft op het voldoen aan de technische eisen van het Bbl. Strijdigheden met het Bbl kunnen dus wel onderdeel uitmaken van opleverpunten. Het aantal opleverpunten kan daarnaast een indicatie geven van het kwaliteitsbewustzijn.

een gebouw zo een week tot een maand leeg staat voor het opgeleverd kan worden. Ook is het gereedmelden sterk afhankelijk van hoe de gemeente hiermee omgaat. Wanneer het mogelijk is om gefaseerd gereed te melden, dan neemt de bouwtijd licht toe. Wanneer er enkel voor het gehele bouwproject gereed kan worden gemeld, dan neemt de bouwtijd enorm toe volgens een aannemer. De toelichtingen over de voorbereidingstijd wisselen. Volgens een aantal aannemers kost de voorbereiding om een traject met een kwaliteitsborger op te starten, onder andere door het opstellen van een borgingsplan, meer tijd dan voorheen. Een andere aannemer vond de vergunningprocedure (minimaal acht weken) bij de gemeente veel langer duren dan het opstellen van een borgingsplan (veertien dagen). Er is hierbij niets benoemd over de bouwmelding: daar geldt een termijn van vier weken voor.



Grafiek 30. Ervaring van aannemers met de Wkb, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

In de doorlopende enquête is door één respondent (aannemer) aangegeven dat het gemiddelde aantal opleverpunten gelijk is gebleven. De voorbereidingstijd en totale bouwtijd zijn licht gestegen. Dit is verder niet toegelicht.¹³⁰

4.6.2 Deelconclusie

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

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers, opdrachtgevers & adviseurs en voor de doorlopende enquête zorgt ervoor dat er geen representatief beeld komt uit deze enquêtes. Dit maakt dat de beantwoording van verschillende deelvragen door deze groepen beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3).

Het nieuwe stelsel heeft volgens respondenten bij bouwbedrijven vooral geleid tot professionalisering en formalisering van interne processen. Respondenten geven aan dat hun interne processen sinds invoering van de Wkb zijn veranderd: in zowel 2024 als 2025 geeft 87% van de aannemers aan dat hun processen zijn veranderd (op basis van beperkte respons). Die verandering zit vooral in meer afstemming met de kwaliteitsborger, uitgebreider controleren en vastleggen van bouwkwaliteit en investeringen in software en opleiding. Een deel van de aannemers geeft aan dat er een leereffect optreedt en dat voorbereiding en repetitieve samenwerking met een ‘vaste’ kwaliteitsborger steeds beter

¹³⁰ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

verloopt. Daar staat tegenover dat de administratieve lasten en de tijdsinvestering in voorbereiding, keuringen en oplevering zijn toegenomen. Per saldo wijzen de signalen meer op verdere professionalisering van werk- en kwaliteitsprocessen, dan op aantoonbare efficiëntiewinst. Of dit leidt tot hogere bouwkwaliteit is niet vastgesteld.

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 4.7.7 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.

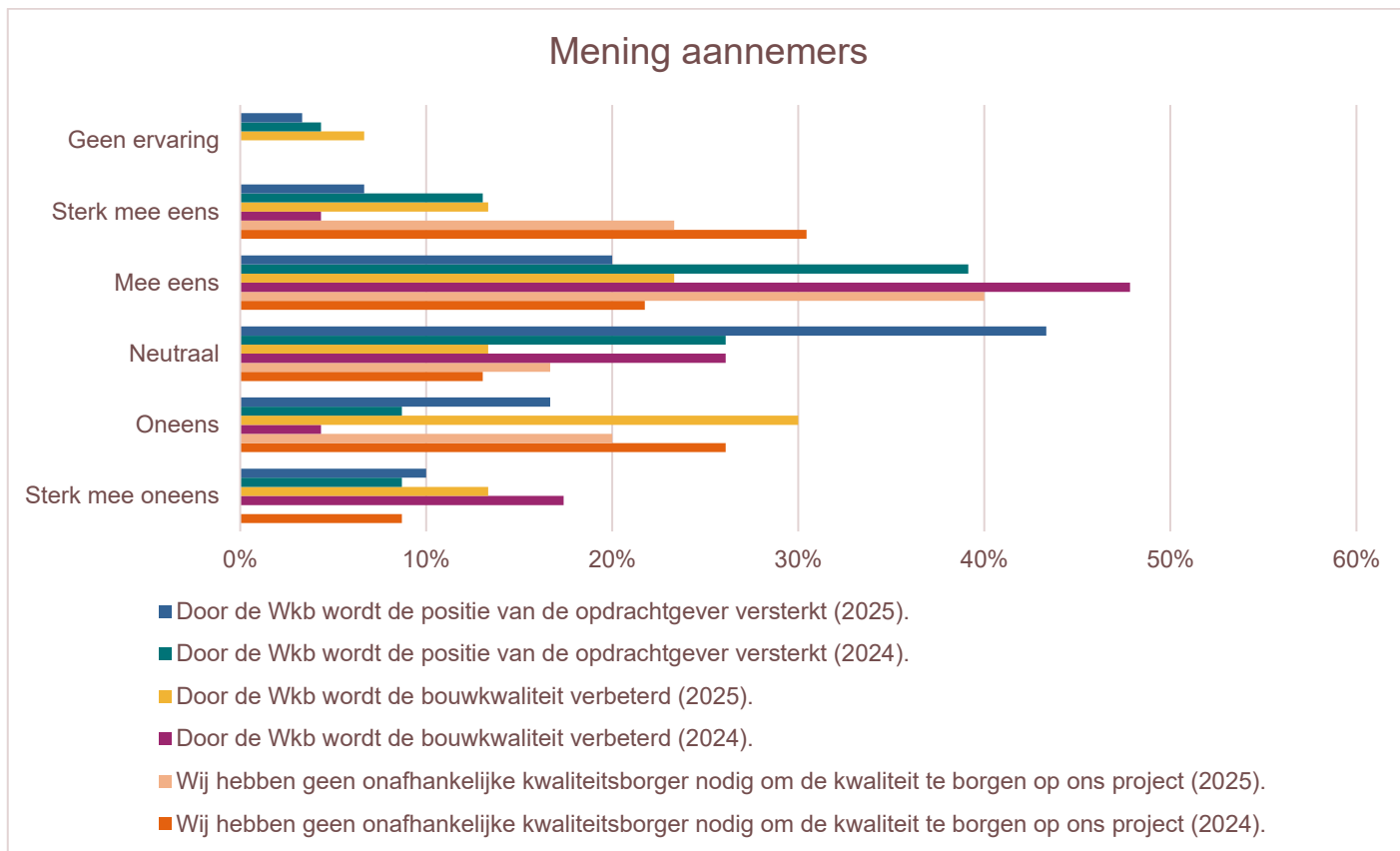
In 2025 hadden alle 30 van de geënquêteerde aannemers ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. In 2024 hadden 23 van de in totaal 31 aannemers ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. Het aantal respondenten voldoet hiermee niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

Het aantal geënquêteerde aannemers dat aangeeft dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt is afgenomen (2024: 52%, 2025: 27%). Het aantal geënquêteerde aannemers dat het daar niet mee eens is, is toegenomen (2024: 18%, 2025: 27%). Een groot deel is hierover in 2025 neutraal (43%). Een aantal aannemers geven in 2025 aan dat in theorie de positie van de opdrachtgever wel zou moeten verbeteren, maar dat zij dit op dit moment niet ervaren. Een aannemer geeft hierbij als toelichting dat Wkb niet of nauwelijks bekend is bij opdrachtgevers waardoor effecten minder invloed hebben / worden opgemerkt. In 2024 waren de positieve geluiden vooral vanwege een extra paar ogen dat meekijkt tijdens de bouw.

In 2025 zijn meer geënquêteerde aannemers het oneens met de stelling dat de Wkb de bouwkwaliteit ten goede komt (2024: 21%, 2025: 43%). Het aantal aannemers dat het eens is met deze stelling is dan ook afgenomen (2024: 52%, 2025: 39%). Voor een aantal aannemers verbetert de Wkb de kwaliteit niet omdat zij voor invoering op eenzelfde manier werkten en ook al kwaliteit leverden. Wel achten zij een meerwaarde van het nieuwe stelsel voor aannemers van kleinere projecten zonder eigen kwaliteitssysteem, omdat die *“nu met de neus op de feiten worden gedrukt qua BBL eisen”*, zoals verwoordt door één van de respondenten. Ook zien zij een verbetering door het doorleggen van Wkb-verantwoordelijkheden naar onderaannemers. Over 2024 is over deze stelling geen duidelijke toelichting gegeven.

Net als in 2024 (52%) geeft in 2025 (63%) een meerderheid van de geënquêteerde aannemers aan dat zij geen kwaliteitsborger nodig hebben om de kwaliteit op hun project te borgen. Er is onder andere aangegeven dat het extra paar ogen van de kwaliteitsborger 'dwingen' en ervoor zorgt dat er op een andere manier wordt nagedacht over het werk. Anderen geven aan al veel van het werk zelf te keuren. Ook komt het spreekwoord *“de slager keurt zijn eigen vlees”* meerdere keren terug in de toelichtingen. De ene vindt dit een 'non-discussie' omdat de slager juist zijn eigen

vlees moet keuren, een andere geeft juist aan dat er een kwaliteitsborger nodig is, omdat de slager anders zijn eigen vlees keurt. Over 2024 is over deze stelling geen duidelijke toelichting gegeven.



Grafiek 31. Mening aannemers ten aanzien van stellingen, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

In de doorlopende enquête is door één respondent (aannemer) aangegeven neutraal te staan tegenover de stelling geen onafhankelijke kwaliteitsborger nodig te hebben. Hij is het sterk eens met de stellingen dat de Wkb de bouwkwiteit verbetert en de positie van de opdrachtgever versterkt. Dit dankt hij vooral aan de kennis en kunde van de kwaliteitsborger.¹³¹

Uit de Wkb-ervaringssessies komt naar voren dat aannemers van grotere, seriematige projecten de Wkb steeds beter in de vingers hebben, terwijl aannemers van kleinere, enkelvoudige projecten en onderaannemers nu nog vaak een kennisachterstand hebben en moeite hebben met bewijsvoering en procesdiscipline. De ervaringen van aannemers zijn dus overwegend positiever bij grote bedrijven die met vaste kwaliteitsborgers werken met steeds hetzelfde proces. Aannemers in de Wkb-ervaringssessies zijn kritischer over de Wkb bij aannemers van kleinere, enkelvoudige projecten, vooral door kennisachterstand, administratieve lasten vanwege het uitvoeren van keuringen en de complexiteit van het DSO. Wel is er een breder gedragen beeld dat de Wkb wel leidt tot meer kwaliteitsbewustzijn en betere procesbeheersing.

De enquête-uitkomsten aannemers laten een kritischer beeld zien: minder aannemers ervaren dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt of de bouwkwiteit verbetert, en een meerderheid zegt geen kwaliteitsborger nodig te hebben. De Wkb-ervaringssessies nuanceren dit beeld door onderscheid te maken tussen typen aannemers en projecten: grotere, seriematige aannemers met vaste werkprocessen ervaren de Wkb praktischer en positiever, terwijl aannemers van kleinere, enkelvoudige projecten en onderaannemers juist meer moeite hebben met kennis, bewijsvoering en procesdiscipline. Het belangrijkste verschil is dus dat de enquêteresultaten vooral algemene houdingen laten zien, terwijl de ervaringssessies mogelijk verklaren waarom die houdingen uiteenlopen.

¹³¹ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

De enquête-uitkomsten en de ervaringsessies meten niet precies hetzelfde. De enquêtes geven een kwantitatief, maar beperkt representatief beeld van opvattingen van respondenten; de ervaringsessies geven kwalitatieve duiding en verklaringen, maar zijn geen statistische toets. De bronnen moeten daarom samen worden gelezen: niet als tegenstelling, maar als combinatie van waargenomen trend en verklarende praktijkcontext.

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.

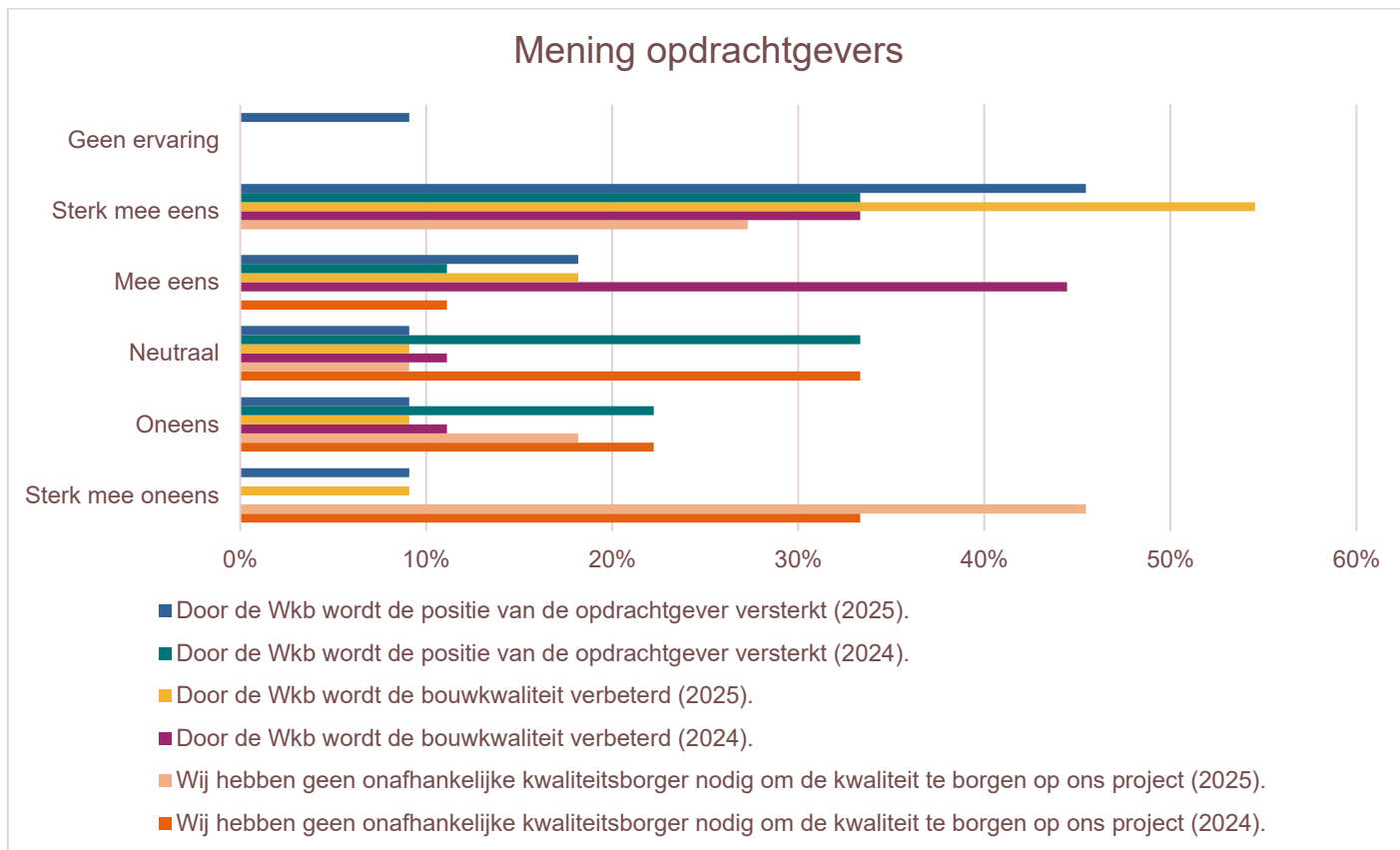
In 2025 hadden 11 van de 12 geënquêteerde opdrachtgevers ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. In 2024 hadden 9 van de in totaal 19 opdrachtgevers, die de enquête hebben ingevuld, ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. Het aantal respondenten voldoet hiermee niet aan de representativiteitsvereisten. De uitkomsten moeten vooral indicatief of als losstaande signalen worden geïnterpreteerd.

Meer dan de helft van de geënquêteerde opdrachtgevers / adviseurs die in 2025 ervaring met de Wkb hebben (63%, 7 van de 11) vindt dat de Wkb hun positie versterkt. Dat is een stijging ten opzichte van 2024 (44%, 4 van de 9). In 2024 waren verhoudingsgewijs meer aannemers dan opdrachtgevers het eens met deze stelling. In 2025 zijn de rollen omgedraaid. Net als in 2024 zijn in 2025 twee geënquêteerden het oneens met deze stelling. Er is verder geen toelichting door geënquêteerden gegeven over hun antwoord op deze stelling.

Het beeld over de versterking van de positie van de opdrachtgever in 2025 is verschoven: aannemers zijn hierover duidelijk minder positief dan in 2024, terwijl opdrachtgevers juist vaker aangeven dat hun positie door de Wkb is versterkt. De afname onder aannemers wijst erop dat de beoogde versterking vanuit hun praktijkervaring nog niet vanzelfsprekend zichtbaar is. Tegelijk suggereert de positieve beoordeling door opdrachtgevers dat de Wkb aan de ontvangende kant van de rechtspositie als versterkend kan worden ervaren. Het beperkte aantal respondenten maakt echter dat deze uitkomsten voorzichtig en indicatief moeten worden geïnterpreteerd.

Verhoudingsgewijs zijn ongeveer net zoveel geënquêteerden opdrachtgevers / adviseurs het in 2025 (73%, 8 van de 11) als in 2024 (77%, 7 van de 9) eens met de stelling dat de Wkb de bouwkwiteit ten goede komt. In 2024 was 1 van de 9 het oneens met deze stelling, in 2025 is dat 2 van de 11. Door geënquêteerden is toegelicht dat er nu beter in het ontwerp wordt gecontroleerd en er zo meer fouten uit gehaald worden. Daarnaast is aangegeven dat er meer gecontroleerd wordt op de bouw dan voorheen. Een geënquêteerde waarschuwt nog wel dat eigenlijk voorkomen moet worden dat opdrachtgevers met een minimale kennis van bouwkwiteitsmanagement zelf de zuiver op prijs de goedkoopste kwaliteitsborger contracteren.

Net als in 2024 (55%, 5 van de 9) is in 2025 (63%, 7 van de 11) meer dan de helft van de geënquêteerde opdrachtgevers / adviseurs van mening dat zij een kwaliteitsborger nodig hebben om de kwaliteit op hun project te borgen. In 2024 was 1 van de 9 is het met deze stelling oneens. In 2025 is dit 3 van de 11. Eén van de opdrachtgevers die het hier sterk mee oneens is, en dus aangeeft geen kwaliteitsborger nodig te hebben, is een zelfbouwer. Een ander is van mening dat dagelijks toezicht met bouwopzichters met mandaat om werk bij gebreken stil te leggen veel beter is.



Grafiek 32. Mening opdrachtgevers ten aanzien van stellingen, voldoet niet aan representativiteitsvereisten

Meerdere respondenten en tijdens de Wkb-ervaringssessies aanwezige personen geven aan dat de verhouding tussen kwaliteitsborgers en zelfbouwers vaak gespannen is. De kwaliteitsborgers verwijten de zelfbouwer onvoldoende kennis te hebben van de bouwregelgeving en de zelfbouwers verwijten de kwaliteitsborger dat deze alles met externe rapportages bewezen wenst te krijgen.

Uit de Wkb-ervaringssessies komt naar voren dat professionele opdrachtgevers door de Wkb ervaren meer grip op kwaliteit en dossiervorming te hebben, terwijl particuliere opdrachtgevers juist onzekerheid / onduidelijkheid over hun rol ervaren. Daardoor zijn ze meer afhankelijk van de aannemer of kwaliteitsborger.

Door de vereniging van woningcorporaties (Aedes) was in het interview in 2024 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 modelcontracten zijn aangepast aan de Wkb. De gevolgen van deze aanpassing zullen verder worden gemonitord. In 2025 is door Aedes aangegeven dat er bij de juristen van leden nog wel discussie over de inhoud van de UAV is. NEPROM geeft nog aan dat contracten zijn aangepast aan de Wkb, waardoor civielrechtelijke wijzigingen geen grote onzekerheid veroorzaken.

Aedes, VEH en NEPROM geven aan positief te staan tegenover de privaatrechtelijke versterking van de positie van de opdrachtgever. Volgens Aedes maken haar leden gebruik van de verruimde aansprakelijkheid van de aannemer. Volgens partijen versterken met name de verzwaarde aansprakelijkheid en aangescherpte 5%-regeling de positie van de opdrachtgever.

Aedes geeft aan dat de aannemer vaak de kwaliteitsborger inschakelt. Ook zien zij dat er meer turn-key bouwprojecten zijn. Leden hebben dan ook weinig contact met de kwaliteitsborger en daardoor ook weinig zicht op hun functioneren. Er zijn hierdoor geen uitgesproken positieve of negatieve signalen over kwaliteitsborgers. Bij zakelijke opdrachtgevers is kwaliteitsborging vaak al langer onderdeel van het standaard werkproces.

Aedes vindt de resterende bouwleges te hoog. Aedes, VEH en NEPROM geven aan dat ze de voortdurende politieke discussie over de Wkb niet behulpzaam vinden voor de implementatie. Ze geven aan dat er na de afgesproken drie jaar een evaluatie moet plaatsvinden en niet eerder. Over de civielrechtelijke wijzigingen is men duidelijk positiever dan publiekrechtelijke.

Er komen nauwelijks vragen binnen over de financiële informatieplicht of het opschortingsrecht; deelnemers hebben geen signalen dat dit in de praktijk tot problemen leidt. NEPROM geeft aan dat de Wkb door ontwikkelaars wordt ervaren als een logische voortzetting van bestaande werkwijzen, met name bij projectmatige woningbouw.

Bij seriematige nieuwbouw sluit de Wkb goed aan op bestaande werkprocessen; de impact wordt als beheersbaar ervaren. Bij zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap wordt wel verwacht dat de impact groter is, maar dit is op dit moment beperkt zichtbaar.

De BNA, als branchevereniging van veel gemandateerde initiatiefnemers, is gevraagd om de ervaringen van hun achterban met de Wkb. De BNA heeft aangegeven dat hier gaat om de resultaten uit het verdiepings- / conjunctuur onderzoek van het tweede kwartaal van 2025. Uit de Wkb-monitor op de website van de BNA zijn nog geen resultaten te trekken. De BNA heeft het volgende aangegeven:

“Per saldo stonden de BNA bureaus negatief tegenover de Omgevingswet. Hierin speelt de bureau-grootte een duidelijke rol. De kleine bureaus (<5 fte) stonden per saldo negatief tegenover de omgevingswet (het negatieve aandeel is groter dan het positieve aandeel). De grotere bureaus (5+ fte) stonden per saldo gematigd positief tegenover de Omgevingswet.

De bureaus is gevraagd naar hun positieve en negatieve ervaringen met de Omgevingswet. Dit waren open vragen. 23% van de bureaus noteerde positieve ervaringen en 66% van de bureaus noteerde negatieve ervaringen.”

Het gaat hierbij dus om signalen ten aanzien van de Omgevingswet en niet specifiek de Wkb.

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 bouwkwaliteit verbeterd.

In 2025 hadden 90 van de 92 geënquêteerde gemeenteambtenaren (hieronder vallen ook enkele medewerkers van de omgevingsdienst en veiligheidsregio) ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. Wel hebben alle 92 de stellingen beantwoord. In 2024 hadden 34 van de in totaal 36 gemeenten die de enquête hebben ingevuld ervaring met (een gedeelte van) de Wkb. Ook in 2024 hadden alle 36 geënquêteerden de stellingen beantwoord.

Net als in 2024 is in 2025 ongeveer één vijfde van de geënquêteerde (gemeente)ambtenaren het eens met de stelling dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt (2024: 19%, 7 van de 36, 2025: 20%). Ongeveer de helft was het in 2025 oneens met de stelling (52%). In 2024 was dit 42% (15 van de 36).

Ambtenaren geven vooral aan dat de positie van de opdrachtgever niet is verbeterd, omdat er bouwprojecten zijn waar geen of te weinig bouwplaatsinspecties door de kwaliteitsborger plaatsvinden. De kwaliteitsborging vindt enkel plaats via fotovalidatie door de aannemer. Bij die projecten wordt de opdrachtgever vaak pas laat in het proces geconfronteerd met eventuele strijdigheden met het Bbl die afgifte van de eindverklaring in de weg staan of onvolledige dossiervorming. Gebouwen mogen hierdoor niet in gebruik worden genomen, zelfs bij een minimale afwijking van het Bbl. Het wordt in dergelijke gevallen aan gemeenten overgelaten om dit ‘op te lossen’, terwijl zij daar in hun ogen nu geen passende mogelijkheden / financiële middelen voor hebben. Zij achten handhavend optreden niet altijd proportioneel of voeren geen actief beleid. Ambtenaren maken zich ernstige zorgen over het ongelijke speelveld dat ontstaat doordat er door sommige kwaliteitsborgers niet of nauwelijks bouwplaatsinspecties worden uitgevoerd. Zij zien dat met name éénmalige opdrachtgevers, vaak zonder enige kennis van zaken, over het algemeen kiezen voor de goedkoopste kwaliteitsborger, zonder te weten welke risico’s hierbij horen (zie paragraaf 4.5.2, het ‘besparen’ op bouwplaatsinspecties levert gemiddeld ongeveer € 600,- à € 650,- per inspectie op).

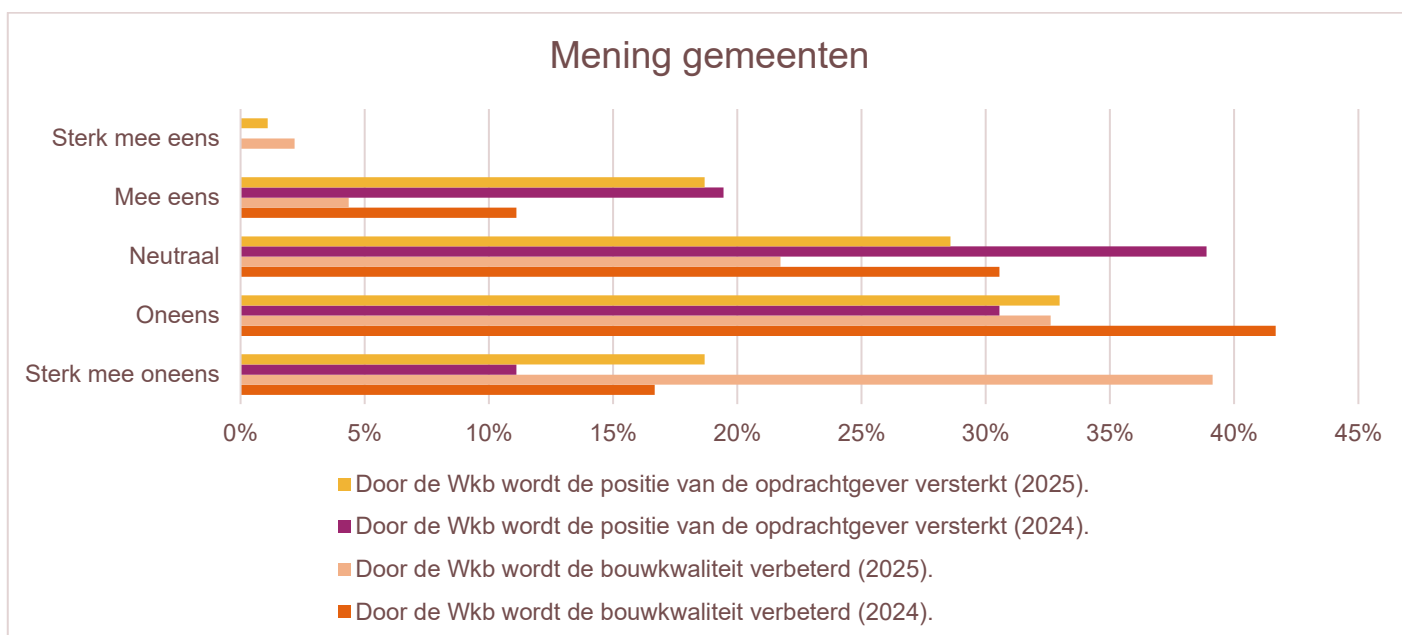
Ook maken veel ambtenaren zich zorgen over onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers, omdat ze worden ingehuurd door de, en vaker samenwerken met dezelfde, aannemer. Er zijn echter geen voorbeelden gegeven waarmee objectief en traceerbaar is onderbouwd dat dit tot problemen heeft geleid. Er is wel een sanctie bekend waarbij niet werd voldaan aan de onafhankelijkheid zoals is beschreven in artikel 3.82 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hier is door de instrumentaanbieder en TloKB ingegrepen (zie ook paragraaf 4.2.3).

De verbetering van de positie van de opdrachtgever schrijven ambtenaren vooral toe aan de theoretische BW-wijzigingen, met name de aansprakelijkheid en het opleverdossier. Hoe dit in de praktijk uitpakt is bij hen niet bekend.

Slechts 6% van de in 2025 geënquêteerde ambtenaren geeft aan dat de Wkb de bouwkwiteit verbetert. Dit is een lager percentage dan de 11% van 2024 (4 van de 36). In 2025 is 72% het oneens met deze stelling dat de Wkb de bouwkwiteit ten goede komt. In 2024 was dit 59% (21 van de 36). Ook bij deze stelling geven ambtenaren vooral aan dat de bouwkwiteit niet verbetert vanwege een gebrek aan bouwplaatsinspecties en enkel fotovalidatie door de aannemer op afstand. Ook komt het volgens hen voor dat de verkeerde foto's in het dossier worden gestopt (bijvoorbeeld foto's van andere projecten of fases). Meerdere gemeenten constateren tijdens beoordelingen of inspecties die zij uitvoeren toch nog steeds fouten in de constructie. Dit wijten zij aan een gebrek aan kennis over de constructie, waardoor ook vraagtekens worden gezet bij de eisen aan kennis en ervaring van kwaliteitsborgers, en het niet zelf door de kwaliteitsborger uitvoeren van bouwplaatsinspecties. Uit de toelichtingen blijkt dat de signalen vooral betrekking hebben op de 'onderkant' van de kwaliteitsborgingsmarkt.

De toelichtingen schetsen vooral een beeld van een administratief en commercieel gestuurd stelsel met te weinig fysieke controle op de bouwplaats, te weinig onafhankelijkheid en minder gemeentelijke grip, waardoor de beloofde kwaliteitsverbetering volgens veel respondenten in de praktijk op dit moment niet zichtbaar is. Eventuele commerciële prikkels en een gebrek aan onafhankelijkheid hebben nog niet geleid tot aantoonbare knelpunten. Wel heeft de TloKB een casus gehad ten aanzien van de onafhankelijkheid, hier zijn maatregelen getroffen (zie paragraaf 4.2.3). De praktijk heeft ook geleerd dat er bepaalde onderdelen van het bouwproject toch echt door de kwaliteitsborger zelf gecontroleerd moeten worden waardoor het niet uitvoeren van bouwplaatsinspecties voor bepaalde bouwprojecten opmerkelijk is (zie verder ook paragraaf 4.7.7).

Ook zien een aantal ambtenaren onder voorwaarden potentie gezien in het stelsel, vooral als de kwaliteitsborger echt deskundig, onafhankelijk en fysiek aanwezig op de bouwplaats is.

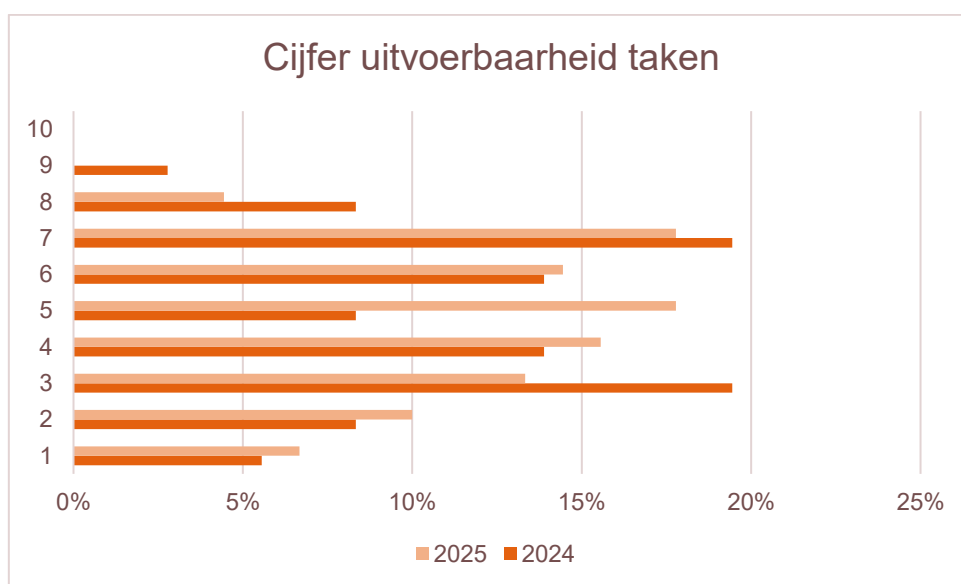


Grafiek 33. Mening gemeenten ten aanzien van stellingen

Over de uitvoerbaarheid van hun eigen taken onder de Wkb zijn gemeenten niet goed te spreken. Gemeenten geven de uitvoerbaarheid van hun taken onder de Wkb in 2025 net als in 2024 gemiddeld een onvoldoende (2024: 4.9, 2025:

4.6). Geënquêteerde gemeenten ervaren vooral een probleem indien de kwaliteitsborger minder op de bouwplaats langskomt dan de gemeente die een actief toezichtbeleid voerde.

Deze toelichtingen schetsen vooral een beeld dat de gemeente wel verantwoordelijk blijft voor problemen en handhaving, maar te weinig zicht heeft op de uitvoering van kwaliteitsborging, de toegepaste instrumenten, informatie en middelen / inkomsten heeft om die rol goed uit te voeren. Een kleinere groep respondenten ziet de Wkb als werkbaar, maar alleen wanneer processen strak zijn ingericht en goed verlopen, en alle partijen tijdig de juiste informatie aanleveren. Dit blijken voor vooral gemeenten te zijn die hun oude toets rol hebben losgelaten. Deze zijn overwegend positiever. Door de VBWTN is hierop als onderbouwing aangegeven dat juist gemeenten die nauwgezet nagaan of de Wkb zoals bedacht ook in de praktijk zo werkt, veel werk hebben aan het alsnog proberen in goede banen te leiden van het proces en daarmee negatiever zijn. Hieronder vallen ook de gemeenten die bijvoorbeeld schaduwtoetsingen uitvoeren.



Grafiek 34. Mening gemeenten ten aanzien van stellingen

In de doorlopende enquête zijn twee gemeenteambtenaren op basis van elk één Wkb-project (sterk) kritisch over de stelling dat de Wkb de bouwkwaliteit verbetert. Dit hangt vooral samen met slechte ervaringen die deze ambtenaar heeft met een kwaliteitsborger (waar meer gemeenten slechte ervaring mee hebben). Deze ambtenaar beoordeelt de uitvoerbaarheid voor gemeenten zeer negatief en wijst op extra taken zonder legesdekking, beperkte toezichtsmogelijkheden en zorgen over de onafhankelijkheid van kwaliteitsborgers. Voor dat laatste zijn onderzoekers echter nog geen concrete probleemgevallen bekend; samenwerking lijkt nu juist efficiëntie op te leveren. De andere ambtenaar is positiever, maar noemt wel meer tijdsdruk bij gereedmeldingen en onduidelijkheid over gelijkwaardige oplossingen en BLO's.¹³²

In de Wkb-ervaringssessies is door gemeenten aangegeven dat de praktijk sterk wordt gekenmerkt door verschillen in kennisniveau, rolopvatting en werkwijze. Met name de kwaliteit van bouwmeldingen, het melden van strijdigheden, de gereedmelding en de bruikbaarheid van het dossier bevoegd gezag leveren knelpunten op, terwijl bouwprojecten met grotere en meer ervaren partijen over het algemeen beter verlopen.

In de verschillende kwartaalrapportages van 2025 van de monitoring van de VNG is aangegeven dat onvolledige meldingen, onjuiste volgorde van het doen van meldingen en vroegtijdige ingebruikname nog steeds voorkomen. Echter is de registratie hiervan niet uniform. Zij beschrijven dat de praktijk zich nog in een overgangsfase bevindt en dat verdere monitoring nodig is om structurele trends en effecten beter te kunnen duiden.¹³³

¹³² Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

¹³³ Zie onder andere VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 27

4.7.4 Ervaringen kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders

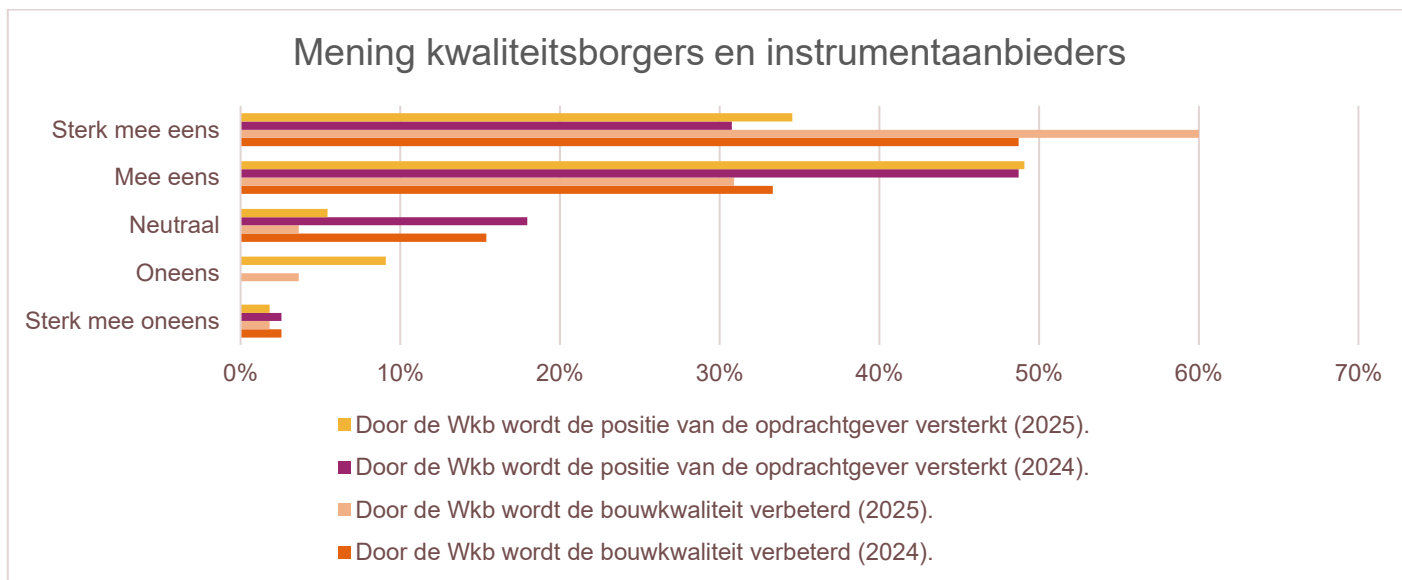
Via enkele stellingen is de algemene ervaring van partijen gepeild:

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

In 2025 hadden alle 56 geënquêteerde kwaliteitsborgers (en instrumentaanbieders) ervaring met de Wkb. 55 kwaliteitsborgers hebben de stellingen beantwoord. In 2024 hadden 38 van de in totaal 39 kwaliteitsborger en instrumentaanbieders die de enquête hebben ingevuld ervaring met de Wkb. In 2024 hebben al deze kwaliteitsborgers de stellingen beantwoord.

In 2025 is 84% van de kwaliteitsborgers het eens met de stelling dat de Wkb de positie van de opdrachtgever versterkt (11% is het oneens met deze stelling). In 2024 was dit percentage ongeveer gelijk met 82% van de kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders (31 van de 39). Het percentage dat het oneens is met de stelling is wel toegenomen van 3% (1 van de 39) naar 11% in 2025. De meeste respondenten zien dat de opdrachtgever onder de Wkb meer inzicht, meer bewijs, meer bescherming en een sterkere juridische positie krijgt, maar sommigen plaatsen daarbij de kanttekening dat dit in de praktijk afhankelijk blijft van de deskundigheid van de kwaliteitsborger, de houding van de opdrachtgever en de kwaliteit van de aannemer. Enkele respondenten nuanceren het positieve beeld enigszins door aan te geven dat de positie van de opdrachtgevers enkel wordt versterkt wanneer de kwaliteitsborger zijn rol goed vervult.

Ook over het de verbetering van de bouwkwaliteit zijn kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders in zowel 2024 als 2025 te spreken: in 2024 is 82% van de kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders (32 van de 39) het eens met de stelling dat de Wkb de bouwkwaliteit verbetert. In 2025 is dit gestegen naar 91%. In 2024 was 3% het oneens met deze stelling (1 van de 39). Ook dit percentage is gestegen in 2025, naar 6%. De meeste respondenten zien dat de Wkb leidt tot meer toetsing in ontwerp en uitvoering, meer vastlegging, meer bewustwording bij bouwers en het tijdig herstellen van fouten, al plaatsen velen kanttekeningen bij verschillen tussen kwaliteitsborgers, instrumenten en de invloed van prijsconcurrentie op de feitelijke kwaliteit.



Grafiek 35. Mening kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders ten aanzien van stellingen¹³⁴

In de doorlopende enquête is door één kwaliteitsborger aangegeven dat hij het sterk eens is met de stellingen dat de Wkb de bouwkwaliteit verbetert en de positie van de opdrachtgever versterkt. Deze kwaliteitsborger komt zelf meerdere keren op een bouwplaats.¹³⁵

¹³⁴ In de rapportage over 2024 zat een fout. De percentages waren berekend over een totaal van 38 respondenten in plaats van 39. In deze rapportage is dit gecorrigeerd.

¹³⁵ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

De Wkb-ervaringssessies laten zien dat kwaliteitsborgers de Wkb inhoudelijk als zinvol ervaren, maar in de praktijk veel frictie ondervinden door onduidelijke rolverdeling met gemeenten, gebrekkige bouwmeldingen, wisselende kwaliteit van concullea's in de markt, de complexiteit van het DSO en onduidelijkheid rond strijdigheden en dossiers.

Kwaliteitsborgers geven aan dat zelfbouwers moeite hebben met het aantonen en leveren van bewijs, ze vragen ook veel extra begeleiding.

Het stelsel wordt door instrumentaanbieders expliciet gezien als nog niet uitontwikkeld en bevindt zich nog in een leerfase.

4.7.5 Ervaringen TloKB

De ervaringen van de TloKB, zowel uit het jaarverslag als gedeeld in het interview, zijn op verschillende plekken in de rapportage verwerkt. Voornamelijk in paragraaf 4.2.

Zie paragraaf 4.7.8 voor een samenvatting van deze ervaringen.

4.7.6 Ervaringen brandweer

De brandweer heeft tijdens het interview aangegeven dat kwaliteitsborgers hen structureel niet weten te vinden, ook niet bij bouwprojecten waar vanuit brandveiligheid duidelijke aandachtspunten bestaan. Ondanks pogingen van Brandweer Nederland (handreiking, pilots, kennisdeling met kwaliteitsborgers en gemeenten) is er nauwelijks structurele samenwerking met kwaliteitsborgers tot stand gekomen. Pogingen om een verplicht contactmoment met de brandweer in regelgeving of instrumenten op te nemen zijn niet geslaagd. In de memorie van toelichting bij de Wkb is aangegeven dat dit mogelijk voor hogere gevolgklassen wel wenselijk is.¹³⁶

De oorspronkelijke veronderstelling dat gevolgklasse 1 een laag risicoprofiel heeft, wordt door de brandweer niet meer gedeeld. Ontwikkelingen zoals:

- circulair bouwen,
- houtbouw (o.a. CLT),
- prefab/fabriekswoningen,
- energietransitie (batterijen, zonnepanelen, waterstof),

leiden tot nieuwe en hogere brandrisico's, ook bij eenvoudige bouwwerken.

De regelgeving en de uitvoeringspraktijk houden deze ontwikkelingen volgens de brandweer onvoldoende bij.

Onder de Wabo had de brandweer via gemeenten inzicht in alle bouwplannen en kon zij zelf selecteren waar nadere aandacht nodig was. Onder de Wkb ontbreekt dit overzicht grotendeels; de brandweer ziet plannen vaak helemaal niet meer, tenzij een ervaren gemeentelijke medewerker hen alsnog betreft. Dit is in principe ook niet de volgens het stelsel beoogde werkwijze deze wijze verwerkt in het stelsel. Hierdoor ontbreekt het volgens de brandweer aan feitelijke informatie om uitspraken te doen over het brandveiligheidsniveau binnen gevolgklasse 1. In de handreiking van Brandweer Nederland over de rol van de brandweer bij de Wkb wordt een lijn aangehouden die ook veel gemeenten hanteren.¹³⁷ Net als gemeenten wil de brandweer graag inhoudelijk betrokken worden bij het bouwproject en deze beoordelen (zowel in het ontwerp als tijdens de uitvoering). Het neemt niet weg dat bij bepaalde brandveiligheidsrisico's het wenselijk kan zijn dat initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger de brandweer consulteren.

De brandweer plaatst vraagtekens bij de effectiviteit van het toezicht door de TloKB. Zij vinden dat het aantal inspecties zeer beperkt is ten opzichte van het aantal bouwactiviteiten en dat de focus vooral ligt op instrumenten en procedures, niet op inhoudelijke bouwkwaliteit en brandveiligheid. In het jaarrapport van de TloKB is aangegeven dat de steekproefomvang van 5% van de bouwproductie betreft (89 bouwprojecten, 931 bouwwerken).¹³⁸ De TloKB geeft

¹³⁶ *Kamerstukken II* 2015/16, 34 453, nr. 3, p. 21

¹³⁷ <https://www.brandweernederland.nl/wp-content/uploads/sites/2/2024/04/Handreiking-Rol-en-positie-brandweer-in-de-Wkb-Brandweer-Nederland-maart-2024.pdf>

¹³⁸ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 10

aan dat de brandweer ervaart dat brandveiligheid bij kwaliteitsborging soms onvoldoende aandacht krijgt, met name bij nieuwe bouwmaterialen.

De brandweer heeft geen zicht op de aanwezige brandveiligheidsdeskundigheid binnen de TloKB. Pogingen die zij hebben ondernomen om zitting te nemen in de Raad van Advies van de TloKB zijn niet succesvol geweest.

De brandweer verwacht dat zij na drie jaar evalueren nauwelijks onderbouwd kan oordelen over de brandveiligheid binnen gevolgklasse 1. Daarmee ontbreekt volgens hen ook een inhoudelijke basis om verantwoord te besluiten over uitbreiding naar gevolgklasse 2 en 3. Zij geven aan dat het risico bestaat dat pas na een ernstig incident politieke bijsturing plaatsvindt.

In de monitoring van de VNG zijn ook vragen gesteld over de beperkte betrokkenheid van de brandweer in gevolgklasse 1. In de rapportages van de tweede helft van 2025 is door respondenten in geen van de ingevulde gevallen aangegeven dat de risicobeoordeling of het borgingsplan standaard is voorgelegd aan de brandweer. In de rapportage van het eerste kwartaal geeft 91% van de respondenten aan het borgingsplan met het brandweeradvis te vergelijken.¹³⁹ Over het tweede kwartaal zijn geen gegevens bekend. Over het derde en vierde kwartaal zijn dit respectievelijk acht en vier gemeenten.¹⁴⁰

De brandweer ervaart binnen de huidige werking van de Wkb een beperkte en grotendeels niet-structurele positie, terwijl zij juist bij brandveiligheidsrisico's meer betrokkenheid wenselijk acht. De kern is niet alleen dat kwaliteitsborgers de brandweer weinig consulteren, maar ook dat de brandweer onder de Wkb minder zicht heeft op bouwplannen dan onder de Wabo. Daardoor ontstaat volgens de brandweer een informatie- en beoordelingsprobleem: zij kan onvoldoende onderbouwen of het brandveiligheidsniveau binnen gevolgklasse 1 daadwerkelijk is geborgd. Dit is relevant voor de bredere evaluatie van het stelsel, omdat het stelsel robuust genoeg moet zijn voor eventuele uitbreiding naar gevolgklassen 2 en 3.

4.7.7 Overige ervaringen

Kennis en ervaring

Over kennis en ervaring komt in de Wkb-ervaringssessies een heel consistent beeld naar voren: er is wel vooruitgang, maar die is ongelijk verdeeld. Grotere partijen hebben inmiddels duidelijk meer ervaring en routine, terwijl (sommige) kleine aannemingsbedrijven, onderaannemers, particuliere initiatiefnemers en ook sommige (vaak kleinere) gemeenten nog steeds achterlopen. In meerdere sessies is expliciet gezegd dat het kennisniveau in 2025 beter is dan in de beginperiode, maar nog steeds niet breed genoeg is verankerd. Onderzoekers constateren in toelichtingen die zijn gegeven in de enquêtes ook geregeld een verkeerde interpretatie / uitleg van (onderdelen van) de wet, bijvoorbeeld ten aanzien van BLO's en gevolgklassen.

Een van de sterkste patronen is het verschil tussen grote en kleine aannemingsbedrijven. Grote aannemingsbedrijven waren voor invoering van de Wkb met proefprojecten bezig en zijn daardoor nu beter voorbereid. Zij hebben al hebben vroeg in kennisopbouw geïnvesteerd, terwijl kleine aannemingsbedrijven de Wkb vaak pas echt tegenkomen bij hun eerste bouwproject onder het nieuwe stelsel. Ditzelfde geldt voor verschillende onderaannemers en installateurs. De verschillende partijen beamen het kennisverschil tussen grote en kleine partijen tijdens de interviews. De TloKB geeft aan dat er wel veel kennisinitiatieven beschikbaar zijn, maar dat deze niet alle partijen bereiken.

Verschillende partijen ervaren dat vooral particuliere en incidentele opdrachtgevers onbekend zijn met de Wkb. Zij weten niet wat zij precies moeten regelen en wanneer actie nodig is. Het kennisgebrek uit zich ook in het doen van de bouw- en gereedmeldingen (zie later).

Ook bij gemeenten verschilt het kennis- en ervaringsniveau sterk. De VBWTN en VNG beamen dit. De VBWTN voegt hieraan toe dat zelfs binnen gemeenten er grote verschillen in kennis zijn. Het wisselt erg tussen gemeenten hoe zij omgaan met hun nieuwe rol. Er zijn gemeenten die hun oude rol hebben losgelaten en er zijn gemeenten die vasthouden aan hun oude rol (zie ook paragraaf 4.7.3, dit tot ergernis van verschillende kwaliteitsborgers. Dit komt deels door wantrouwen in het Wkb-stelsel wat gevoed wordt door slechte ervaringen met een slechts enkele

¹³⁹ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

¹⁴⁰ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26
VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

kwaliteitsborgers. Verschillende bronnen geven aan dat veel negatieve ervaringen met kwaliteitsborgers betrekking hebben op slechts enkele kwaliteitsborgers. Ook de TloKB ziet dat veel melding die zij ontvangen en handhavingsmaatregelen die zij opstarten, betrekking hebben op enkele kwaliteitsborgers (zie ook paragraaf 4.2.3). De ervaringen die veel gemeenten hebben, worden daarmee ook bevestigd in de cijfers van de TloKB.

De instrumentaanbieders geven in het interview aan dat grote organisaties (kwaliteitsborgers, gemeenten, aannemers) sneller routine opbouwen en nemen duidelijker standpunten in. Kleinere kwaliteitsborgers zijn vaker voorzichtiger, twijfelen sneller en bewegen soms mee met verzoeken van gemeenten. De technische kennis bij kwaliteitsborgers wordt over het algemeen door instrumentaanbieders als voldoende beoordeeld. De instrumentaanbieders geven aan dat kleinere partijen (zowel kwaliteitsborgers als opdrachtgevers) vanuit onzekerheid over de juridische bevoegdheden van de gemeente maar meebewegen met hun verzoeken over het aanleveren van bepaalde informatie. Sommige grotere kwaliteitsborgers weigeren deze verzoeken, anderen leveren wel extra informatie uit goodwill.

Kwaliteitsborgers geven tijdens de Wkb-ervaringssessies aan te ervaren dat zij veel tijd kwijt zijn aan het uitleggen van de wet en het proces. Ook zien zij grote verschillen in kennis en kwaliteit tussen kwaliteitsborgers onderling. Zij zien dit als risico voor het stelsel omdat kwaliteitsborgers met een slechte reputatie hun naam aantasten.

Een terugkerend signaal is dat het beter gaat zodra partijen meer ervaring hebben en vaker met dezelfde partijen samenwerken. Daar waar aannemers, gemeenten en kwaliteitsborgers elkaar vaker treffen, ontstaat meer begrip van elkaars rol en verbetert de samenwerking.

Wat tijdens de Wkb-ervaringssessies van zowel 2024 als 2025 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.

Ook in 2025 zijn er nog steeds discussies en vragen over of bouwprojecten behoren tot gevolgklasse 1 of vergunningplichtig zijn, hoe omgegaan moet worden met een combinatie van melding- en vergunningplichtige bouwwerken in een bouwplan en over ervaren onduidelijkheden in de wet over 'gefaseerd' en 'casco' gereedmelden. Ondanks dat er meerdere malen is uitgelegd hoe omgegaan kan worden met casco situaties en gefaseerde bouwprojecten, blijft er onduidelijkheid ontstaan. Gevoelsmatig lijkt dit wel minder dan in 2024 (zie onder het kopje 'IPLO').

In 2024 leverde vooral de vleermuispalen en vlaggen- en lichtmasten vraagtekens op wanneer men beseftte dat deze vanaf een bepaalde hoogte onder gevolgklasse 1 vielen. Een voorbeeld dat in 2025 aan het licht is gekomen en waarvan partijen (gemeenten en kwaliteitsborgers) over van mening zijn dat deze geen onderdeel van gevolgklasse 1 hoeft te zijn, zijn garageboxen. Daarnaast zorgt het (in ongewijzigde samenstelling) (ver)plaatsen van woonschepen en woonwagens ook voor vragen of dit wel of niet onder gevolgklasse 1 moet vallen.¹⁴³

Ook uit de enquête van het IBR blijkt dat er in 2025 nog steeds vragen en onduidelijkheden zijn rondom casco opleveren.¹⁴⁴

Er blijft discussie en onduidelijkheid bestaan rondom gelijkwaardige maatregelen, met name in relatie tot brand en constructieve veiligheid. Meerdere partijen geven dit aan. Er wordt nog altijd 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.

Zowel tijdens de Wkb-ervaringssessies als in de interviews met de branches komt naar voren dat verschillende partijen zich afvragen hoe het kan zijn dat één persoon de kwaliteitsborging voor een heel bouwproject uitvoert en dus voldoet aan de gestelde eisen aan de opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger (artikel 3.51

¹⁴³ Onderzoekers is bekend dat het ministerie van BZK momenteel werkt aan het verruimen van de categorie vergunningvrije bouwwerken.

¹⁴⁴ IBR (2026), Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – *Rapportage jaar 2 (2025)*, p. 22, 24

Omgevingsregeling).¹⁴⁵ In de parlementaire geschiedenis van de Wkb en de uitleg over het stelsel is meermaals aangegeven dat het, ondanks theoretisch mogelijk, nagenoeg onmogelijk is dat alle vereiste kennis en ervaring in één persoon aanwezig is.¹⁴⁶ Wanneer dit toch mogelijk blijkt, is het waarschijnlijk noodzakelijk om de eisen aan de opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger eens tegen het licht te houden en te bezien of deze aanscherping behoeft.

IPLO

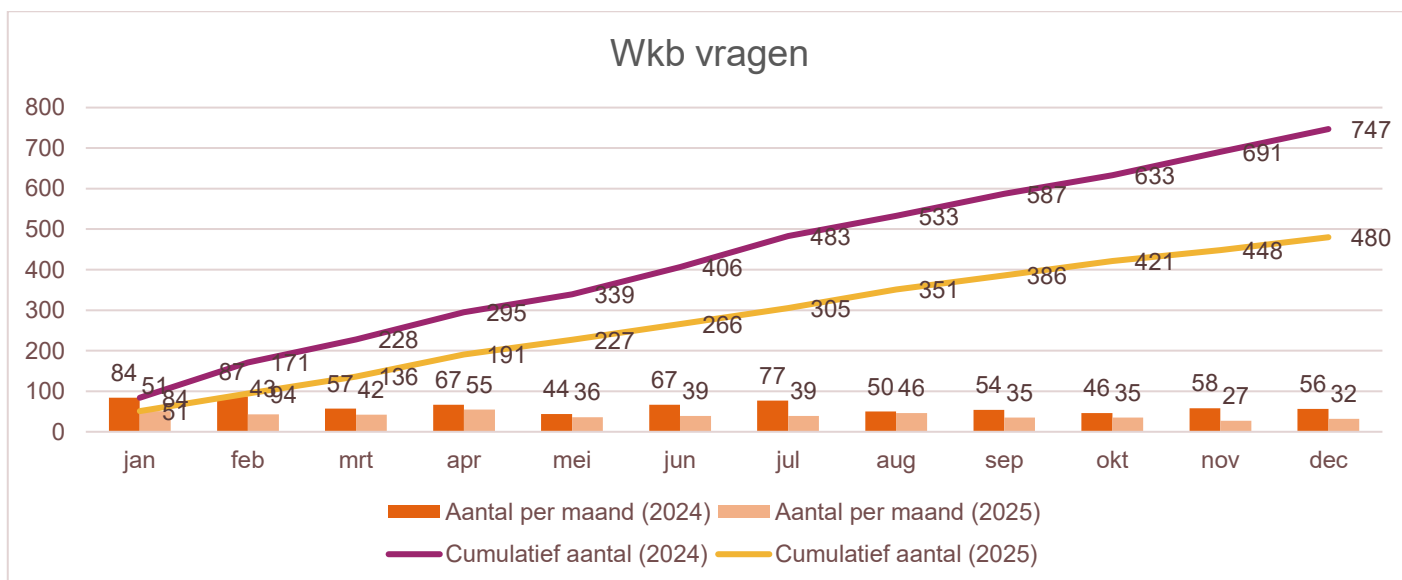
Het Informatiepunt Leefomgeving is het centrale informatiepunt voor iedereen die te maken heeft met de fysieke leefomgeving, waaronder de Wkb. Via de website¹⁴⁷ is actuele en praktische informatie te vinden over wet- en regelgeving, vergunningen en beleid rondom onderwerpen zoals bouwen, milieu, water 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 2025 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); en
- de verhouding van het bouwproject tot het vergunningstelsel (is iets vergunningvrij of niet).

In onderstaande grafiek is het aantal Wkb-gerelateerde vragen aan de helpdesk per maand van het jaar 2024 en 2025 weergegeven. Hierin is te zien dat er vooral een piek lag in de eerste twee maanden van 2024 (84 en 87 vragen), maar dat de aantallen vragen per maand afnemen tot ongeveer 30 eind 2025. Door de vragen aan de helpdesk zijn verschillende casussen bekend geworden aan de 'onderkant' van gevolgklasse 1. Het gaat hierbij onder andere om (vlaggen)masten en het in ongewijzigde samenstelling verplaatsen van woonboten en woonwagens. Op het moment van schrijven is er een wijziging van het Bbl in de maak die dit soort bouwwerken vergunningvrij maakt.



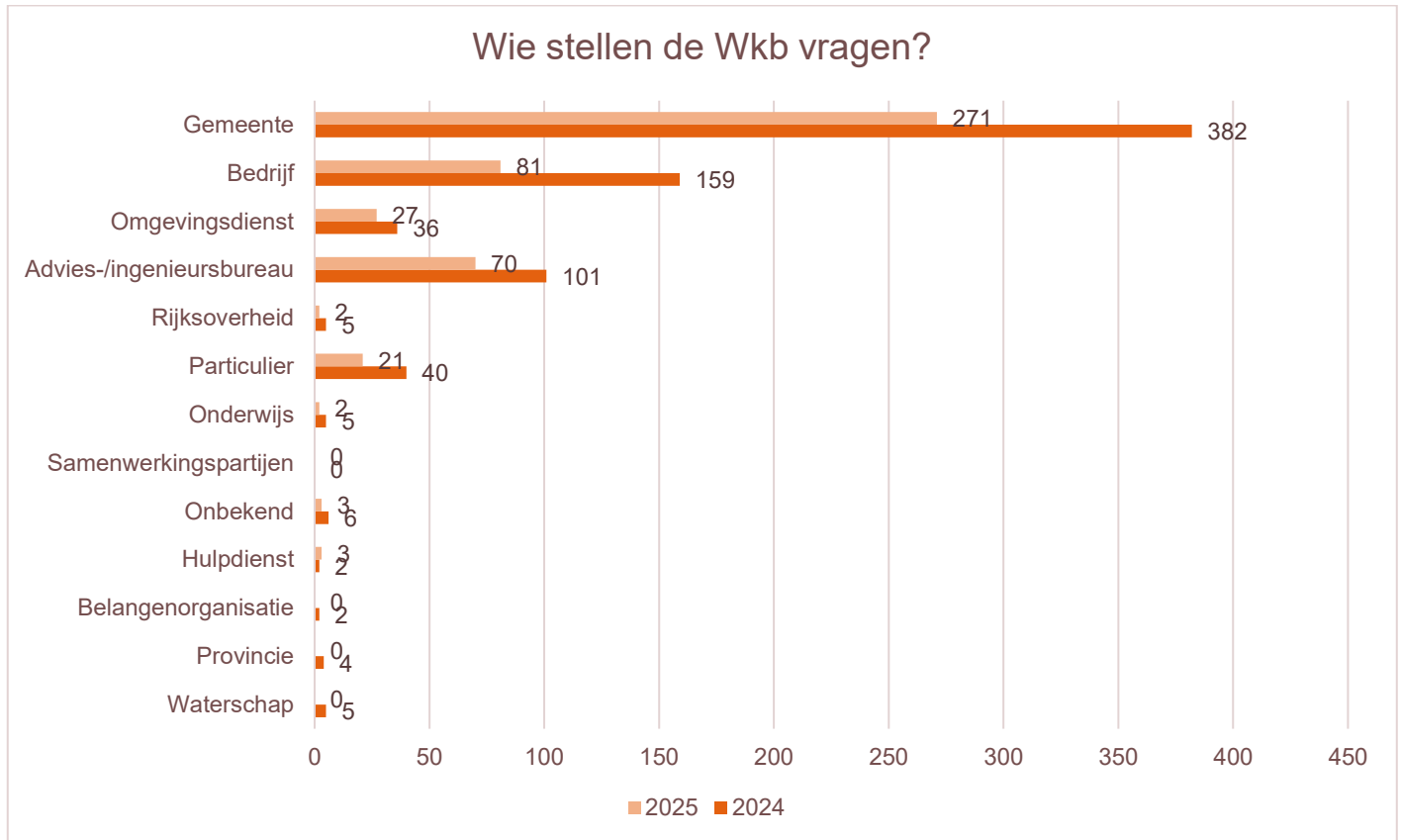
Grafiek 36. Wkb vragen IPLO

¹⁴⁵ Stcrt. 2022, 10958

¹⁴⁶ Zie dossier [34.453](#)

¹⁴⁷ <https://www.iplo.nl>

De vragen werden in 2025 net als in 2024 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, omdat vooral gemeenten de weg naar de helpdesk doorgaans goed weten te vinden.

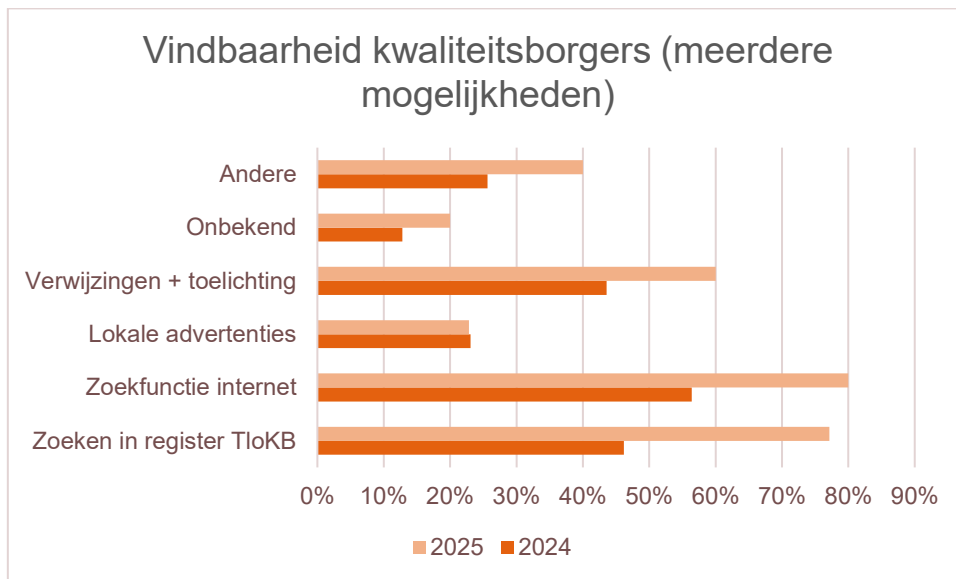


Grafiek 37. Vragenstellers Wkb vragen IPLO

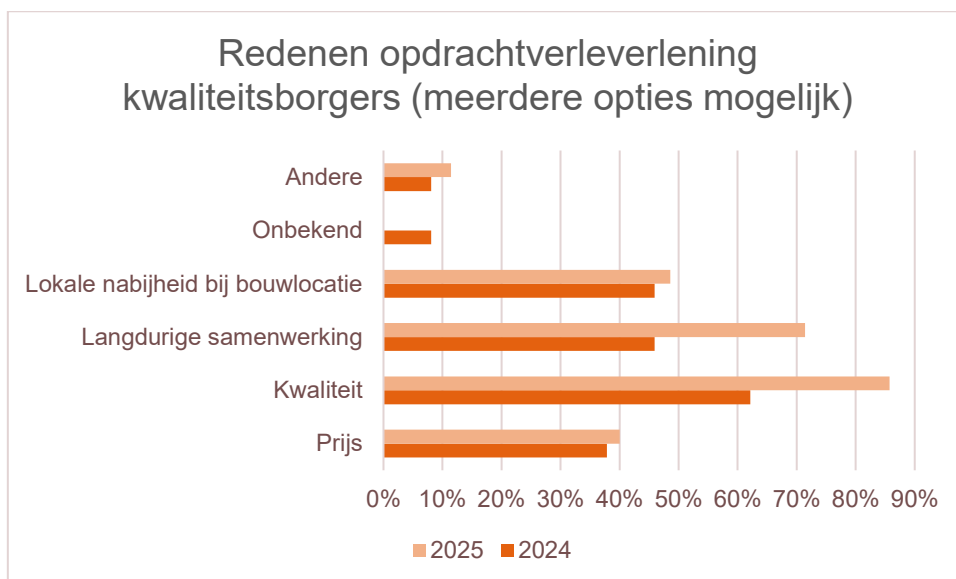
Opdrachtverlening kwaliteitsborger

Kwaliteitsborgers geven in zowel 2024 als 2025 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. Het gaat in 2025 wel om hogere percentages dan in 2024. Ook lichten kwaliteitsborgers toe dat zij vaker met terugkerende klanten werken en dat ze ook veel gevonden worden door mond-tot-mond reclame.

Bij opdrachtverlening gaat het de opdrachtgevers van de kwaliteitsborger (volgens de kwaliteitsborgers) in 2025, net als in 2024, met name om de kwaliteit van de kwaliteitsborging. Met name een langdurige samenwerking scoort in 2025 beter dan in 2024.



Grafiek 38. Vindbaarheid kwaliteitsborgers door hun opdrachtgevers (meerdere opties mogelijk)



Grafiek 39. Redenen opdrachtverlevering kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)

De doorlopende enquête is door één kwaliteitsborger ingevuld. Respons geeft geen ander beeld.¹⁴⁸

In de Wkb-ervaringssessies is door verschillende partijen aangegeven dat grote aannemers en professionele opdrachtgevers meestal werken met vaste kwaliteitsborgers en vaak ook met vaste instrumenten. De reden die daarbij wordt genoemd is dat dit het proces versnelt aan de voorkant van het proces (onder andere vanwege raamcontracten) en goede eerdere ervaringen. Er wordt ervaren dat een langere samenwerking zorgt voor een duidelijke verbetering in afstemming en samenwerking.

Tegelijk is aangegeven dat bij particulieren en incidentele opdrachtgevers de keuze voor een kwaliteitsborger vaak sterk prijsgestuurd is. Deze groep opdrachtgevers heeft onvoldoende kennis en heeft geen idee waar ze op moeten letten in hun zoektocht naar een kwaliteitsborger. Zij willen vooral de zekerheid van een eindverklaring en stellen zelden inhoudelijke vragen over het instrument of borgingsaanpak. Daarbij is ook genoemd dat sommige

¹⁴⁸ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

kwaliteitsborgers extreem lage prijzen aanbieden en volgens anderen onvoldoende kwaliteit leveren omdat er bijvoorbeeld nauwelijks tot geen bouwplaatsinspecties plaatsvinden. Verschillende partijen, zowel individuele als branches, waarschuwen voor een ‘race to the bottom’ en zien dit als risico voor de kwaliteit van het stelsel.

Onderzoekers zien hier een risico voor een ongelijk speelveld ontstaan wat voornamelijk door een beperkt aantal kwaliteitsborgers wordt veroorzaakt. Uit ontvangen signalen van gemeenten en kwaliteitsborgers ondermijnt dit risico het vertrouwen in het stelsel als geheel.

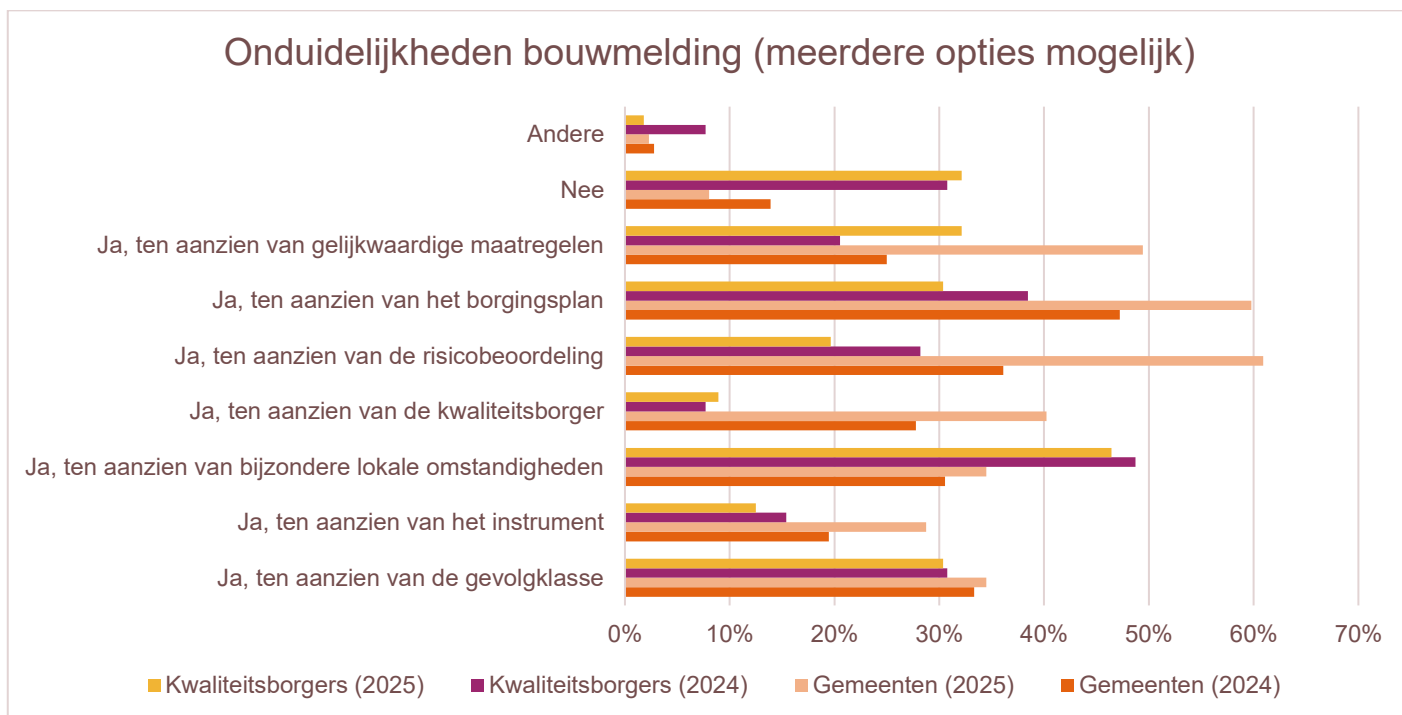
Bouwmelding en borgingsplan

Gemeenten hadden bij de bouwmelding in 2024 verre weg de meeste vragen over het borgingsplan. In 2025 is dit percentage toegenomen. Er heeft vooral een toename plaatsgevonden ten aanzien van vragen van gemeenten over de risicobeoordeling. Op andere onderdelen zien we ook significante toenames: het instrument, de kwaliteitsborger en gelijkwaardigheid.

Gemeenten schetsen een beeld van een stelsel waarin bouwmeldingen, risicobeoordelingen en borgingsplannen vaak onvolledig, generiek of onduidelijk zijn, terwijl discussies over gevolgklasse, gelijkwaardige maatregelen, bijzondere lokale omstandigheden en de werkwijze van kwaliteitsborgers veel extra vragen en onzekerheid veroorzaken. Gemeenten geven wel aan dat er een groot verschil is tussen kwaliteitsborgers.

Kwaliteitsborgers geven aan dat zij in 2025 de meeste vragen van gemeenten kregen over de bijzondere lokale omstandigheden. Dit percentage is ongeveer gelijk aan 2024. Kwaliteitsborgers geven aan dat de vragen ten aanzien van de risicobeoordeling en het borgingsplan zijn afgenomen ten opzichte van 2024 (beide 8% afgenomen). Het percentage vragen ten aanzien van gelijkwaardigheid is juist toegenomen in 2025.

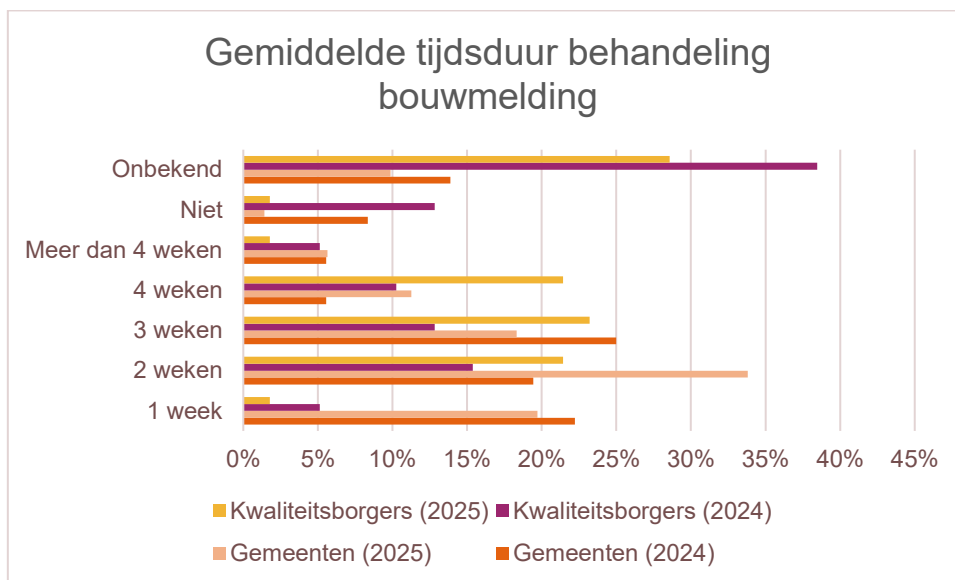
Kwaliteitsborgers ervaren dat gemeenten de Wkb vaak onvoldoende beheersen en onnodige of wisselende vragen stellen, terwijl gemeenten juist opmerkingen maken over BLO's, volledigheid en interpretatie van stukken, waardoor onduidelijkheid en frictie in het proces ontstaan.



Grafiek 40. Onduidelijkheden bouwmelding (meerdere opties mogelijk)

Gemeenten gaven in 2024 aan dat ze de meeste bouwmeldingen binnen één tot drie weken kunnen afhandelen. De antwoorden waren toen redelijk verdeeld over de drie antwoordsmogelijkheden (1, 2 of 3 weken), met een lichte voorsprong voor drie weken (25%). In 2025 heeft ongeveer één derde van de gemeenten aangegeven dat de

behandeltijd voor een bouwmelding twee weken bedraagt. Net als in 2024 is het in 2025 voor veel kwaliteitsborgers niet bekend hoe lang gemeenten doen over de behandeling van de bouwmelding. Door zowel gemeenten als kwaliteitsborgers is het percentage voor de antwoordopties “Niet” en “Meer dan 4 weken” afgenomen.



Grafiek 41. Gemiddelde tijdsduur behandeling bouwmelding

In 2024 hadden ongeveer de helft van zowel de gemeenten (56%) als kwaliteitsborgers (46%) ervaringen met bouwmeldingen die zijn ‘afgewezen’. 2025 laat echter een heel ander beeld zien. In 78% van de gemeenten zijn één of meerdere bouwmeldingen afgewezen. Gezien de toegenomen hoeveelheid bouwmeldingen, is het logisch dat er ook meerdere zijn afgewezen. Echter geeft 22% kwaliteitsborgers (personen) aan ervaring te hebben met afgewezen bouwmeldingen (ook wanneer het percentages op bedrijfsniveau worden beschouwd stijgt dit percentage licht naar 26%). Het verschil komt waarschijnlijk omdat lang niet alle kwaliteitsborgers worden betrokken bij de bouwmelding en niet dezelfde kwaliteitsborgers de enquête invullen als waar de gemeente negatieve ervaringen mee hebben. Ook kan het komen omdat er nog steeds vaak de verkeerde soort meldingen worden gedaan in het DSO. Deze zijn ingediend als bouwmelding maar zouden de informatieplicht voor het begin van de bouwwerkzaamheden (artikel 7.7 Bbl) moeten zijn. Kwaliteitsborgers zien deze meldingen niet.

Respondenten van zowel gemeenten als kwaliteitsborgers geven aan dat meldingen vooral worden afgewezen omdat ze onvolledig zijn. Het betreft vaak meldingen van éénmalige opdrachtgevers. Kwaliteitsborgers geven aan dat initiatiefnemers vaak vergeten om de gegevens en bescheiden volledig aan te leveren. Het gaat vooral om administratieve zaken zoals het ontbreken van de versiedatum van het instrument, ontbrekend van verantwoordelijken voor de kwaliteitsborging of adresgegevens. Het is ook voorgekomen dat er helemaal geen borgingsplan is ingediend. Ook komt het nog steeds veel voor dat de BLO's niet zijn aangegeven. Gemeenten die wat meer inhoudelijk naar borgingsplannen kijken zien ook geregeld dat er in hun ogen risico's ontbreken, met name ten aanzien van de constructie.

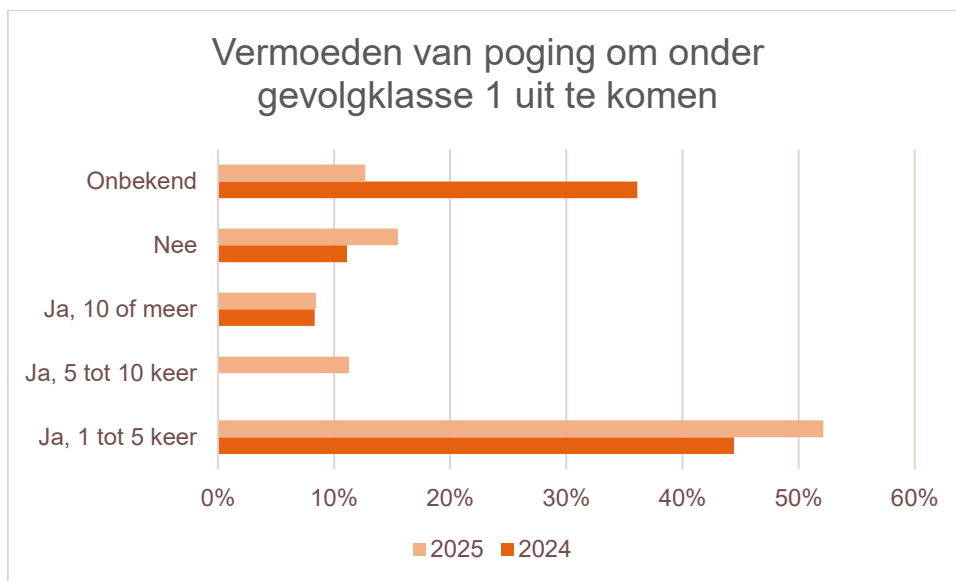
Zowel gemeenten als kwaliteitsborgers ervaren in 2025 in vergelijkbare mate onduidelijkheden rondom de definitie van gevolgklasse 1 als in 2024. Gemeenten: 2024 62% (18 van de 29 gemeenten die de vraag hebben ingevuld), 2025 62% en kwaliteitsborgers: 2024 68% en 2025 73%.

De toelichtingen laten zien dat er regelmatig onduidelijkheid bestaat over de afbakening van gevolgklasse 1, vooral rondom gelijkwaardigheid op het gebied van brand- en constructieve veiligheid, woonschepen, gebouwen met nevengebruiksfuncties (en de omvang hiervan), de afbakening tussen verbouw en nieuwbouw (onder andere bij magazijnstellingen). In de helpdesk van IPLO komt ditzelfde beeld naar voren.

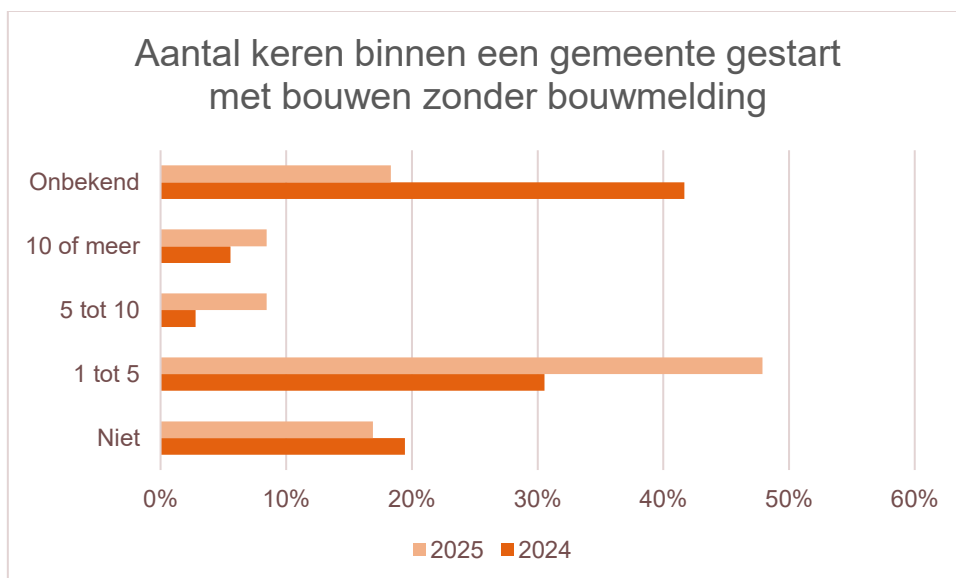
Veel gemeenten (71%) hebben in 2025 het vermoeden gehad dat er bij één of meerdere bouwprojecten in hun gemeente bewust is geprobeerd om onder gevolgklasse 1 en daarmee de Wkb uit te komen (was in 2024 52%, 19 van

de 36). In het vierde kwartaalrapport van 2025 van de VNG is beschreven dat vier gemeenten een vermoeden hebben dat er in hun gemeente bewuste ontwijking van gevolgklasse 1 heeft plaatsgevonden.¹⁴⁹

In 2024 waren in minder dan de helft van de gemeenten (40%, 14 van de 36) één of meerdere bouwprojecten in gevolgklasse 1 gestart zonder dat er vooraf een bouwmelding is gedaan. In 2025 is dit opgelopen tot 64%. Meer gemeenten maken in 2024 gebruik van de mogelijkheden om aanvullende informatie op te vragen over bouwprojecten in gevolgklasse 1 (artikel 2.20 Bbl). In 2024 was dit 44%, in 2025 is dit opgelopen tot 65%. Zie voor data over deze punten uit de monitoring van de VNG ook het kader in paragraaf 4.3.4.



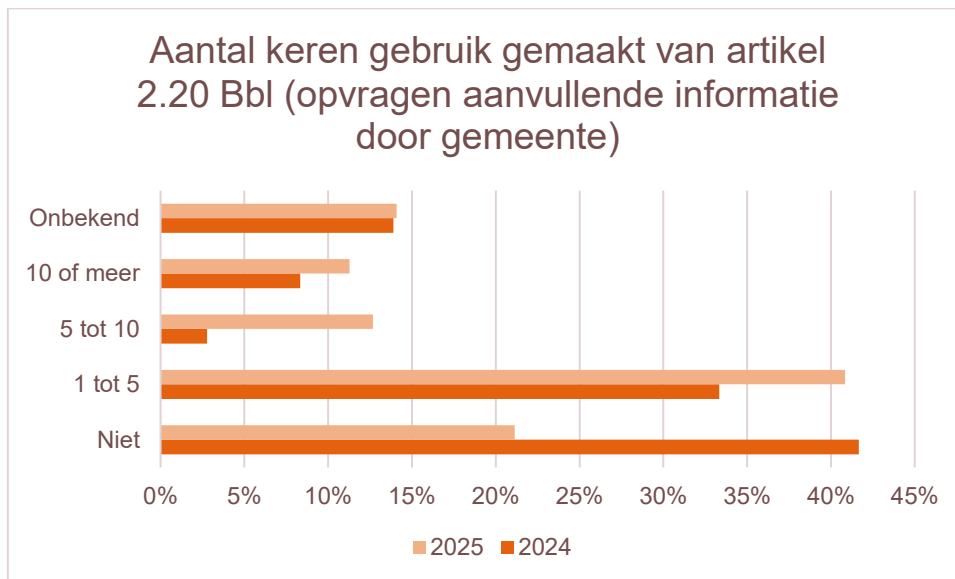
Grafiek 42. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij het vermoeden is dat is geprobeerd om onder de Wkb uit te komen



Grafiek 43. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij is gestart met bouwen zonder bouwmelding

¹⁴⁹ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

De VNG is dit na overleg met onderzoekers in het najaar van 2025 expliciet gaan uitvragen in hun enquêtes. Dit was in eerdere kwartaalrapportages niet het geval waardoor hierover geen data beschikbaar is.



Grafiek 44. Aantal keren dat er binnen een gemeente gebruik is gemaakt van artikel 2.20 Bbl (opvragen aanvullende informatie door gemeente)

De doorlopende enquête is door één kwaliteitsborger ingevuld. Respons geeft geen ander beeld. Wel is aangegeven dat door een goede voorbereiding en vooroverleg met de gemeente, de bouwmelding soepel is afgehandeld. Twee gemeenteambtenaren hebben de doorlopende enquête ingevuld. Beiden geven aan dat er onduidelijkheden waren bij de bouwmelding. De ene geeft aan dat er wel een gereedmelding is gedaan voor een bouwproject waar geen bouwmelding voor is gedaan. De andere geeft aan dat het borgingsplan van de kwaliteitsborger niet voldoet aan de wettelijke eisen (artikel 3.80 Besluit kwaliteit leefomgeving).¹⁵¹

Ook uit de Wkb-ervaringssessies blijkt dat de bouwmelding in de praktijk één van de grootste procesmatige knelpunten van de Wkb is. Problemen zitten vooral in onvolledigheid, onjuiste indiening, verwarring met andere meldingen in het DSO, verschillen tussen gemeenten en beperkte navolgbaarheid voor kwaliteitsburgers. Nog steeds worden bouwmelding regelmatig niet of te laat gedaan. Ook is er nog steeds verwarring over de bouwmelding en de informatieplicht voor de start van de bouwwerkzaamheden, dit komt onder andere door de complexiteit van het DSO. Gemeenten zien dat dat dit vooral fout gaat bij particuliere en incidentele initiatiefnemers. De VBWTN voegt hieraan toe dat het DSO wordt gezien als een poging om een complex juridisch-technisch stelsel in eenvoudige taal uit te leggen, maar dat dit niet automatisch leidt tot het begrijpen van de wet. De VNG geeft ook aan dat het DSO als complex en gebruikersonvriendelijk wordt ervaren, wat leidt tot fouten en omwegen (zoals meldingen per mail).

Een terugkerende ervaring van kwaliteitsburgers is dat zij geen 'formeel' zicht hebben op de bouwmelding, terwijl zij er in de praktijk wel vragen over krijgen. De kwaliteitsburgers in de Wkb-ervaringssessies informeren wel of de bouwmelding is gedaan voor gestart wordt met de uitvoering. Het komt echter nog wel eens tot situaties waarbij kwaliteitsburgers bij een bouwproject betrokken raken terwijl de bouwmelding niet goed is gedaan, of de bouw al gestart is. Daarom pleiten meerdere deelnemers ervoor om de informatiepositie van de kwaliteitsborger te verbeteren, of zelfs toe te staan dat de kwaliteitsborger de bouwmelding zelf verzorgt. Er zijn kwaliteitsburgers die ervoor open staan om de bouwmelding te doen, echter betekent dit ook wat voor hun kosten waarmee de verschillen met de 'prijzvechters' alleen maar groter worden. Ook de TloKB pleit voor een sluitende informatieketen van bouwmelding tot ingebruikname.¹⁵²

Er is aangegeven dat er nog steeds bewust een gelijkwaardige maatregel op het gebied van brand- of constructieve veiligheid wordt toegepast om onder de Wkb uit te komen. Het is echter minder vaak benoemd dan in 2024. Er is ook een gemeente die een voorbeeld heeft gegeven waarbij zij hebben bepaald dat een bouwactiviteit niet onder

¹⁵¹ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

¹⁵² TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 4

gevolgklasse 1 valt, terwijl het zeer waarschijnlijk is dat de activiteit er eigenlijk wel onder valt. De gemeente ziet dit zelf als risico wanneer dit wordt aangevochten.

Gemeenten noemen dat er vaak informatie ontbreekt, zoals gegevens over bouw- en sloopveiligheid (dit is onderdeel van de Omgevingswet en geen specifiek onderdeel van de Wkb) en andere projectspecifieke risico's, met name ten aanzien van constructieve veiligheid. Dit laatste komt omdat bepaalde gemeenten toch vrij diepgaand vragen stellen en inhoudelijk toetsen. Andere gemeenten toetsen enkel op volledigheid. Die verschillen worden door aannemers en kwaliteitsborgers als lastig ervaren, omdat niet altijd duidelijk is wat een gemeente precies verwacht. Er hebben een aantal gemeenten aangegeven dat het een verrijking voor de bouwmelding zou zijn als gegevens en bescheiden over materiaalgebruik en innovatieve producten aangeleverd moeten worden. Op deze manier hebben zij een betere informatiepositie om te kunnen toetsen of een gelijkwaardige maatregel wordt toegepast. Dit volgt vooral ook uit de onduidelijkheid die er is over de toepassing van gelijkwaardige maatregelen.

Een belangrijk praktisch punt is, net als in 2024, dat BLO's in het borgingsplan vaak niet of onvoldoende worden meegenomen. Gemeenten zeggen dat die omstandigheden vaak ontbreken of te algemeen zijn geformuleerd. Kwaliteitsborgers zeggen juist dat BLO's niet altijd duidelijk kenbaar worden gemaakt door de gemeente. Er is ook aangegeven dat gemeenten grote verschillen laten zien in hoe zij BLO's formuleren en toepassen, wat onduidelijkheid veroorzaakt. Verschillende gemeenten geven aan de BLO's te benoemen in de OPA vergunning of te verwijzen naar de website.

In 2025 zijn er net als in 2024 signalen over borgingsplannen. Er zitten nog grote verschillen tussen borgingsplannen. Het komt volgens gemeenten geregeld voor de een borgingsplan niet voldoet aan artikel 3.80 Bkl of dat er zelfs borgingsplannen van een ander bouwproject worden aangeleverd. Een vaak gehoord voorbeeld is dat het borgingsplan niet projectspecifiek is en dat het eerder lijkt te gaan om bedrijfsfolders die worden aangeleverd. Daarnaast zijn borgingsplannen geregeld onduidelijk voor gemeenten en is er onvoldoende transparantie over de werkwijze van de kwaliteitsborger. Er is een grote wens voor duidelijkere en uniforme borgingsplannen. Meerdere gemeenten en de VNG geven aan dat constructieve veiligheid vaak onvoldoende aandacht krijgt in de risicobeoordeling en het borgingsplan en dat er geregeld fouten in stukken worden gevonden. Kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders geven aan dat borgingsplannen soms ook op onnodige dingen worden afgewezen. Als voorbeeld is gegeven dat er in het borgingsplan getoetst moet worden aan hoofdstuk 4 (nieuwbouw) en 5 (verbouw) van het Bbl. Omdat enkel is aangegeven dat aan hoofdstuk 4 is getoetst, is het borgingsplan niet geaccepteerd. Instrumentaanbieders beamen dat borgingsplannen sterk in detailniveau en kwaliteit verschillen. Sommige instrumentaanbieders werken met vaste formats, bijvoorbeeld gegenereerd vanuit software. Door instrumentaanbieders is aangegeven dat de VKBN bezig is met het opstellen van een format voor een borgingsplan.

Met name de uitersten, enerzijds gemeenten en anderzijds kwaliteitsborgers, zorgen voor onbegrip over de positie van de ander. Gemeenten blijven bevoegd gezag, bepaalde gemeenten ervaren hierdoor hun informatiepositie als onvoldoend, onder andere vanwege eerdergenoemde punten over gelijkwaardigheid en borgingsplannen, maar ook het ontbreken van inzicht in het instrument. Ook hebben zij slechte ervaringen met enkele kwaliteitsborgers en vinden zij instrumenten een "black box" omdat zij graag meer willen weten over de werking van instrumenten zonder dat dit voor hen inzichtelijk is.¹⁵³ Hierdoor ontstaat er wantrouwen en heeft men meer moeite met het loslaten van haar oude taken en zich meer te schikken naar haar nieuwe, meer reactieve, rol. Dit zorgt bij kwaliteitsborgers voor irritaties omdat deze overvraagd worden en het geen blijk van vertrouwen geeft. Gemeenten moeten volgens kwaliteitsborgers hun oude rol loslaten en kwaliteitsborgers moet volgens gemeenten meer hun vertrouwen winnen. Het spanningsveld tussen rolzuiverheid en informatiebehoefte is op dit moment waarschijnlijk het grootste risico voor de Wkb. Het schuurt hierdoor op meerdere punten in het proces, maar komt vaak als eerst tot uiting rondom de bouwmelding (vaak het eerste contactmoment met de gemeente over de technische bouwkwaliteit). De VKBN herkent dit. De VNG heeft in haar monitoringsrapport van het tweede kwartaal van 2025 aangegeven dat "gemeenten zoeken naar de juiste balans tussen vertrouwen in het nieuwe stelsel en waarborgen voor bouwkwaliteit".¹⁵⁴ De VBWTN geeft aan dat gemeenten geen directe juridische relatie met de kwaliteitsborger hebben. Alle communicatie loopt nu via de initiatiefnemer. Partijen zouden gewoon eens wat vaker de telefoon moeten pakken.

¹⁵³ Instrumentaanbieders geven aan dat, gedeelten van, hun instrument op internet staat. Instrumenten bevatten echter intellectueel eigendom waardoor volledige openbaarheid niet altijd wenselijk is.

¹⁵⁴ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 26

Eén van de duidelijk positieve ervaringen is dat vooroverleg tussen initiatiefnemer, aannemer, gemeente en kwaliteitsborger helpt om problemen met de bouwmelding te voorkomen. In de Wkb-ervaringssessies is gezegd dat zulke afstemming het proces versnelt en fouten of vertraging beperkt.

De VBWTN en VNG bevestigen dat er veel bouwmeldingen worden afgewezen omdat deze onvolledig zijn en dat bouwmeldingen te laat of niet worden gedaan. De VBWTN en VNG geven aan dat het ontbreken van de bouwmelding en/of het informeren over de start van de bouwwerkzaamheden in de praktijk zelden leidt tot handhaving, vanwege bestuurlijke en maatschappelijke gevolgen.

Bouwproces en uitvoering

In de aangeleverde data van de TloKB is over 2024 en 2025 samen van 55 projecten aangegeven dat de kwaliteitsborger de werkzaamheden vroegtijdig heeft beëindigd. Hier zitten geen bouwprojecten tussen waarvan is gebleken dat deze geen gevolgklasse 1 zijn.¹⁵⁵ In de enquêtes is door 38% van de geënquêteerde kwaliteitsborgers in 2025 aangegeven dat zij werkzaamheden vroegtijdig hebben gestaakt (voor afronding van de bouwwerkzaamheden). In 2024 was dit 18%.

Meerdere kwaliteitsborgers zijn onder andere vroegtijdig gestopt met hun werkzaamheden omdat aannemer / opdrachtgever gevraagd bewijs niet kon of wilde leveren. Ook is het voorgekomen dat een aannemer is gaan storten zonder de kwaliteitsborger te informeren terwijl dit wel was afgesproken (onder andere in het borgingsplan). Ook is er een aantal keer een verschil van inzicht geweest tussen kwaliteitsborger en aannemer / opdrachtgever waarna is gekozen om met een andere kwaliteitsborger verder te gaan.

In 2024 had 5% van de kwaliteitsborgers bij een lopend bouwproject de werkzaamheden overgenomen van een andere kwaliteitsborger. In 2025 is dit percentage gestegen naar 17%. In de meeste gevallen kwam dit door een conflict tussen opdrachtgever en kwaliteitsborger. Ook is er aangegeven dat dit kwam omdat de opdrachtgever uiteindelijk liever een kwaliteitsborger uit de regio had.

In meerdere Wkb-ervaringssessies is gezegd dat de relatie tussen aannemer en kwaliteitsborger sterk bepaalt hoe goed de uitvoering verloopt. Goede samenwerking, vaste kwaliteitsborgers en duidelijke werkafspraken zorgen voor snellere afstemming, meer wederzijds begrip en een betere aantoonbaarheid. Ook is genoemd dat regelmatig overleg helpt om afwijkingen vroeg te signaleren en op te lossen. Daarnaast is benoemd dat de kwaliteitsborger in de uitvoering steeds meer als sparringpartner wordt ingezet. Bij goede samenwerking worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt over welk bewijs wanneer moet worden geleverd. De VBWTN herkent het signaal in kwaliteitsverschil tussen grotere ontwikkelaars / aannemers die werken met vaste kwaliteitsborgers, waar samenwerking en tevredenheid een belangrijke rol spelen, en zelfbouwers en kleinere opdrachtgevers, waar financiële afwegingen de boventoon voeren.

Aannemers en uitvoerders geven tijdens de Wkb-ervaringssessies aan dat de administratieve last tijdens de uitvoering duidelijk is toegenomen door extra inspecties, bewijsvoering en dossiervorming. Vooral uitvoerders ervaren dat als een forse administratieve last. Wel geeft een aannemer aan te ervaren dat jongere uitvoerders het keuren makkelijker oppakken. Tegelijk wordt in meerdere sessies gezegd dat de intensievere en structurelere bouwplaatsinspecties ook leiden tot meer kwaliteitsbewustzijn en betere dossiervorming en daarmee uiteindelijk (aantoonbaar) betere bouwkwaliteit. Structurele bouwplaatsinspecties en betere dossiervorming zorgen er ook voor dat strijdigheden tijdiger geconstateerd worden zodat hierop kan worden geacteerd. Bij bouwprojecten waar geen bouwplaatsinspecties of andere tussentijdse toetsmomenten plaatsvinden, worden strijdigheden vaak te laat geconstateerd waardoor afgifte van de eindverklaring niet altijd meer mogelijk is (zie hierna).

Een terugkerend punt is dat het tijdens de uitvoering lastig is om op tijd het juiste bewijs te verzamelen. Vooral bij onderaannemers ontstaan problemen met aantoonbaarheid. Daardoor moeten hoofdaannemers en kwaliteitsborgers veel extra aandacht besteden aan registratie en controle. Ook geven kwaliteitsborgers aan dat het voorkomt dat aannemers wijzigingen niet tijdig melden waardoor kwaliteitsborgers hier te laat achter komen. Dit kan gevolgen hebben voor de afgifte van de eindverklaring. De VBWTN vult aan dat er casussen zijn waarin kwaliteitsborgers zich tijdens het bouwproject terugtrekken wegens onvoldoende vertrouwen in naleving of het niet of onvoldoende kunnen aanleveren van bewijsstukken met als gevolg dat bouwprojecten worden stilgelegd, waarna opdrachtgevers soms geen nieuwe kwaliteitsborger kunnen vinden wat uiteindelijk zorgt voor extra belasting bij gemeenten. De VNG herkent

¹⁵⁵ Deze bouwprojecten zijn uit de data gefilterd omdat er anders geen accurate data bekend is over het werkelijke aantal bouwprojecten onder gevolgklasse 1.

dit en vult aan dat het ook voorkomt dat gemeenten niet worden geïnformeerd wanneer een kwaliteitsborger zich terugtrekt op een bouwproject.

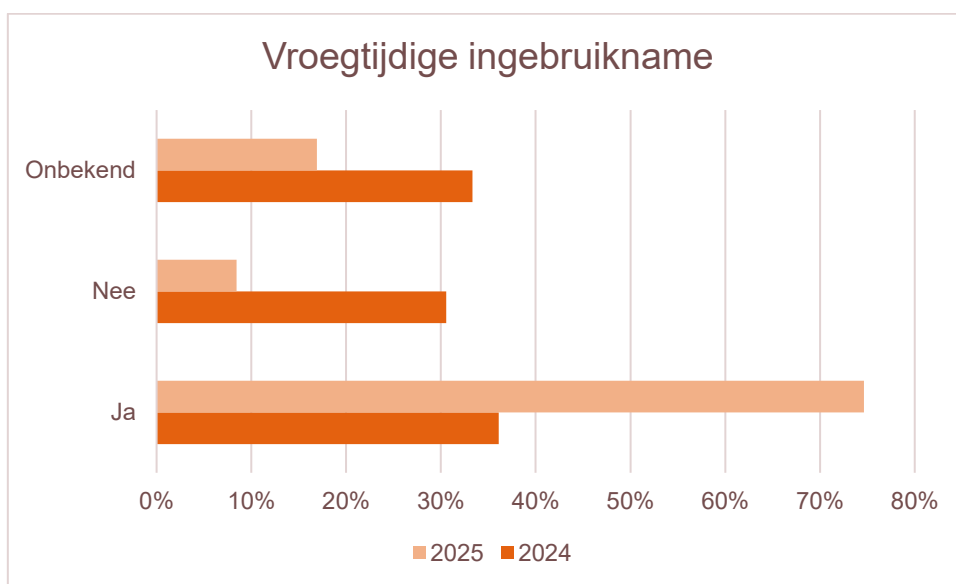
Zoals in paragraaf 4.3.2 is beschreven geven gemeenten tijdens de Wkb-ervarings sessies aan weinig tot geen meldingen van strijdigheden te ontvangen. Kwaliteitsborgers geven daarentegen aan dit wel te doen. Nu hoeft niet elke strijdigheid met de bouwregels gemeld te worden bij de gemeente. Het gaat enkel om strijdigheden die afgifte van de eindverklaring in de weg staan of het beëindigen van de opdracht (artikel 3.86 Bkl). Toch is het verschil merkwaardig. Hierdoor ontstaat er ook onduidelijkheid: worden strijdigheden niet gemeld, verkeerd gemeld of komen ze niet goed via het DSO binnen? Een aantal kwaliteitsborgers geven aan dat ze de melding niet alleen via het DSO doen. Wanneer ze een contactpersoon binnen een gemeente hebben nemen ze ook per mail en/of telefonisch contact op. Kwaliteitsborgers geven aan dat zij de gemeentelijke bevoegdheden echt nodig hebben om aannemers te laten stoppen met bouwen. De VBWTN en VNG bevestigen in de interviews het beeld dat gemeenten weinig of laat meldingen van strijdigheden van kwaliteitsborgers ontvangen. Meldingen komen vaak pas aan het einde van het bouwproces, wanneer bijsturen nauwelijks nog mogelijk is.

Alle partijen geven aan dat er eigenlijk bij elk bouwproject bouwplaatsinspecties moeten plaatsvinden (uitzonderingen zoals bijvoorbeeld een vlaggenmast daargelaten). Theoretisch is enkel fotovalidatie mogelijk, de wet staat dit toe. De praktijk leert echter dat er bepaalde onderdelen van het bouwproject toch echt door de kwaliteitsborger zelf gecontroleerd moeten worden. Het beste voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de wapening. Een verplichte ondergrens voor bouwplaatsinspecties, opgelegd vanuit de wet en/of het instrument, is een optie om een meer gelijk speelveld tussen kwaliteitsborgers te creëren. De ondergrens moet echter wel bouwwerk afhankelijk zijn omdat er bouwwerken zijn, zoals een vlaggenmast, waar een bouwplaatsinspectie door instrumentaanbieders als disproportioneel wordt gezien.

Een belangrijk positief patroon is dat samenwerking beter gaat naarmate partijen vaker met elkaar werken. In de stukken staat dat langere samenwerking, vaste kwaliteitsborgers en terugkerende combinaties leiden tot betere afstemming en minder verrassingen. Tegelijk blijft het beeld dat kleine aannemingsbedrijven, incidentele initiatiefnemers en bouwprojecten met veel onderaannemers kwetsbaarder zijn voor miscommunicatie, ontbrekend bewijs en te late signalering strijdigheden.

Gereedmelding

Door 75% van de gemeenten is in 2025 aangegeven dat er sprake is van vroegtijdige ingebruikname in hun gemeente (ingebruikname zonder gereedmelding of eerder dan twee weken na gereedmelding). Dit was 36% in 2024 (13 van de 36). De toename komt hoogstwaarschijnlijk doordat er meer bouwwerkzaamheden onder het stelsel zijn afgerond.

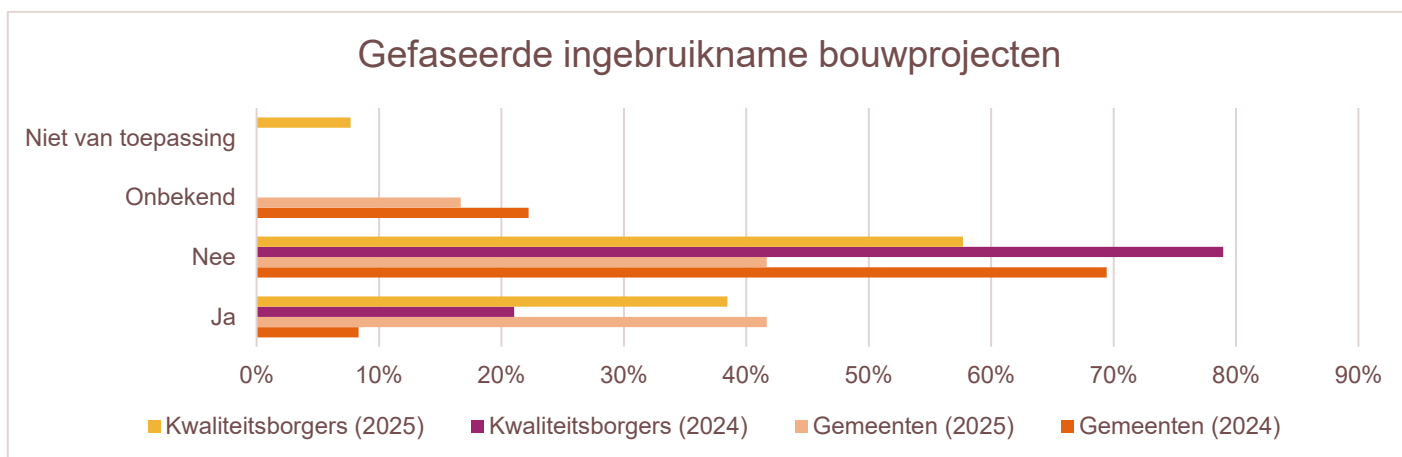


Grafiek 45. Ervaring met vroegtijdige ingebruikname

Ook de VNG vraagt in haar enquête voor de kwartaalrapportages van 2025 naar vroegtijdige ingebruikname, maar dan specifiek zonder opvolgende handhaving. In het eerste kwartaalrapport melden geen van de zeventien respondenten voortijdige ingebruikname zonder opvolgende handhaving.¹⁵⁶ In het tweede kwartaalrapport is aangegeven: *“In totaal zijn 5 gevallen gemeld van voortijdige ingebruikname van een bouwwerk zonder opvolgende handhaving, afkomstig van 4 gemeenten. In de toelichtingen gaat het vaak om situaties waarin de gereedmelding of vereiste documentatie nog niet volledig was, of waarbij het bouwwerk al in gebruik was genomen voordat de formele afronding had plaatsgevonden. Gemeenten signaleren dat deze dossiers vaak extra inzet vragen vanwege onvolledige of informeel aangeleverde stukken. De ervaringen met gereedmeldingen komen echter nu pas op gang, omdat projecten een langere doorlooptijd hebben; op termijn kan hieraan een basisniveau worden gekoppeld.”*¹⁵⁷ In het derde kwartaalrapport is van 42 gevallen (20 gemeenten) bekend dat een bouwwerk voortijdig in gebruik is genomen. Hierbij is het volgende beschreven: *“De mate waarin deze situaties leiden tot formele handhaving verschilt per gemeente. In veel toelichtingen wordt aangegeven dat situaties eerst in overleg worden opgelost of dat registratie niet altijd onderscheid maakt tussen Wkb-gerelateerde en overige bouwzaken.”*¹⁵⁸ Over het vierde kwartaal zijn geen cijfers bekend.

Er is een toename te zien in de hoeveelheid gefaseerde ingebruikname, zowel bij gemeenten (2024: 8%, 2025: 41%) als kwaliteitsborgers (2024: 21%, 2025: 38%). De toename komt waarschijnlijk omdat meer projecten onder het stelsel zijn afgerond. Gemeenten geven aan dat ze bij gefaseerde ingebruikname vooral aansturen op gereedmelding per fase. Gevolgd door het splitsen van een bouwproject in verschillende bouwmeldingen per fase. Ook kwaliteitsborgers geven aan dat gemeenten vooral aansturen op gereedmelding per fase. Er is op het moment van schrijven nog steeds een wijziging in procedure die het duidelijk maakt 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 gereedgemeld met afzonderlijke meldingen.¹⁵⁹ Het is onderzoekers niet bekend wanneer deze wijziging in werking treedt.

De VNG heeft in de enquêtes van haar kwartaalrapportages over 2025 ook gevraagd of gemeenten werken met gefaseerd gereedmelden (zij noemen dit deelleveringen). In het eerste kwartaal is in 40 gevallen (bij 26 gemeenten) gewerkt met gefaseerd gereedmelden.¹⁶⁰ Over het tweede kwartaal zijn geen cijfers beschikbaar. Over het derde kwartaal hebben zestien gemeenten aangegeven met gefaseerd gereedmelden te werken en vijftien gemeenten niet.¹⁶¹ In het vierde kwartaal zijn dit tien gemeenten.¹⁶² Gefaseerd gereedmelden gebeurt dus wel maar wordt nog niet uniform toegepast. Waarschijnlijk vanwege de (juridische) onduidelijkheid hierover. Het is dus wenselijk dat de eerdergenoemde wijziging spoedig van kracht wordt.



Grafiek 46. Ervaring met gefaseerde ingebruikname¹⁶³

¹⁵⁶ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

¹⁵⁷ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, p. 25

¹⁵⁸ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

¹⁵⁹ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage 1192238

¹⁶⁰ VNG (2025), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, p. 25

¹⁶¹ VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, p. 26

¹⁶² VNG (2026), Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, p. 27

¹⁶³ In de enquête aan kwaliteitsborgers was 'Onbekend' geen optie. In plaats daarvan kon gekozen worden voor 'Niet van toepassing'.

In de doorlopende enquête is door één gemeenteambtenaar aangegeven dat een bouwwerk wel gereed is gemeld maar dat er verschillende strijdigheden zijn geconstateerd (onder andere ten aanzien van brandveiligheid en de energieprestatie). Ook was het dossier niet volledig. Er is aangegeven dat vanwege andere prioriteiten de gemeente niet is over gegaan tot handhaving. De gemeente kon de extra lasten niet dragen door onvoldoende financiële dekking. Door de andere ambtenaar is in de doorlopende enquête aangegeven dat de bouwmelding niet volledig (enkel de verklaring was in eerste instantie aangeleverd) was maar dat *“... alles door de aannemer was geregeld waarbij de adviseur (gemachtigde) onvoldoende op de hoogte was van de juiste procedure. Alles is rechtgezet nadat de gemeente hem de procedure heeft uitgelegd. Een handhaving om tot het beletten van bewoning is hierdoor voorkomen.”*¹⁶⁴

Tijdens de Wkb-ervaringssessies is over de gereedmelding een overwegend consistent en kritisch beeld naar voren gekomen. In de praktijk wordt de gereedmelding regelmatig niet, te laat of onvolledig gedaan. Gemeenten geven aan dat zij hierdoor onvoldoende zicht hebben op de afronding van bouwprojecten, op hetgeen feitelijk is gecontroleerd en gerealiseerd, en op de vraag of de kwaliteitsborging aantoonbaar is uitgevoerd. De VBWTN bevestigt dit signaal. Dit pleit ook voor zorgen voor een sluitende informatieketen van bouwmelding tot gereedmelding. Omdat de gereedmelding en de bijbehorende stukken voor gemeenten tevens een archieffunctie hebben (onder andere om op te kunnen treden bij calamiteiten), hechten zij groot belang aan de kwaliteit, volledigheid en bruikbaarheid van de aangeleverde informatie.

De brandweer bevestigt het signaal dat het dossier bevoegd gezag in veel gevallen niet compleet is. Daarnaast geven zij aan dat de gemeente slechts op volledigheid controleert en niet de inhoud beoordeelt. Zij zijn van mening dat gemeenten dit dossier vaak als administratieve verplichting en gebruiken het nauwelijks inhoudelijk, waardoor brandveiligheidsinformatie feitelijk niet wordt benut.

Daarnaast blijkt dat de kwaliteit van het dossier bevoegd gezag bij gereedmelding sterk varieert. Dossiers lopen uiteen van samenhangende toezichtverslagen tot minimale opsommingen en bevatten geregeld grote hoeveelheden documenten, dubbele of verouderde stukken en informatie zonder duidelijke relevantie. Er zijn zelfs voorbeelden gegeven van foto's die aangeleverd worden van andere bouwprojecten dan het project dat gereed wordt gemeld. Hierdoor ontstaat onvoldoende inzicht in de uitkomsten van de kwaliteitsborging.

De digitale ondersteuning van de gereedmelding schiet daarbij tekort. Het DSO ontsluit de ingediende gegevens en bescheiden als bulk terwijl de indiener dit wel moet categoriseren. Dossiers worden daarom in de praktijk regelmatig buiten het DSO om gedeeld. In bredere zin wordt het stelsel hierdoor als complex en versnipperd ervaren. De gereedmelding hangt bovendien nauw samen met de verklaring van de kwaliteitsborger en met eventuele handhaving.

De brandweer geeft aan dat capaciteitsproblemen bij gemeenten en de belasting door het DSO de mogelijkheden beperken voor toezicht en handhaving.

Indien bewijs ontbreekt, informatie te laat wordt aangeleverd of afwijkingen niet zijn hersteld, kan dit ertoe leiden dat geen verklaring wordt afgegeven en bij oplevering alsnog een handhavingstraject ontstaat.

Er ontstaat nog wel eens discussie over wie verantwoordelijk is voor welke documenten, omdat dat aan de voorkant van het project niet altijd duidelijk is vastgelegd. Sommige kwaliteitsborgers nemen wel een sturend rol in om te ondersteunen bij het verkrijgen van een compleet dossier. Kwaliteitsborgers noemen daarnaast dat er geen eenduidige landelijke lijn is van wat precies in het dossier bevoegd gezag moet worden opgenomen, bijvoorbeeld wel/geen foto's of inspectieverslagen aanleveren. De memo over de inhoud van het dossier bevoegd gezag van de Regiegroep Wkb laat daarin enige ruimte voor interpretatie en vraag om een verduidelijking.¹⁶⁵

Veel gemeenten zitten met de 'overblijfselen' van bouwprojecten waarbij geen verklaring is afgegeven omdat er informatie over de beheersing van risico's of andere vastlegging van bewijs ontbreekt. Door gemeenten is aangegeven dat veel van deze punten pas laat worden ontdekt, bij afronding van het bouwproject, omdat bij deze bouwprojecten de kwaliteitsborger niet op de bouw komt. Hierdoor wordt de gemeente gedwongen om een keuze te maken over wel of niet handhavend optreden. Ook op bouwprojecten waar de kwaliteitsborger wel structureel bouwplaatsinspecties uitvoert komt het voor dat er uiteindelijk bewijs ontbreekt waardoor een kwaliteitsborger geen eindverklaring kan

¹⁶⁴ Dit moet worden gelezen als losstaand signaal omdat er gezien de respons op de doorlopende enquêtes geen sprake is van een representatief beeld.

¹⁶⁵ https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2021/03/03_a.ii_.2.-Eindrapport-werkgroep-Invulling-dossier-bevoegd-gezag.pdf

afgeven. Dit zegt uiteindelijk niet dat de kwaliteit van het bouwwerk onvoldoende is, maar levert wel problemen op zoals een bouwwerk dat niet in gebruik genomen mag worden of een gemeente die wel of niet moet gaan handhaven (het voorgestelde maatwerkbesluit lost dit knelpunt ook niet op¹⁶⁶). De VNG bevestigt dat het vooral rondom casco-opleveringen en deelopleveringen (gefaseerd gereedmelden) juridisch en praktisch onduidelijk is, ondanks dat er theoretisch wel mogelijkheden zijn. Handhaving in met name deze situatie is vaak disproportioneel of feitelijk onuitvoerbaar. Er is hierdoor geen landelijke uniforme lijn hoe hiermee om wordt gegaan.

Er is aangegeven dat gemeente verschillend om gaan met gefaseerd gereedmelden. De ene gemeente laat de bouwmeldingen opknippen (en sommige eisen daarbij ook verschillende borgingsplannen), de andere wil enkel de gereedmelding van een geheel project ontvangen. Andere gemeenten handelen in lijn met de voorgesteld wijziging waarbij gefaseerd gereedmelden wel tot de mogelijkheden behoort.

In de Wkb-ervaringssessie is aangegeven dat het zelfs is voorgekomen dat er bij een bouwmelding is aangegeven dat gewerkt zou worden met een bepaald instrument, maar dat er bij de gereedmelding is aangegeven dat er gewerkt is met een ander instrument. Zonder dat tussentijds is aangegeven dat er een instrumentwissel heeft plaatsgevonden (wat wel had moeten omdat wordt afgeweken van de bij de bouwmelding behorende gegevens).

Bij vragen over de gereedmelding verwijst VEH consumenten vaak door naar de gemeente; gemeenten worden gezien als formele vraagbaak. Er zijn bij VEH nauwelijks ervaringen bekend met hoe gemeenten omgaan met kleine afwijkingen of strijdigheden bij de gereedmelding.

4.7.8 Deelconclusie

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers, opdrachtgevers & adviseurs en voor de doorlopende enquête zorgt ervoor dat er geen representatief beeld komt uit deze enquêtes. Dit maakt dat de beantwoording van verschillende deelvragen door deze groepen beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3).

De onderzoekers hebben met enige terughoudendheid bepaalde reacties geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld 'voldoende' of 'aanvaardbaar' een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld. Een eenduidig oordeel over het stelsel als geheel wordt beperkt door het ontbreken van vooraf vastgestelde objectieve beoordelingscriteria (ten aanzien van de doelen van de Wkb: verbetering bouwkwiteit en versterking positie opdrachtgever). Daarnaast ontbreekt een nulmeting, waardoor effecten niet goed vergelijkbaar zijn met de situatie vóór invoering van de Wkb. Conclusies moeten daarom nadrukkelijk als indicatief en niet als absoluut worden gelezen. Om ongewenste kleuring te voorkomen is strikt gekeken naar de beantwoording van de sub-deelvragen van het onderzoek.

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 ervaren het stelsel gemengd tot kritisch. Vooral grotere aannemingsbedrijven die ervaring hebben met de Wkb en die met vaste kwaliteitsborgers en vaste werkwijzen werken, zijn in de praktijk positiever: zij ervaren meer procesbeheersing, meer kwaliteitsbewustzijn en betere samenwerking. Tegelijk vindt een groot deel van de aannemers dat zij in beginsel ook zonder kwaliteitsborger kwaliteit kunnen leveren. Bij met name kleinere aannemers en onderaannemers worden kennisachterstanden ervaren. Aannemers ervaren vooral extra administratieve lasten, zwaardere bewijsvoering en knelpunten door het DSO en de gereedmelding. Hun ervaringen zijn dus positiever waar routine en samenwerking aanwezig zijn, en negatiever waar kennis en procesdiscipline ontbreken.

Opdrachtgevers zijn overwegend positiever dan aannemers, vooral waar het gaat om professionele opdrachtgevers. Zij ervaren vaker dat hun positie door de Wkb wordt versterkt en dat de bouwkwiteit verbetert, mede doordat in ontwerp en uitvoering meer wordt gecontroleerd en dossiers beter worden opgebouwd. Tegelijk blijkt dat particuliere opdrachtgevers en zelfbouwers hun rol vaak onduidelijk vinden en de Wkb eerder ervaren als kostbaar, complex en

¹⁶⁶ Kamerstukken I 2024/25, 34 453, AZ, bijlage 1192238, p. 17

Inmiddels is er door de Afdeling advisering van de Raad van State een advies gegeven over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Bbl in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname: [AARvS, W04.25.00323/I, 11 maart 2026](#).

afhankelijk makend van aannemer of kwaliteitsborger. Bij professionele opdrachtgevers sluit de Wkb vaker aan op bestaande processen; bij particuliere opdrachtgevers overheerst eerder onzekerheid.

Gemeenten zijn het meest kritisch over het stelsel in de praktijk. Zij geven aan onvoldoende verbetering van de positie van de opdrachtgever en van de bouwkwaliteit te zien, vooral doordat volgens hen te weinig fysieke bouwplaatsinspecties door kwaliteitsborgers plaatsvinden, te veel met fotovalidatie wordt gewerkt en bouwmeldingen, borgingsplannen, dossiers en gereedmeldingen vaak onvolledig of onvoldoende bruikbaar zijn. Daarnaast ervaren gemeenten dat zij wel verantwoordelijk blijven voor problemen en handhaving, maar minder zicht, minder informatie, en onvoldoende financiële dekking hebben om die rol goed uit te voeren.

Positievare ervaringen zijn er vooral bij gemeenten die hun nieuwe, meer reactieve rol hebben geaccepteerd en vooral ervaring hebben met partijen (aannemers en kwaliteitsborgers) die meer ervaring met de Wkb hebben. Gemeenten die nauwgezet nagaan of de Wkb zoals bedacht ook in de praktijk zo werkt, hebben veel werk aan het alsnog proberen in goede banen te leiden van het proces en zijn daardoor negatiever.

Kwaliteitsborgers en **instrumentaanbieders** zijn overwegend positief over de bedoeling van het stelsel. Zij geven aan dat de Wkb de positie van de opdrachtgever kan versterken en kan bijdragen aan betere bouwkwaliteit door meer toetsing, meer vastlegging, meer bewustwording en eerder herstel van fouten. Tegelijk ervaren zij in de praktijk veel frictie door onduidelijke rolverdeling, wisselende kwaliteit tussen kwaliteitsborgers (ongelijk speelveld), prijsdruk in de markt, onvolledige bouwmeldingen, de complexiteit van het DSO en onduidelijkheid rond strijdigheden, dossiers en gereedmelding. Instrumentaanbieders zien het stelsel bovendien nog nadrukkelijk als een systeem in ontwikkeling en in een leerfase.

De **TloKB** ervaart het stelsel in de basis functionerend, maar nog wel duidelijk in ontwikkeling. Uit haar ervaringen blijkt dat kwaliteitsborging voor 35% bijdraagt aan de bouwkwaliteit, maar dat de werking sterk afhankelijk is van de kwaliteit van het borgingsplan, de feitelijke controles door kwaliteitsborgers en het toezicht van instrumentaanbieders. Tegelijkertijd ziet de TloKB kwetsbaarheden in de informatiepositie: projectinformatie ijlt na, datasets zijn gevoelig voor invoerfouten en niet alle bouwprojecten zijn goed zichtbaar in de keten. Daardoor bestaat behoefte aan een betere koppeling met DSO-gegevens.

De **brandweer** is overwegend kritisch en voelt zich onder de Wkb onvoldoende betrokken. Zij ervaren dat kwaliteitsborgers hen nauwelijks weten te vinden, dat er weinig structurele samenwerking tot stand komt en dat zij veel minder zicht hebben op bouwplannen dan voorheen. Daardoor heeft de brandweer naar eigen zeggen onvoldoende informatie om het brandveiligheidsniveau binnen gevolgklasse 1 goed te beoordelen. Daarnaast uit de brandweer zorgen over capaciteit en financiering, over nieuwe brandveiligheidsrisico's in ogenschijnlijk eenvoudige bouwprojecten en over de effectiviteit van het toezicht en de handhaving binnen het stelsel.

Kennis en ervaring: De ervaringen laten zien dat de kennis over en ervaring met de Wkb in de praktijk weliswaar toenemen, maar op dit moment ongelijk over de betrokken partijen zijn verdeeld. Met name grotere partijen hebben inmiddels duidelijk meer ervaring en routine opgebouwd, terwijl kleinere aannemingsbedrijven, onderaannemers, particuliere initiatiefnemers en ook sommige (vooral kleinere) gemeenten voor nu nog achterblijven in kennis en toepassing. Daarnaast blijkt dat nog steeds geregeld sprake is van onjuiste interpretaties van onderdelen van het stelsel, onder meer ten aanzien van gevolgklasse 1, bijzondere lokale omstandigheden, casco-opleveringen en de verhouding tot het vergunningstelsel. Tegelijkertijd blijkt dat de samenwerking en het onderlinge begrip verbeteren naarmate partijen vaker met elkaar werken en meer ervaring opdoen.

Opdrachtverlening van de kwaliteitsborger: De opdrachtverlening aan kwaliteitsborgers laat een tweedelig beeld zien. Bij professionele opdrachtgevers en grotere aannemers spelen kwaliteit, eerdere positieve ervaringen en langdurige samenwerking een belangrijke rol, waardoor vaker met vaste kwaliteitsborgers en vaste instrumenten wordt gewerkt. Dit bevordert de afstemming en voorspelbaarheid in het proces. Daartegenover staat dat bij particuliere en incidentele opdrachtgevers de keuze voor een kwaliteitsborger vaker sterk prijsgestuurd is, mede doordat deze opdrachtgevers onvoldoende kennis hebben om de kwaliteit van de borgingsaanpak goed te beoordelen. Hierdoor ontstaat het risico dat niet de inhoudelijke kwaliteit van de kwaliteitsborging, maar vooral de zekerheid van een eindverklaring tegen zo laag mogelijke kosten centraal staat.

Bouwmelding en borgingsplan: De bouwmelding en het borgingsplan worden in de praktijk breed ervaren als één van de grootste knelpunten binnen het stelsel. Gemeenten ervaren dat bouwmeldingen, risicobeoordelingen en borgingsplannen vaak onvolledig, generiek of onvoldoende projectspecifiek zijn, terwijl kwaliteitsborgers op hun beurt

aangeven dat gemeenten wisselend omgaan met bouwmeldingen en uiteenlopende of onnodige vragen stellen. Daarbij bestaan er in de praktijk nog steeds veel onduidelijkheden over gevolgklasse 1, gelijkwaardige maatregelen, bijzondere lokale omstandigheden en de rolverdeling tussen gemeente en kwaliteitsborger. Het DSO versterkt deze problematiek, doordat het systeem als complex en gebruikersonvriendelijk wordt ervaren en verwarring veroorzaakt tussen verschillende meldplichten.

Bouwproces en uitvoering: In het bouwproces blijkt dat de kwaliteit van de samenwerking tussen aannemer en kwaliteitsborger in sterke mate bepalend is voor het verloop van de uitvoering. Waar sprake is van vaste samenwerkingsrelaties, duidelijke afspraken en regelmatig overleg, verloopt de uitvoering soepeler, worden afwijkingen eerder gesignaleerd en is de aantoonbaarheid van kwaliteit beter op orde. Tegelijkertijd ervaren aannemers en uitvoerders een duidelijke toename van administratieve lasten door extra inspecties, bewijsvoering en dossiervorming. Vooral bij kleinere partijen en bouwprojecten met veel onderaannemers levert dit problemen op. Daarnaast blijkt dat bewijs niet altijd tijdig of volledig wordt aangeleverd en dat wijzigingen in de uitvoering niet steeds op tijd aan de kwaliteitsborger worden gemeld.

Gereedmelding: De gereedmelding wordt overwegend kritisch ervaren. Gemeenten geven aan dat gereedmeldingen regelmatig niet, te laat of onvolledig worden gedaan, waardoor zij onvoldoende zicht hebben op de afronding van bouwprojecten en op de feitelijke uitkomsten van de kwaliteitsborging. De kwaliteit van het dossier bevoegd gezag varieert sterk en is in veel gevallen onvoldoende overzichtelijk, volledig of bruikbaar. Daarbij leidt het DSO ertoe dat dossiers in de praktijk geregeld buiten het systeem om worden gedeeld. Ook vroegtijdige ingebruikname, casco- en gefaseerde oplevering komen in de praktijk veel voor en zorgen voor juridische en praktische onduidelijkheden.

Het stelsel wordt door betrokkenen wisselend en als een stelsel dat nog in ontwikkeling is ervaren. Positief zijn vooral kwaliteitsborgers, instrumentaanbieders en professionele opdrachtgevers, die meer aandacht voor kwaliteit, betere dossiervorming en een juridisch sterkere positie van de opdrachtgever zien. In meerdere bronnen zijn positieve waarderingen van het doel of de gedachte achter de Wkb genoemd. Kritischer zijn vooral gemeenten, de brandweer en een deel van de aannemers, die in de praktijk knelpunten ervaren rond Wkb-kennisniveau bij betrokken partijen, prijsdruk op kosten voor kwaliteitsborging, kwalitatieve problemen met het borgingsplan, bewijsvoering en de bouw- en gereedmelding. Tegelijkertijd zijn door andere betrokkenen substantiële uitvoeringsknelpunten benoemd, zoals verschillen in professionaliteit, onduidelijkheid in rollen, gebrekkige informatie-uitwisseling tussen partijen en uitvoeringsproblemen. Het stelsel wordt daarom op dit moment niet als stabiel en volledig ontwikkeld ervaren, maar als een stelsel waarvoor verdere professionalisering, uniformering en meer praktijkervaring nodig zijn. Wat wel opvalt is dat meerder bronnen bevestigen dat veel negatieve ervaringen met kwaliteitsborgers betrekking hebben op slechts enkele kwaliteitsborgers. De ervaringen die veel gemeenten hebben, zijn daarmee ook bevestigd in de cijfers van de TloKB.

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 gevolgklassen 2 en 3?

4.8.1 Verbeteringen voor invoering gevolgklassen 2 en 3

Deze onderzoeksvraag zal worden beantwoord in de rapportage van de eindevaluatie.

Voor gevolgklassen 2 en 3 is in deze tussenrapportage geen inhoudelijke aanbeveling gedaan. Wel wordt als aandachtspunt meegegeven dat verdere praktijkervaring in gevolgklasse 1 en opvolging van bestaande aanbevelingen genoemd in paragraaf 5.3 en hoofdstuk 6 relevant zijn voor de eindevaluatie.

5 Conclusies

5.1 Inleiding

In de rapportage zijn de door BZK geformuleerde afzonderlijke deelvragen binnen het onderzoek beantwoordt. Dit onderzoek heeft geen hoofdvraag (maar wel een algemene vraagstelling) waardoor niet direct een eenduidig sluitend antwoord is te geven op het behalen van de doelen van de Wkb. 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 onder bovengenoemde voorwaarde een algemene conclusie is gegeven. Het hoofdstuk sluit af met aanbevelingen en verbeteringen ten aanzien van deze monitoring en evaluatie en van het stelsel van de Wkb.

Het lage aantal respondenten voor de enquêtes vanuit aannemers, opdrachtgevers & adviseurs en voor de doorlopende enquête zorgt ervoor dat er geen representatief beeld komt uit deze enquêtes. Dit maakt dat de beantwoording van verschillende deelvragen door deze groepen beperkt robuust en vooral indicatief is en/of als losstaande signalen moet worden geïnterpreteerd (zie hoofdstuk 3).

De onderzoekers hebben met enige terughoudendheid bepaalde reacties geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld 'voldoende' of 'aanvaardbaar' een abstract begrip dat vanuit verschillende perspectieven kan worden ingevuld. Een eenduidig oordeel over het stelsel als geheel wordt beperkt door het ontbreken van vooraf vastgestelde objectieve beoordelingscriteria (ten aanzien van de doelen van de Wkb: verbetering bouw kwaliteit en versterking positie opdrachtgever). Daarnaast ontbreekt een nulmeting, waardoor effecten niet goed vergelijkbaar zijn met de situatie vóór invoering van de Wkb. Conclusies moeten daarom nadrukkelijk als indicatief en niet als absoluut worden gelezen. Om ongewenste kleuring te voorkomen is strikt gekeken naar de beantwoording van de sub-deelvragen van het onderzoek.

5.2 Conclusies bevindingen

In hoeverre functioneert het Wkb-stelsel voldoende?

In 2025 zijn er in totaal 5.118 bouwprojecten in gevolgklasse 1 geregistreerd door de TloKB, die samen 13.795 bouwwerken omvatten.

In 2025 zijn er 71 unieke kwaliteitsborgers (organisaties) geregistreerd die toestemming hadden om één of meerdere instrumenten voor kwaliteitsborging toe te passen. Onderzoek van PwC in opdracht van het ministerie van BZK 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 91% van de kwaliteitsborgers aangaf geen wachttijd te hanteren. Het stelsel is in ontwikkeling, maar er zijn aanwijzingen dat de capaciteit van kwaliteitsborgers voldoende is om de vraag aan te kunnen.

Een exact aantal incidenten is niet vast te stellen, omdat de TloKB en instrumentaanbieders geen centrale incidentenregistratie hebben. Wel is in de enquête aangegeven dat drie kwaliteitsborgers (9%) in 2025 te maken hebben gehad met een incident en/of sanctie. Daarnaast ontving de TloKB in 2025 55 meldingen, waarvan 35 van gemeenten en twaalf van kwaliteitsborgers. Die meldingen zijn echter niet hetzelfde als incidenten. Zowel instrumentaanbieders als de TloKB geven aan veel mogelijke incidenten in overleg en met verbeterplannen op te lossen. Dit wordt niet verplicht geregistreerd waardoor dit niet inzichtelijk is.

Er zijn, op basis van de beantwoording van de onderzoeksvragen, aanwijzingen voor een voorzichtig positief beeld, maar onder voorwaarden. In 2025 begint het Wkb-stelsel operationeel te werken: het aantal bouwprojecten groeit, instrumenten worden gebruikt, het aantal kwaliteitsborgers neemt toe en dekking en capaciteit lijken toereikend. Tegelijk is het stelsel op dit moment niet volledig ontwikkeld. De dataverzameling is nog kwetsbaar en na-ijlend, er zijn blinde vlekken tussen het DSO en de TloKB, er heerst wantrouwen tussen sommige partijen en het toezicht op het stelsel wordt door betrokkenen deels als weinig transparant ervaren. Daarnaast draagt een relatief klein aantal

kwaliteitsborgers een groot deel van het bouwvolume. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat dit tot knelpunten heeft geleid, maar het verdient wel de voorkeur dit te blijven monitoren.

In hoeverre is er verbetering opgetreden in de bouwkwiteit?

In 2025 zijn er 970 bouwprojecten gereedgemeld, goed voor 1.897 bouwwerken in gevolgklasse 1. Voor niet-afgegeven verklaringen / gereedmeldingen geldt dat de TloKB in totaal 91 bouwprojecten noemt waarvoor geen eindverklaring is afgegeven, maar deze data is niet aan een jaar gekoppeld. Daardoor is geen zuivere uitsplitsing naar 2024 en 2025 mogelijk.

Op dit moment kan niet eenduidig worden geconcludeerd dat de bouwkwiteit structureel is verbeterd. Daarvoor is de meetreeks nog te kort; de TloKB duidt 2025 zelf vooral als een nulmeting. Er kan op dit moment dan ook geen eenduidig antwoord worden gegeven op deze vraag.

Er zijn enkele voorzichtig positieve signalen: in 2025 werden op basis van de enquêtes bij iets meer bouwprojecten géén strijdigheden geconstateerd dan in 2024 en op onderdelen als gezondheid, duurzaamheid en bouwwerkinstallaties is een daling zichtbaar. De TloKB constateert dat kwaliteitsborgers voor 35% bijdragen aan de bouwkwiteit. Hierbij is echter geen historische vergelijking mogelijk, zodat het onbekend is of dit een verbetering is.

Tegelijk blijven veiligheidsgebreken vanuit de belangrijkste categorie strijdigheden, zijn er knelpunten met casco-opleveringen, was bij een aanzienlijk deel van de bouwprojecten de bouwkwiteit op het moment van inspectie door de TloKB niet op orde, en treedt de gemeente lang niet altijd handhavend op bij gemelde strijdigheden, onder andere vanwege een gebrek aan hiervoor beschikbare financiële middelen.

Op basis van de verkregen bevindingen zijn er aanwijzingen dat kwaliteitsborging tekortkomingen beter zichtbaar maakt dan onder het oude stelsel en in een deel van de bouwprojecten bijdraagt aan kwaliteitsverbetering, maar kan een duidelijke structurele verbetering van de bouwkwiteit op dit moment niet overtuigend worden vastgesteld. Ook is de huidige situatie moeilijk objectief te vergelijken met de situatie onder het oude stelsel, eenvoudigweg, omdat er geen nulmeting is uitgevoerd onder het oude stelsel.

In hoeverre is de positie van de opdrachtgever verbeterd?

De positie van de opdrachtgever is 'op papier' juridisch gezien versterkt, maar het is op dit moment te vroeg om te concluderen dat deze verbetering in de praktijk al volledig zichtbaar is. Positieve aanwijzingen zijn dat het opleverdossier vaak wordt verstrekt, dat de informatieplicht over financiële zekerheid meestal wordt nageleefd en dat het opschortingsrecht en de waarschuwingsplicht duidelijker wettelijk zijn verankerd.

Daar staat tegenover dat de praktijkervaring nog beperkt is, er nauwelijks jurisprudentie is en opdrachtgevers zelf beperkt hebben gereageerd op de enquêtes. Juist bij het opschortingsrecht en de verduidelijking van de waarschuwingsplicht bestaan op dit moment uitvoeringsproblemen en onduidelijkheden. Particuliere opdrachtgevers en zelfbouwers ervaren hun rol bovendien geregeld als complex en afhankelijk van aannemer of kwaliteitsborger. De Wkb biedt dus een betere juridische basis voor bescherming van opdrachtgevers, maar de praktische werking daarvan is na twee jaar niet overtuigend aangetoond.

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 BZK een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de gemeentelijke leges. Door de Wkb is de toetsing aan het Bbl voor bouwwerken gevolgklasse 1 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 zijn toegenomen ten opzichte van 2024, maar wel lager liggen dan vóór de inwerkingtreding van de Wkb.

De gemiddelde kosten (excl. BTW) van een kwaliteitsborger voor een enkele woning komen uit op € 5.212 bij een aannemer met Wkb-ervaring en € 5.615 zonder deze ervaring. Voor een bouwproject met 24 woningen bedraagt de

gemiddelde offerte € 16.412 totaal, oftewel € 684 per woning. Voor een loods ligt het gemiddelde op € 3.589 voor een aannemer met Wkb-ervaring en € 3.793 zonder ervaring. Het verschil tussen ervaren en onervaren aannemers met de Wkb is dus beperkt. Verder blijkt dat het aantal bouwplaatsinspecties een belangrijke prijsfactor is, met gemiddeld ongeveer € 600 à € 650 per inspectie. Een ontwikkeling in de tijd is nog niet zichtbaar, omdat over het jaar 2024 gegevens ontbreken. Voor nu is het een momentopname op prijspeil maart 2026.

Op basis van de ontvangen ervaringen zijn er aanwijzingen dat de Wkb leidt tot hogere interne en externe kosten voor betrokken partijen, met name door extra administratieve lasten en de inzet van de kwaliteitsborger. Tegelijkertijd zijn de gemeentelijke leges, door het wegvallen van de technische toetsing, gemiddeld nog steeds lager dan vóór inwerkingtreding van de Wkb, al zijn zij in 2025 wel weer gestegen.

De vraagstelling is of de kosten als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten. Voor opdrachtgevers is de ervaring overwegend positief, dit op basis van een beperkte respons: in 2025 vindt zeven van de tien respondent-opdrachtgevers de kosten aanvaardbaar in verhouding tot wat het oplevert. Voor aannemers is het beeld gemengder (ook met beperkte respons): zij ervaren vooral extra lasten en niet altijd een toegevoegde waarde, al noemen sommigen wel meer kwaliteitsbewustzijn en minder faalkosten. De opbrengsten van het stelsel worden vooral ervaren in termen van meer kwaliteitsbewustzijn en een mogelijke beperking van faalkosten, maar deze baten worden niet kwantitatief onderbouwd. Een kwantitatieve onderbouwing valt buiten de scope van de onderzoeksvraag. De vraagstelling of de kosten van het stelsel als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten is op dit moment dan ook niet eenduidig te beantwoorden.

De voorzichtige conclusie, op basis van beperkte representativiteit, is daarom dat de kosten van het stelsel door opdrachtgevers vooralsnog overwegend als aanvaardbaar worden ervaren, maar dat aannemers een gemengder en kritischer beeld geven. Verdere conclusies zijn op dit moment niet te trekken. Een harde kwantitatieve beoordeling van de verhouding tussen kosten en opbrengsten is op dit moment nog niet mogelijk. Hier zal aanvullend onderzoek voor gedaan moeten worden. Een vergelijking zal echter lastig zijn vanwege het ontbreken van een nulmeting onder het oude stelsel.

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. 87% van de aannemers (op basis van beperkte respons) geeft aan dat de Wkb hun manier van werken heeft veranderd, onder andere door meer afstemming met de kwaliteitsborger, uitgebreider controleren en vastleggen van bouwkwaliteit, en investeringen in software en opleiding

De Wkb heeft bij bouwbedrijven vooral geleid tot verdere professionalisering en formalisering van interne processen. Aannemers geven aan dat zij meer afstemmen met kwaliteitsborgers, uitgebreider controleren, bouwkwaliteit beter vastleggen en investeren in software en opleiding. Bij partijen die vaker met dezelfde kwaliteitsborger werken, ontstaan meer routine, betere samenwerking en duidelijkere procesafspraken.

Tegelijkertijd betekent dit niet zonder meer dat processen efficiënter zijn geworden. De administratieve lasten en tijdsinvestering in voorbereiding, keuringen, bewijsvoering en oplevering zijn toegenomen. De signalen wijzen vooral op verdere professionalisering van werk- en kwaliteitsprocessen.

Hoe wordt het stelsel door betrokkenen ervaren?

Het stelsel wordt door betrokkenen wisselend ervaren. Hierbij wordt aangetekend dat niet voor alle groepen de gewenste representativiteitsvereisten zijn behaald. Voor opdrachtgevers en aannemers dienen de bevindingen daarom als indicatief te worden gelezen.

Aannemers ervaren extra administratieve lasten, zwaardere bewijsvoering en praktische knelpunten door het DSO en de gereedmelding. Vooral grotere aannemingsbedrijven met seriematige projecten die reeds ervaring hebben met de Wkb en op basis van vastgelegde werkwijzen met vaste instrumenten en/of kwaliteitsborgers werken, zijn in de praktijk positiever: zij ervaren meer procesbeheersing, meer kwaliteitsbewustzijn en betere samenwerking. Bij met name kleinere aannemingsbedrijven en onderaannemers worden kennisachterstanden ervaren en extra lasten door bewijsvoering en procesdiscipline.

Relatief positief zijn vooral professionele opdrachtgevers die meer aandacht voor kwaliteit, betere dossiervorming en een juridisch sterkere positie van de opdrachtgever ervaren. Particuliere opdrachtgevers en zelfbouwers ervaren het stelsel echter vaker als complex, duur en onduidelijk.

Gemeenten en brandweer zijn het meest kritisch wegens beperkt zicht op de werking van het stelsel en onvoldoende kwaliteitsverbetering, vooral doordat volgens hen door kwaliteitsborgers te weinig fysieke bouwplaatsinspecties plaatsvinden. Ook ervaren zij een beperkte informatievoorziening rondom meldingen.

Kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders zijn overwegend positief over de bedoeling van het stelsel al ervaren zij in de praktijk aanzienlijke frictie. Zij wijzen op onduidelijkheid in de rolverdeling, verschillen in kwaliteit tussen kwaliteitsborgers die leiden tot een ongelijk speelveld, prijsdruk in de markt, onvolledige bouwmeldingen, de complexiteit van het DSO en onduidelijkheden rond strijdigheden, dossiers en de gereedmelding.

Het stelsel wordt op dit moment als een stelsel in ontwikkeling ervaren. Voor de verdere ontwikkeling van het stelsel zijn verdere professionalisering, uniformering en meer praktijkervaring nodig.

Algemeen

Op alle deelonderzoeksvragen zijn bevindingen opgehaald met de werking van het stelsel.

Het onderzoek geeft een genuanceerd beeld van de werking van het Wkb-stelsel in de eerste jaren na invoering. Voor bouwwerken in gevolgklasse 1 zijn er, op basis van de beantwoording van de onderzoeksvragen, aanwijzingen dat het stelsel in 2025 in operationele zin begint te werken. Het aantal bouwprojecten is sterk toegenomen, alle instrumenten worden gebruikt, het aantal actieve kwaliteitsborgers is gegroeid en de beschikbare capaciteit lijkt op dit moment toereikend. Daarmee is de basis van het stelsel aanwezig en blijkt dat de markt in staat is de vraag naar kwaliteitsborging op te vangen.

Tegelijkertijd is het stelsel nog duidelijk in ontwikkeling en zijn er nog knelpunten. Het stelsel werkt op dit moment niet volledig naar behoren. De uitvoering wordt gehinderd door onduidelijkheden in rollen en verantwoordelijkheden, verschillen in professionaliteit tussen partijen, een kwetsbare informatiepositie van specifieke partijen, knelpunten rond het DSO, onvolledige bouwmeldingen en borgingsplannen, wisselende kwaliteit van dossiers en onduidelijkheden rond gereedmelding, casco-oplevering en vroegtijdige ingebruikname.

De eerste resultaten rond de twee hoofddoelen van de Wkb zijn voorzichtig positief, maar niet doorslaggevend. De Wkb lijkt te zorgen voor meer aandacht voor bouwkwaliteit, een betere voorbereiding, duidelijkere vastlegging en eerdere signalering van afwijkingen. Er zijn hierdoor aanwijzingen dat het stelsel de bouwkwaliteit kan verbeteren. Het ontbreken van een nulmeting maakt een objectieve vergelijking met de oude situatie moeilijk.

De positie van de opdrachtgever is 'op papier' juridisch gezien versterkt, maar het is op dit moment niet overtuigend zichtbaar dat die positie in de praktijk al daadwerkelijk verbeterd is. Positieve signalen zijn de verstrekking van het opleverdossier, naleving van de informatieplicht en verankering van opschortingsrecht en verduidelijking van de waarschuwingsplicht. Vooral particuliere opdrachtgevers ervaren het stelsel als complex.

De vraagstelling is of de kosten als aanvaardbaar worden ervaren in relatie tot de opbrengsten. De aanvaardbaarheid van de kosten verschilt per groep. Grotere aannemingsbedrijven met meer ervaring met de Wkb zien vaker een redelijke en aanvaardbare verhouding tussen lasten en opbrengsten, terwijl kleinere aannemers de extra kosten, administratieve lasten en complexiteit kritischer ervaren. De opbrengsten van het stelsel worden dus vooral zichtbaar waar partijen voldoende kennis, schaal, routine en procesdiscipline hebben. Opdrachtgevers ervaren, op basis van een beperkte respons de kosten als aanvaardbaar in verhouding tot wat het oplevert.

Op basis van de beantwoording van de onderzoeksvragen kan worden gesteld dat er aanwijzingen zijn dat het Wkb-stelsel in 2025 begint te werken, maar nog niet volledig is ontwikkeld. Het stelsel draagt bij aan verdere professionalisering, bewustwording en betere dossiervorming. Tegelijk zijn verdere uniformering, betere gegevensuitwisseling, duidelijkere rolafbakening, mogelijke ondergrens voor bouwplaatsinspecties en meer praktijkervaring nodig om de doelen van de Wkb effectief te kunnen realiseren.

De onderzoekers zien daarbij aanwijzingen voor een onderscheid tussen situaties waarin de Wkb al relatief effectief lijkt te werken en situaties waarin het stelsel nu minder effectief werkt, maar juist het grootste verbeterpotentieel heeft:

- In de eerste situatie gaat het veelal om professionele opdrachtgevers en grotere aannemingsbedrijven, partijen met meer ervaring met de Wkb en seriematige bouwprojecten, waar doorgaans al sprake is van een hoger kwaliteitsbewustzijn en meer kennis.
- In de tweede situatie betreft het met name kleinere (onder)aannemers en incidentele opdrachtgevers, bij wie de Wkb enerzijds het potentieel heeft om de bouwkwaliteit aanzienlijk te verbeteren, maar anderzijds momenteel ook vaker als belemmerend wordt ervaren.

Daarmee tekent zich in de praktijk een spanning af tussen situaties waarin het stelsel al werkbaar is en situaties waarin het stelsel op dit moment minder effectief werkt, maar juist het grootste verbeterpotentieel heeft. De veronderstelling dat de Wkb bij kleine, niet-seriematige bouwprojecten meer kan bijdragen aan verbetering van de bouwkwaliteit, is op dit moment echter uitsluitend gebaseerd op enquêteresultaten en signalen uit Wkb-ervaringssessies. Deze veronderstelling is nog niet onafhankelijk geverifieerd aan de hand van andere gegevensbronnen. Mogelijk kan de TloKB deze hypothese nader onderzoeken en onderbouwen met gegevens uit kwaliteitsinspecties. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de representativiteit van deze gegevens en met de beperkingen die voortvloeien uit de beschikbare capaciteit van de TloKB. Een dergelijk inzicht is nodig om beter te kunnen beoordelen of de mogelijke kwaliteitsverbetering aanvaardbaar is tegen de (investerings)kosten, met name bij kleine, niet-seriematige bouwprojecten.

5.3 Aanbevelingen

In de tabellen hierna zijn de aanbevelingen geformuleerd op basis van de conclusies van het onderzoek. De aanbevelingen in tabel 15 zijn op basis van de conclusies over de ervaringen van 2025. In tabel 16 is gereflecteerd op de status van de aanbevelingen bij de conclusies uit de monitoringsrapportage van 2024. Voor een aantal conclusies van 2025 geldt dat de aanbevelingen van 2024 kunnen bijdragen aan een verbetering. De aanbevelingen uit 2024 blijven van kracht voor zover hieronder als lopend of nog noodzakelijk aangemerkt. Deze conclusies en aanbevelingen uit 2024 zijn niet dubbel benoemd.

De aanbevelingen zijn in beginsel primair gericht aan het ministerie van BZK. Voor nadere invulling van bepaalde aanbevelingen zal afstemming plaats moeten vinden met verschillende brancheorganisaties. Op dit moment zijn er twee concrete aanbevelingen op basis van ervaren knelpunten:

1. Sluitende digitale informatieketen van meldingen en ingebruikname zonder verklaring in gevolgklasse 1
2. Creëren gelijk speelveld voor kwaliteitsborgers
 - a. Ondergrens voor fysieke bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger
 - b. Aanscherpen opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger
 - c. Ondergrens kennis van brand- en constructieve veiligheid.
 - d. Hulpmiddel voor selectie kwaliteitsborgers
 - e. Samenwerking/ informatie-uitwisseling tussen gemeenten en kwaliteitsborgers om wantrouwen te reduceren

Voor deze twee overkoepelende prioritaire knelpunten zijn aanbevelingen opgenomen in de tabellen hierna. De twee knelpunten zijn verder uitvoerig beschreven in hoofdstuk 6.

Tabel 15. Conclusies en aanbevelingen

	Conclusie / constatering	Aanbeveling 2025	Actiehouders
Belangrijke en spoedeisende aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb			
1	De bouwprojectdata van meldingen van de TloKB is momenteel niet altijd volledig, actueel en/of betrouwbaar, onder meer door foutgevoelige invoer en vertraagde aanlevering door kwaliteitsborgers. Een digitale koppeling tussen het DSO en de TloKB-database kan de juistheid en volledigheid van deze data verbeteren. Daarnaast voorkomt een gesloten	Zorg voor een centraal landelijk digitaal register met bouwprojectdata van meldingen zodat een sluitende informatieketen van bouw- tot gereedmelding of ingebruikname zonder verklaring inzichtelijk kan worden gemaakt voor verschillende bij de bouw betrokken partijen. Zie ook de aanbeveling in het jaarverslag van de TloKB. ¹⁶⁷	BZK

¹⁶⁷ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 4

Conclusie / constatering	Aanbeveling 2025	Actiehouders
<p>digitale informatieketen dat meldingen worden uitgesteld of achterwege blijven, waardoor toezicht beter kan worden uitgevoerd en gemeenten meer zicht krijgen op bouw- en gereedmeldingen en meldingen van strijdigheden.</p>		
	<p>Onderzoek een risicogestuurde minimale ondergrens voor het aantal bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger, afhankelijk van het soort bouwwerk. Instrumentaanbieders kunnen dit op korte termijn opnemen in hun instrumenten, terwijl parallel wordt gewerkt aan een wettelijke basis.</p>	<p>VKBN, TloKB, BZK</p>
	<p>Onderzoek of de huidige deskundigheidseisen voor kwaliteitsborgers in de praktijk worden getoetst, waarna onderzocht kan worden of deze verduidelijking of aanscherping nodig hebben.</p>	<p>VKBN, TloKB, BZK</p>
<p>2 Er is sprake van een ongelijk speelveld tussen kwaliteitsborgers, vooral door verschillen in aantallen bouwplaatsinspecties (en daarmee kosten), kennisniveau en kwaliteit van borgingsplannen. Dit vergroot het risico op beperkt uitgevoerde kwaliteitsborging en ondermijnt het vertrouwen in het stelsel.</p>	<p>Maak de beoordeling van de eisen op het gebied van brand- en constructieve veiligheid transparant en onderzoek een risicogestuurde ondergrens voor de onderdelen van deze vakgebieden die kwaliteitsborgers moeten beoordelen. Dit kan worden gecombineerd met eventuele aangescherpte deskundigheidseisen voor deze specialistische vakgebieden.</p>	<p>VKBN, TloKB, Brandweer Nederland, VBWTN, VNG</p>
	<p>Ontwikkel een hulpmiddel waarmee met name particuliere / incidentele opdrachtgevers een meer op kwaliteit afgewogen keuze kunnen maken bij de selectie van een kwaliteitsborger (i.p.v. vooral op kostprijs criterium). Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een toegankelijke website met betrouwbare informatie over de Wkb, instrumenten voor kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers.</p>	<p>VKBN, BZK, brancheorganisaties voor opdrachtgevers</p>
	<p>Zet in op meer, betere en transparantere samenwerking op organisatieniveau tussen gemeenten, brandweer en kwaliteitsborgers. Dit vergroot het wederzijds begrip, versterkt het vertrouwen in elkaars rol en daarmee de rolvastheid en draagt bij aan een betere werking van het stelsel. Zie ook aanbeveling 1 in tabel 16.</p>	<p>VKBN, VNG, Brandweer Nederland, VBWTN</p>
<p>Overige aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb en het onderzoek</p>		
<p>3 Er wordt een verschil ervaren in de werking en bijdragen van de Wkb tussen grotere seriematige bouwprojecten en kleinere enkelvoudige bouwprojecten. Onderzoekers willen dit onderscheid graag specifiek terugzien in de kwaliteitsinspecties van de</p>	<p>Laat de TloKB bij de publicatie van haar jaarverslag rekening houden met de opbrengsten van kwaliteitsborging uitgesplitst naar verschillende soorten bouwwerken (bijvoorbeeld een enkele woning en seriematige woningbouw). Bij voorkeur met terugwerkende kracht (dus ook over 2024 en 2025). Hierbij</p>	<p>TloKB</p>

	Conclusie / constatering	Aanbeveling 2025	Actiehouders
	TloKB. Zo kan deze ervaring ook objectief worden onderbouwd.	dient wel een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de representativiteit en de beschikbare capaciteit.	
4	De bouwmelding, het borgingsplan en de gereedmelding vormen belangrijke knelpunten in de uitvoering van het Wkb-stelsel. In de praktijk is sprake van onvolledige of onvoldoende projectspecifieke informatie, wisselende werkwijzen tussen gemeenten en kwaliteitsborgers en blijvende onduidelijkheid over BLO's.	Ontwikkel duidelijke landelijk uniforme formats voor en informatie over borgingsplannen, bouw- en gereedmeldingen en BLO's.	BZK, VKBN, VNG, VBWTN

Tabel 16. Status conclusies en aanbevelingen rapportage 2024

	Conclusie / constatering	Aanbeveling 2024	Status 2025
Aanbevelingen ten aanzien van het stelsel van de Wkb			
1	Gezamenlijk tussen partijen (individuen en brancheorganisaties) meer het gesprek aangaan, de samenwerking periodiek evalueren, ongemakken bespreekbaar maken en zo nodig werkprocessen verbeteren.	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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. 	Deze gesprekken tussen partijen vinden plaats. Het is echter belangrijk dat dit wordt vervolgd en verder uitgebreid. Ook de brandweer verzoekt nadrukkelijk om hierbij betrokken te worden.
2	Een centrale registratie van incidenten en sancties ontbreekt. Een centrale registratie kan ervoor zorgen dat men van elkaar leert en het kan mogelijk bijdragen aan het verbeteren van het stelsel.	Zie aanbeveling 8.	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 verbeterlagen gewenst zijn.	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Verduidelijking bouwwerken in gevolgklasse 1: Aanvullende voorbeelden zijn niet gegeven vanuit IPLO. De behoefte hieraan lijkt in 2025 kleiner dan in 2024. Uitbreiding categorie vergunningvrije bouwwerken is in procedure.

	Conclusie / constatering	Aanbeveling 2024	Status 2025
4	<p>Tijdens de invoeringstoets is geconstateerd dat gemeenten soms verschillend omgaan met de beoordeling van gelijkwaardige maatregelen, waardoor er lokale verschillen ontstaan.</p> <p>Uit het onderzoek komt naar voren dat dit nog niet is opgelost.</p> <p>Er is behoefte bij partijen aan een gezaghebbende instantie die uitsluitend kan geven bij geschillen tussen gemeente en kwaliteitsborgers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Lopend en blijft belangrijk.</p>
5	<p>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, dan wel bereikt hen onvoldoende. Tijdens het onderzoek wordt door partijen nog steeds een gebrek aan kennis ervaren bij een groot deel van de stelselpartijen. Niet alleen ten aanzien van de Wkb, maar ook ten aanzien van het Bbl.</p> <p>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. Gemeenten ervaren ook dat er nog veel onduidelijk is met betrekking tot de bijzondere lokale omstandigheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Kennisachterstand over gevolgen Wkb, maar ook handvatten hoe de Wkb efficiënt en effectief te implementeren blijft noodzakelijk voor vooral aannemers van kleinere projecten, onderaannemers en incidentele opdrachtgevers.</p> <p>Bij de informatievoorziening zal ook rekening gehouden moeten worden met de consequenties van casco-opleveringen.</p>
6	<p>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 geëquipteerde gemeenten vermoedt nog steeds dat er bij bouwprojecten geprobeerd wordt om onder gevolgklasse 1 uit te komen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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). 	<p>Aanvullend onderzoek gewenst.</p>

	Conclusie / constatering	Aanbeveling 2024	Status 2025
Aanbevelingen ten aanzien van het onderzoek			
7	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring van de respons op de begin 2025 geïnitieerde doorlopende enquête aan initiatiefnemers bij gereedmelding en zo nodig nemen van beheersmaatregelen. • Actiever promoten van de invulling van de jaarlijkse enquête en de doorlopende enquête bij gereedmelding bij leden door de brancheorganisaties • Zo nodig uitvoeren aanvullend onderzoek. 	<p>Het verhogen van de respons vanuit opdrachtgevers blijkt weerbarstig. De in 2025 ingevoerde doorlopende enquête om de ervaringen van de partijen bij individuele projecten op te halen, heeft ondanks de brede verspreiding via de kwaliteitsborgers en brancheorganisatie (zoals VEH) onvoldoende response opgeleverd. Uit gesprekken met brancheorganisatie voor opdrachtgevers blijkt dat professionele opdrachtgevers de aanpassingen als aansluitend op een al bestaande werkwijze ervaren. Voor particuliere opdrachtgevers gaan de wijzigingen door de Wkb mogelijk pas spelen als er na de oplevering gebreken naar voren komen. Er komen dan ook weinig vragen binnen over de Wkb bij de brancheorganisatie van opdrachtgevers.</p>
8	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Er is geen centrale registratie van incidenten en sancties gerealiseerd. Via de bevindingen uit de enquêtes en interviews is wel verder verduidelijkt hoe met incidenten wordt omgegaan.</p>

6 Tussenevaluatie

In 2025 zijn meer bouwprojecten in gevolgklasse 1 opgestart dan in het eerste jaar na invoering (bouwmeldingen 2024: 1.935 en 2025: 5.118). Het aantal gereedmeldingen is met een totaal van 970 gereedmeldingen in 2025 sterk toegenomen ten opzichte van 2024 (met 160 gereedmeldingen). Desondanks is het aantal gereedmeldingen nog relatief beperkt en ook repeterende ervaring van partijen met het werken met de Wkb is nog zeer beperkt. Er worden dan ook nog veel leereffecten ervaren.

Er zijn twee concrete aanbevelingen op basis van ervaren knelpunten naar voren gekomen die belangrijk en spoedeisend zijn om op korte termijn bij te stellen om daarmee de werking van en het vertrouwen in het stelsel te verbeteren.

1. Sluitende digitale informatieketen van meldingen en ingebruikname zonder verklaring in gevolgklasse 1
2. Creëren gelijk speelveld voor kwaliteitsborgers
 - a. Ondergrens voor fysieke bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger
 - b. Aanscherpen opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger
 - c. Ondergrens kennis van brand- en constructieve veiligheid.
 - d. Hulpmiddel voor selectie kwaliteitsborgers
 - e. Samenwerking / informatie-uitwisseling tussen gemeenten en kwaliteitsborgers om wantrouwen te reduceren

Voor een bredere evaluatie dient meer ervaring te worden opgedaan.

Sluitende digitale informatieketen van meldingen en ingebruikname zonder verklaring in gevolgklasse 1

De aanbeveling uit het TloKB-jaarverslag sluit aan bij signalen uit deze monitoring over datakwaliteit, informatie-uitwisseling en zicht op bouwprojecten. De onderzoekers nemen deze daarom over als door bronnen ondersteund verbeterpunt.¹⁶⁸

De TloKB ontvangt data over bouwprojecten in gevolgklasse 1 via instrumentaanbieders en van kwaliteitsborgers. Verschillende partijen geven aan dat de manier waarop de TloKB haar data ontvangt gevoelig is voor vergissingen, fouten en soms fraude.¹⁶⁹ Om de juistheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de bouwprojectdata van de TloKB te vergroten zou er een digitale koppeling moeten worden gerealiseerd tussen het DSO en de database van de TloKB. Ook op basis van eigen ervaring is door de onderzoekers waargenomen dat de data van de TloKB soms onvolledig is en na-ijlt op basis van verlate meldingen door kwaliteitsborgers.

Naast het verbeteren van juistheid, betrouwbaarheid en volledigheid van data zijn er ook praktische redenen om een gesloten (digitale) informatieketen te realiseren. Er zijn namelijk signalen ontvangen dat kwaliteitsborgers het melden van bouwprojectdata uitstellen en/of achterwege laten om daarmee mogelijk toezicht door de instrumentaanbieder en TloKB en de daarmee gepaard gaande kosten te ontlopen. Het niet kunnen uitvoeren van toezicht draagt niet bij aan een verbetering van het stelsel. Ook komt het voor dat het voor kwaliteitsborgers niet altijd duidelijk is dat een initiatiefnemer een bouwmelding heeft gedaan, hebben gemeenten onvoldoende zicht op bouwprojecten die wel in uitvoering zijn maar waar geen bouwmelding voor is gedaan of zijn er bouwprojecten die al in gebruik zijn genomen, maar waar geen gereedmelding voor is gedaan.

Parrallel daaraan kan onderzocht worden of gemelde strijdigheden die afgifte van de eindverklaring in de weg staan of een melding van het terugtrekken van de kwaliteitsborger ook onderdeel kunnen worden van deze informatieketen. Sommige gemeenten geven namelijk aan gemelde strijdigheden niet te ontvangen, terwijl kwaliteitsborgers aangeven deze wel te melden. Er is gesignaleerd dat kwaliteitsborgers zich soms tijdens bouwprojecten terugtrekken door onvoldoende vertrouwen in naleving of gebrekkige bewijsstukken. Dit kan leiden tot stillegging, problemen bij het vinden van een nieuwe kwaliteitsborger en extra belasting voor gemeenten, die bovendien niet altijd worden geïnformeerd over de terugtrekking.

Een centraal landelijk register met daarin voorgenoemde bouwprojectdata helpt bij het inzichtelijk maken van bouwprojecten waardoor deze navolgbaar en transparant zijn voor onder andere gemeenten, kwaliteitsborgers en

¹⁶⁸ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 4

¹⁶⁹ TloKB (2026), TloKB Jaarverslag 2025, p. 8

instrumentaanbieders, bijvoorbeeld direct vanuit het DSO of als onderdeel van [digiGO](#). Bij een dergelijk register zal vanzelfsprekend rekening gehouden moeten worden met privacy- en concurrentiegevoelige informatie.

Gelijk speelveld voor kwaliteitsborgers

Op dit moment is er een ongelijk speelveld tussen kwaliteitsborgers dat mogelijk gevormd wordt door slechts enkele partijen, maar wel een risico vormt voor het stelsel. Het ongelijke speelveld wordt vooral gecreëerd door de verschillen in het aantal bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger en in kennisniveaus tussen kwaliteitsborgers. Vooral particulieren en incidentele opdrachtgevers maken vaak een sterk prijsgestuurde keuze voor een kwaliteitsborger. Zij willen vooral de zekerheid van een eindverklaring voor zo laag mogelijke kosten en stellen zelden inhoudelijke vragen over het instrument en/of borgingsaanpak en zien de risico's die hierbij horen onvoldoende in (zie paragraaf 4.5.2, het 'besparen' op bouwplaatsinspecties levert gemiddeld ongeveer € 600,- à € 650,- per bespaarde inspectie op).

Daar waar de kwaliteitsborging enkel plaatsvindt via fotovalidatie door de aannemer worden strijdigheden met het Bbl die afgifte van de eindverklaring in de weg staan of ontbrekende informatie vaak pas laat onderkend (pas bij het gereedkomen van het bouwwerk) waardoor gemeenten uiteindelijk met de restanten van deze bouwprojecten blijven zitten en dus tot een keuze gedwongen worden om al dan niet handhavend op te treden.

Theoretisch is fotovalidatie mogelijk, mits op basis van eerdere fysieke inspecties en ervaringen vertrouwen is opgebouwd. Echter blijkt uit de praktijk dat specifieke onderdelen, zoals onder andere constructieve veiligheid, in ieder geval initieel toch echt door de kwaliteitsborger zelf gecontroleerd moeten worden. Een verplichte, risicogestuurde en daarmee bouwwerkafhankelijke, ondergrens voor het aantal bouwplaatsinspecties per fase, is een optie om een meer gelijk speelveld tussen kwaliteitsborgers te creëren. Hiermee wordt in ieder geval de belangrijke kostenpost bouwplaatsinspecties meer geüniformeerd en wordt ervoor gezorgd dat er tijdige beoordelingen van het bouwwerk plaatsvinden (en niet pas achteraf).

Daarnaast leveren sommige kwaliteitsborgers onvoldoende kwaliteit, bijvoorbeeld door ondermaatse borgingsplannen of het ontbreken van risico's of het missen van strijdigheden ten aanzien van brand- en constructieve veiligheid. Ook worden er vraagtekens gezet bij de gestelde eisen aan de opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger, omdat het op dit moment mogelijk is dat één persoon de kwaliteitsborging voor een heel bouwproject uitvoert. Iets dat in de parlementaire geschiedenis van de Wkb als, ondanks theoretisch mogelijk, nagenoeg onmogelijk is geacht.¹⁷⁰ Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken binnen gevolgklasse 1 is dit misschien realistisch, maar voor bijvoorbeeld grondgebonden woningen is dat het niet, spreken onderzoekers ook uit eigen ervaring. Ook doet het afbreuk aan de geloofwaardigheid van het stelsel. Mogelijk wordt er door instrumentaanbieders onvoldoende getoetst of aan de eisen wordt voldaan. Het missen van strijdigheden kan verder komen door een te beperkt uitgevoerde toetsing of door onvoldoende kennis en ervaring van de toetser. Er zal moeten worden onderzocht of de eisen aan de opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger aanscherping behoeven. Met name op het gebied van brand- en constructieve veiligheid.

Er is daarom door meerdere geënquêteerden gewaarschuwd voor een 'race to the bottom' wat een risico vormt voor de kwaliteit van en het vertrouwen in het stelsel. Onder andere het ongelijke speelveld en de kwaliteitsborgers die onder een ondergrens zakken, zorgen voor wantrouwen bij voornamelijk gemeenten. Gemeenten blijven hierdoor dichterbij hun oude rol. Dit zorgt bij kwaliteitsborgers voor irritaties, omdat deze overvraagd worden en het geen blijk geeft van vertrouwen. Gemeenten moeten volgens kwaliteitsborgers hun oude rol loslaten en kwaliteitsborgers moeten volgens gemeenten meer hun vertrouwen winnen. Het spanningsveld tussen rolzuiverheid en informatiebehoefte vormt op dit moment een groot risico voor de Wkb. Goede samenwerking en informatie-uitwisseling versterkt het vertrouwen.

Een aangescherpte en objectieve ondergrens voor kwaliteitsborging en een betere samenwerking en informatie-uitwisseling tussen kwaliteitsborgers en gemeenten is een randvoorwaarde voor het succes van het stelsel.

Een gelijk speelveld kan worden bewerkstelligd door:

- Onderzoek een risicogestuurde ondergrens voor bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of een risicogestuurde, en daarmee bouwwerkafhankelijke, ondergrens voor bouwplaatsinspecties van de kwaliteitsborger mogelijk is. De aanbevolen route is om dit gezamenlijk door instrumentaanbieders in hun instrument te regelen (uiteraard mag per instrument bepaald

¹⁷⁰ Zie dossier [34.453](#)

worden of een hoger aantal wordt aangehouden). Parallel hieraan kan er, indien noodzakelijk, een wettelijke basis worden uitgewerkt. Een voorbeeld en mogelijk vertrekpunt zou het Toezichtprotocol Bouwactiviteit van de VBWTN kunnen zijn.¹⁷¹ Vanwege onderlinge verschillen in het bouwtoezicht tussen gemeenten is er met het Toezichtprotocol van de VBWTN uiteindelijk gezorgd voor een landelijk uniforme en objectieve richtlijn voor het uit te voeren toezicht per bouwcategorie voor gemeentelijk bouwtoezicht.

- Onderzoek een aanscherping van de eisen aan opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger.
Eerst zal onderzocht moeten worden of er voldoende aan de eisen wordt getoetst. Wanneer dat het geval is, zullen de huidige eisen aan opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger tegen het licht moeten worden gehouden omdat de kwaliteitsborging, hoewel dit onmogelijk werd geacht, op een bouwproject volledig door één persoon kan worden uitgevoerd. Naar verwachting zal dit ten minste leiden tot een nadere uitleg van de eisen of het aanscherpen van bepaalde eisen.
- Onderzoek een (risicogestuurde) ondergrens voor de beoordeling van brand- en constructieve veiligheid.
Onderzoek of de ondergrens kan worden versterkt door de eisen ten aanzien van de opleiding, kennis en ervaring van de kwaliteitsborger op het gebied van brand- en constructieve veiligheid aan te scherpen en/of door een risicogestuurde ondergrens te bepalen voor te beoordelen onderdelen op het gebied van brand- en constructieve veiligheid. Het gaat hierbij in eerste instantie om welke onderdelen en/of documenten beoordeeld moeten worden (denk bijvoorbeeld aan stabiliteit of brandoverslag) en het transparant maken dat dit is gedaan. Dit kan bijdragen aan een risicogestuurde ondergrens voor bouwplaatsinspecties van deze onderdelen. Er zal bij het onderzoeken van een ondergrens voor een bepaald onderdeel van het Bbl altijd rekening mee gehouden moeten worden dat dit risicogestuurd gebeurt, zonder dat dit afbreuk doet aan de andere onderdelen van het Bbl.
- Hulpmiddel voor selectie kwaliteitsborgers.
Een hulpmiddel waarmee een afgewogen keuze op kwaliteit kan worden gemaakt bij de selectie van een kwaliteitsborger kan met name particuliere / incidentele opdrachtgevers, en ook (onder)aannemers van kleinere projecten, ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een toegankelijke website met betrouwbare informatie over de Wkb, instrumenten voor kwaliteitsborging en kwaliteitsborgers.¹⁷³
- Samenwerking / informatie-uitwisseling tussen gemeenten, brandweer en kwaliteitsborgers om wantrouwen te reduceren.
Hierbij kan worden aangesloten bij aanbeveling 1 uit de rapportage van 2024. Naast het gelijke speelveld zal ook meer, beter en transparanter samenwerken bijdragen aan wederzijds begrip en meer vertrouwen.

¹⁷¹ <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/toezichtsprotocol-bouw>

Kennisgeving: onderzoeker was betrokken als adviseur van de VBWTN voor de ontwikkeling van het Toezichtprotocol.

¹⁷³ Er kan bijvoorbeeld een website vergelijkbaar met die van bouwnu.nl van Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) worden gemaakt.

Bijlage 1 Literatuurlijst

Rapportages

- De betekenis van het begrip 'bouwwerk', IBR
- Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – Rapportage jaar 1 (2024), IBR
- Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – Rapportage jaar 2 (2025), IBR
- Handreiking Toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw, Handelingsperspectieven voor gemeenten, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2024, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2024, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 1-2025, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 2-2025, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 3-2025, VNG
- Monitor Omgevingswet en Wkb – Kwartaalrapportage 4-2025, VNG
- Monitoringsrapportage 2024, Arcadis
- 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 2021-2023, COELO
- Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2023-2024, COELO
- Ontwikkeling leges omgevingsvergunning om te bouwen 2024-2025, COELO
- TloKB jaarverslag 2024, TloKB
- TloKB jaarverslag 2025, 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 1192238
- *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
- *Stcrt.* 2022, 10958
- Dossier 34.453

Raad van State

- AARvS, W04.25.00323/I, 11 maart 2026

Websites

- <https://www.brandweernederland.nl/wp-content/uploads/sites/2/2024/04/Handreiking-Rol-en-positie-brandweer-in-de-Wkb-Brandweer-Nederland-maart-2024.pdf>
- <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/toezichtsprotocol-bouw>
- <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/wet-kwaliteitsborging>
- <https://www.iplo.nl>
- <https://register.tlokb.nl/kb/instrument>
- <https://register.tlokb.nl/kb/kwaliteitsborger>
- https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2021/03/03.a.ii_.2.-Eindrapport-werkgroep-Invulling-dossier-bevoegd-gezag.pdf

Bijlage 2 Lijst met figuren, grafieken en tabellen

Figuren

Figuur 1. Geografische spreiding bouwmeldingen eind 2024 (links) en eind 2025 (rechts)	10
Figuur 2. Projectaanpak monitoring en evaluatie Wkb	22
Figuur 3. Link naar doorlopende enquête op website Vereniging Eigen Huis	24
Figuur 4. Aantal geregistreerde kwaliteitsborgers per instrument in 2024 (bron: TloKB Jaarverslag 2024, p. 19, bewerkt)	43
Figuur 5. Aantal geregistreerde kwaliteitsborgers per instrument in 2025 (bron: TloKB Jaarverslag 2025, p. 10, bewerkt)	43
Figuur 6. Geografische spreiding bouwmeldingen eind 2024 (links) en 2025 (rechts)	45
Figuur 7. Geografische spreiding hoofdvestiging kwaliteitsborgers	46
Figuur 8. Bouwkwiteit van bouwproductie in 2025 in projecten (links) en gewogen met aantal bouwwerken per project (rechts) (bron: TloKB Jaarverslag 2025, p. 10)	58
Figuur 9. Bevindingen kwaliteitsinspecties 2025 per oordeel bouwonderdeel in relatieve aantallen (bron: TloKB Jaarverslag 2025, p. 11)	59

Grafieken

Grafiek 1. Aantal bouwmeldingen per maand (bron: TloKB)	9
Grafiek 2. Achtergrond aanmeldingen Wkb-ervaringssessies	35
Grafiek 3. Aantal bouwmeldingen per maand in 2024 (bron: TloKB)	39
Grafiek 4. Aantal bouwmeldingen per maand in 2025 (bron: TloKB)	39
Grafiek 5. Projecten en doelgroepen waar kwaliteitsborgers zich op richten (meerdere opties mogelijk)	46
Grafiek 6. Spreiding werkgebied kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)	47
Grafiek 7. Soorten bouwprojecten die kwaliteitsborgers aannemen (meerdere opties mogelijk)	47
Grafiek 8. Aantal gereedmeldingen per maand in 2024 (bron: TloKB)	53
Grafiek 9. Aantal gereedmeldingen per maand in 2025 (bron: TloKB)	53
Grafiek 10. Niet afgegeven verklaring / gereedmeldingen door strijdigheden Bbl (volgens gemeenten)	54
Grafiek 11. Aantal strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers	55
Grafiek 12. Soort strijdigheden Bbl in het ontwerp en tijdens de uitvoering, geconstateerd door kwaliteitsborgers	56
Grafiek 13. Aantal meldingen van strijdigheden met het Bbl ontvangen door gemeenten van kwaliteitsborgers	57
Grafiek 14. Andere redenen voor handhaving gemeenten op bouwprojecten (aangegeven door kwaliteitsborgers)	60
Grafiek 15. Aantal keren dat de gemeente over is gegaan tot handhaving (aangegeven door gemeenten)	61
Grafiek 16. Inhoud opleverdossier (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten	67
Grafiek 17. Omvang informatieplicht financiële zekerheid (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten	69
Grafiek 18. Consumentopdrachtgevers gewezen op opschortingsrecht door aannemers, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	70
Grafiek 19. Opdrachtgever heeft gebruik gemaakt van het opschortingsrecht, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	70

Grafiek 20. Tevredenheid over opschortingsrecht, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	71
Grafiek 21. Waarschuwen door aannemer van opdrachtgever voor gebreken of onjuistheden, niet representatief	72
Grafiek 22. (Gemiddeld) aantal waarschuwingen voor gebreken of onjuistheden, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	72
Grafiek 23. Reden waarschuwing (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten	73
Grafiek 24. Wijze van communicatie waarschuwing (meerdere opties mogelijk), voldoet niet aan representativiteitsvereisten	73
Grafiek 25. Waarschuwing tijdig gecommuniceerd, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	74
Grafiek 26. Waarschuwing geleid tot rechtsgang, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	74
Grafiek 27. Mutatie gemiddelde legeskosten (bron: COELO, bewerkt)	78
Grafiek 28. Ervaring gevolgen organisatie door de Wkb ten opzichte van de oude situatie, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	81
Grafiek 29. Totale kosten voor bouwprojecten, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	82
Grafiek 30. Ervaring van aannemers met de Wkb, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	85
Grafiek 31. Mening aannemers ten aanzien van stellingen, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	87
Grafiek 32. Mening opdrachtgevers ten aanzien van stellingen, voldoet niet aan representativiteitsvereisten	89
Grafiek 33. Mening gemeenten ten aanzien van stellingen	91
Grafiek 34. Mening gemeenten ten aanzien van stellingen	92
Grafiek 35. Mening kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders ten aanzien van stellingen	93
Grafiek 36. Wkb vragen IPLO	97
Grafiek 37. Vragenstellers Wkb vragen IPLO	98
Grafiek 38. Vindbaarheid kwaliteitsborgers door hun opdrachtgevers (meerdere opties mogelijk)	99
Grafiek 39. Redenen opdrachtverlening kwaliteitsborgers (meerdere opties mogelijk)	99
Grafiek 40. Onduidelijkheden bouwmelding (meerdere opties mogelijk)	100
Grafiek 41. Gemiddelde tijdsduur behandeling bouwmelding	101
Grafiek 42. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij het vermoeden is dat is geprobeerd om onder de Wkb uit te komen	102
Grafiek 43. Aantal bouwprojecten binnen een gemeente waarbij is gestart met bouwen zonder bouwmelding	102
Grafiek 44. Aantal keren dat er binnen een gemeente gebruik is gemaakt van artikel 2.20 Bbl (opvragen aanvullende informatie door gemeente)	103
Grafiek 45. Ervaring met vroegtijdige ingebruikname	106
Grafiek 46. Ervaring met gefaseerde ingebruikname	107

Tabellen

Tabel 1. Conclusies en aanbevelingen	13
Tabel 2. Deelvragen onderzoek	19
Tabel 3. Conclusies en aanbevelingen invoeringstoets	25
Tabel 4. Conclusies en aanbevelingen rapportage 2024	26
Tabel 5. Overzicht stakeholders	30
Tabel 6. Omvang stakeholders	32

Tabel 7. Representativiteit enquêtes	33
Tabel 8. Onderzoeken derden	36
Tabel 9. Typen bouwwerken (gevolgklasse 1) waarvoor het betreffende instrument kan worden toegepast (bron: register TloKB)	40
Tabel 10. Aantal bouwmeldingen en bouwwerken per instrument in 2024	41
Tabel 11. Aantal bouwmeldingen en bouwwerken per instrument in 2025	42
Tabel 12. Aantal respondenten (gemeenten) met een veranderde inzet in 2025 (bron: VNG)	63
Tabel 13. Overzicht legesontwikkeling (bron: COELO)	77
Tabel 14. Kosten kwaliteitsborger	79
Tabel 15. Conclusies en aanbevelingen	116
Tabel 16. Status conclusies en aanbevelingen rapportage 2024	118

Bijlage 3 Vragenlijsten enquêtes



Monitoring en evaluatie kwaliteitsborging bouw vragenlijst: Gemeenten (2025)

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 jaarlijks 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 ongeveer 20 minuten. Let op! het gaat bij het invullen van de enquête enkel om uw ervaringen uit het jaar 2025.

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

VERBODEN

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 2025 ervaring 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 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

11. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

12. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

13. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

23. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

24. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

25. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

27. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

28. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

29. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

39. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

40. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

Ja

Nee

41. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

43. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

44. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

45. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

55. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

56. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

57. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

59. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

60. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

61. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

71. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

Functioneren Wkb-stelsel

72. Waren er vragen/opmerkingen/onzekerheden vanuit uw gemeente ten aanzien van de bouwmeldingen in 2025? (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
- Nee, we hebben in 2025 geen projecten in gevolgklasse 1 gehad waarvoor een bouwmelding is gedaan
- Andere

73. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

74. Binnen gemiddeld hoeveel weken na het doen van de bouwmelding in 2025 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 in 2025 bouwmeldingen afgewezen?

- Ja
- Nee

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

77. Heeft u in 2025 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 in 2025 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 2025 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 in 2025 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 in 2025 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 2025 in uw gemeente sprake van vroegtijdige ingebruikname (ingebruikname zonder gereedmelding of eerder dan twee weken na gereedmelding)?

- Ja
- Nee
- Onbekend

83. Is er in 2025 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 in 2025 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 in 2025 in 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Strijdigheden met het Bbl	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vroegtijdige ingebruikname	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

86. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

Verbetering bouwkwaliteit

87. Wat is in 2025 in uw gemeente het aantal niet afgegeven verklaringen/meldingen inzake de strijdigheid met betrekking tot het Bbl?

- 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 in 2025 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 (2025)

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 jaarlijks 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 ongeveer 20 minuten. Let op! het gaat bij het invullen van de enquête enkel om uw ervaringen uit het jaar 2025.

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

VERBODEN

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 Garantiewaorborg
- 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 2025 ervaring 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 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

23. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

24. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

25. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

26. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

27. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

28. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

39. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

40. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

41. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

42. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

43. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

44. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

55. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

56. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

57. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

58. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

59. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

60. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

71. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

72. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

73. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

74. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

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 in 2025 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
- Nee, we hebben in 2025 geen projecten in gevolgklasse 1 gehad waarvoor een bouwmelding is gedaan
- Andere

84. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

85. Binnen gemiddeld hoeveel weken na het doen van de bouwmelding in 2025 verstuurt de 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 in 2025 bouwmeldingen afgewezen?

- Ja
- Nee

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

88. Heeft u in 2025 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 van uw organisatie zijn in 2025 in de fase bouwuitvoering (geweest)? *

90. Hoeveel projecten in gevolgklasse 1 van uw organisatie zijn in 2025 gereedgemeld? *

91. Hoeveel strijdigheden met het Bbl heeft u in 2025 in het ontwerp gemiddeld per project aangetroffen?

- 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 2025 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 heeft u in 2025 tijdens de uitvoering gemiddeld per project aangetroffen?

- 1 tot 5
- 5 tot 10
- 10 tot 20
- 20 of meer
- Niet van toepassing

95. Kunt u de aard van de gevonden strijdigheden in 2025 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 2025 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 in 2025 om een andere reden, dan het voldoen aan het Bbl, sprake geweest van handhaving vanuit de gemeente?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend

101. Kunt u dit nader toelichten?

102. Heeft u in 2025 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 in 2025?

104. Heeft u in 2025 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 2025 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 in 2025 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 in 2025 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 adviseurs (2025)

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 jaarlijks 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 ongeveer 20 minuten. Let op! het gaat bij het invullen van de enquête enkel om uw ervaringen uit het jaar 2025.

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

VERBODEN

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 2025 ervaring 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 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

10. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

11. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

12. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

13. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

23. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

24. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

26. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

27. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

28. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

29. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

39. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

40. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

42. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

43. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

44. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

45. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

55. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

56. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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

57. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

58. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

59. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

60. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

61. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

71. Heeft u in 2025 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://ijplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privatrecht-wet-kwaliteitsborging/financiele-informatieplicht-wkb/#:~:text=De%20informatieplicht%20houdt%20in%20dat,de%20wijze%20van%20dekking%20is>

72. Bent u in in 2025 betrokken geweest bij een project waarvoor een aannemingsovereenkomst is gesloten met een consument opdrachtgever voor het bouwen van een bouwwerken? *

- 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 in 2025 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. Bent u in 2025 betrokken geweest bij de oplevering van een project met een consument opdrachtgever? *

- Ja
- Nee

79. 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? (informereren kan evt. indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider e.d.)

- Ja, altijd
- Ja, in de meeste gevallen
- Nee
- Onbekend

80. 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

81. 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

82. Bent u tevreden over het verlopen proces ten aanzien van het wel of niet gebruikmaken van het opschortingsrecht?

- Ja
- Nee

83. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring in 2025 met het opschortingsrecht?

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>

84. Is de opdrachtgever door de aannemer gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele in 2025 ontdekte gebreken of onjuistheden?

- Ja, altijd
- Ja, in de meeste gevallen
- Nee
- Er is geen reden tot waarschuwen geweest
- Onbekend

85. 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

86. 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

87. Wie heeft de onjuistheid en/of gebrek ontdekt? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Aannemer
- Opdrachtgever
- Kwaliteitsborger
- Gemeente
- Andere

88. 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

89. Waren de waarschuwingen voldoende concreet en duidelijk?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing

90. Waren de waarschuwingen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst?

- Ja
- Nee

91. 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

92. Bent u tevreden over de wijze waarop u door de aannemer bent gewaarschuwd voor onjuistheden?

- Ja
- Nee

93. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring in 2025 met de waarschuwingsplicht?

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

94. 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

95. Hoeveel van uw projecten, die onder de Wkb zijn gestart, zijn in 2025 opgeleverd?

1

2 tot 5

5 of meer

Geen

96. Is er door de aannemer een opleverdossier aan de opdrachtgever overlegd in 2025?

Ja, altijd

Ja, in de meeste gevallen

Nee

Onbekend

97. Als het dossier **niet** is afgegeven, wat is daar de oorzaak van? (meer keuzes mogelijk)

- Afsproken in de overeenkomst geen dossier te leveren
- Er is niks over opgenomen in de overeenkomst
- Teveel administratie
- Te duur
- Onbekend
- Andere

98. 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

99. Kunt u in het kort een toelichting geven over uw ervaring in 2025 met het opleverdossier?

Gevolgen stelsel voor partijen

Bouwwerken alle gevolklassen

100. 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Externe kosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verkoopprijs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Faalkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

101. Kunt u dit verder toelichten?

102. 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

103. 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

104. Kunt u dit toelichten?

105. 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.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door de Wkb wordt de bouw kwaliteit verbeterd.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

106. Kunt u dit toelichten?



Monitoring en evaluatie kwaliteitsborging bouw vragenlijst: Aannemers installateurs (2025)

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 jaarlijks 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 ongeveer 20 minuten. Let op! het gaat bij het invullen van de enquête enkel om uw ervaringen uit het jaar 2025.

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

VERBODEN

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 2025 ervaring 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 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

11. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

12. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

13. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

14. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

15. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

16. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

17. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

18. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

19. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

20. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

21. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

22. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

23. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

24. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

25. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

27. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

28. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

29. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

30. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

31. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

32. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

33. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

34. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

35. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

36. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

37. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

38. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

39. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

40. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

41. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

43. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1a bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

44. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

45. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

46. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

47. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

48. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

49. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

50. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

51. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

52. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

53. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

54. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

55. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

56. Bent u in 2025 nog betrokken geweest bij andere type projecten in gevolgklasse 1? *

- Ja
- Nee

57. Bij welk type project(en) in gevolgklasse 1 bent u in 2025 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 in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

60. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

61. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1b bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

62. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

63. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1c bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

64. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

65. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1d bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

66. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

67. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1e bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

68. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

69. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1f bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

70. Bij hoeveel projecten met een bouwmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest? *

De waarde moet een getal zijn

71. Bij hoeveel projecten met een gereedmelding in GK1g bent u in 2025 betrokken geweest?

De waarde moet een getal zijn

72. Heeft u in 2025 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://jipo.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. Heeft u in 2025 een aannemingsovereenkomst gesloten met een consument opdrachtgever voor het bouwen van een bouwwerken? *

- 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 in 2025 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. Heeft u in 2025 een project met een consument opdrachtgever opgeleverd? *

- Ja
- Nee

79. 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? (informereren kan evt. indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider e.d.)

- Ja, altijd
- Ja, in de meeste gevallen
- Nee
- Onbekend

80. 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

81. 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

82. Bent u tevreden over het verlopen proces ten aanzien van het wel of niet gebruikmaken van het opschortingsrecht?

- Ja
- Nee

83. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring in 2025 met het opschortingsrecht?

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>

84. Is de opdrachtgever door de aannemer gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele in 2025 ontdekte gebreken of onjuistheden?

- Ja, altijd
- Ja, in de meeste gevallen
- Nee
- Er is geen reden tot waarschuwen geweest
- Onbekend

85. 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

86. 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

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. Wie heeft de onjuistheid en/of gebrek ontdekt? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Aannemer
- Opdrachtgever
- Kwaliteitsborger
- Gemeente
- Andere

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. Wilt u in het kort nog een toelichting geven over uw ervaring in 2025 met de waarschuwingsplicht?

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

92. 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

93. Hoeveel van uw projecten, die onder de Wkb zijn gestart, zijn in 2025 opgeleverd?

1

2 tot 5

5 of meer

Geen

94. Is er door de aannemer een opleverdossier aan de opdrachtgever overlegd in 2025?

Ja, altijd

Ja, in de meeste gevallen

Nee

Onbekend

95. Als het dossier **niet** is afgegeven, maar wel in 2025 had gemoeten, 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

96. 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

97. Kunt u in het kort een toelichting geven over uw ervaring in 2025 met het opleverdossier?

Gevolgen stelsel voor partijen

Bouwwerken alle gevolklassen

98. 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Externe kosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verkoopprijs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Faalkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

99. Kunt u dit verder toelichten?

100. Heeft de invoering van de Wkb gevolgen gehad voor de inrichting van de interne processen binnen uw bedrijf?

- Ja
- Nee

101. Kunt u dit verder toelichten?

102. Wat is uw ervaring met de Wkb voor gevolgklasse 1 ten aanzien van:

	Sterk afgenomen	Licht afgenomen	Gelijk gebleven	Licht gestegen	Sterk gestegen	Geen ervaring
Gemiddeld aantal opleverpunten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vorbereidingstijd van initiatief tot start bouw	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Totale bouwtijd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

103. Kunt u dit verder 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.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door de Wkb wordt de bouw kwaliteit verbeterd.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

105. Kunt u dit verder toelichten?



Monitoring en evaluatie Wet kwaliteitsborging bouw vragenlijst: doorlopende enquête Wkb

Uw bouwproject is uitgevoerd onder een nieuwe vorm van private kwaliteitsborging (voor gevolgklasse 1). Namens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onderzoekt Arcadis in samenwerking met Nieman en BDB deze nieuwe werkwijze. Per groep (kwaliteitsborgers, aannemers & installateurs, opdrachtgevers & adviseurs en gemeenten) is een eigen deel-enquête opgesteld om de projectervaringen te peilen. Bij projectontwikkeling van nieuwbouwwoningen voor particulieren het verzoek aan de ontwikkelaar om de enquête ook door te zetten naar de particuliere opdrachtgever/ eindgebruiker.

De duur van de enquête bedraagt ca. 15 minuten. Uw deelname wordt zeer gewaardeerd. Uw persoonlijke invoer wordt vertrouwelijk behandeld en geanonimiseerd bij de publicatie van het onderzoeksrapport.

Bedankt voor uw deelname.

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

Welkom

1. Voor welke doelgroep vult u deze enquête in? *

- Aannemers en installateurs
- Opdrachtgevers en adviseurs
- Kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders
- Gemeenten

Algemene vragen

Aannemers en installateurs

2. Uw naam *

3. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

4. Werkzaam bij *

- Aannemer
- Onderaannemer
- Installateur
- Andere

5. Naam organisatie *

6. Type bedrijf *

- Seriematige bouw
- Gespecialiseerde bouw / enkelvoudige projecten
- Verbouw / renovatie
- Civiele techniek
- Bouwkundig
- Installatietechniek
- Andere

7. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

8. Mogen wij u per email benaderen voor een toelichting op de enquête of vervolgonderzoek?

*

Ja

Neen

9. Zou u voor een telefonische toelichting op de enquête uw telefoonnummer willen invullen?

De waarde moet een getal zijn

10. Welk type project in gevolgklasse 1 is zojuist afgerond? *

GK1a - Grondgebonden woningen

GK1b - Drijvende woningen

GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logiesgebouw)

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

11. Projectgegevens: beschrijving project, projectnaam *

12. Wat is de postcode van het project *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

13. Wat waren de kosten van de kwaliteitsborger voor uw project?

De waarde moet een getal zijn

14. Wat waren de bouwkosten van het project?

De waarde moet een getal zijn

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

15. Is er door de aannemer een opleverdossier aan de opdrachtgever overlegd?

- Ja
- Nee
- Onbekend

16. Als het dossier **niet** is afgegeven, wat is daar de oorzaak van? (meerdere keuzes mogelijk)

- Afsproken in de overeenkomst geen dossier te leveren
- Er is niks over opgenomen in de overeenkomst
- Teveel administratie
- Te duur
- Onbekend
- Andere

17. 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

18. Kunt u een toelichting geven over uw ervaring met het opleverdossier voor dit project?
(Denk hierbij onder andere aan de afspraken over de reden van het wel/niet afgeven of de inhoud van het dossier)

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>

19. Is de opdrachtgever door de aannemer gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele ontdekte gebreken of onjuistheden?

- Ja
- Nee
- Onbekend

20. 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

21. 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

22. Waren de waarschuwingen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst?

Ja

Nee

23. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de waarschuwingsplicht voor dit project? (Denk hierbij onder andere aan het wel of niet afgeven van waarschuwingen, aantallen, redenen, manier van communiceren, escalatie)

Informatieplicht en opschortingsrecht

Alleen bij nieuw te bouwen woningen voor consument opdrachtgever

24. Is er bij het project sprake van een consument opdrachtgever? *

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://jplp.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/privatrecht-wet-kwaliteitsborging/financiele-informatieplicht-wkb/#:~:text=De%20informatieplicht%20houdt%20in%20dat,de%20wijze%20van%20dekking%20is>

25. Is de consument opdrachtgever over financiële zekerheden zoals een afbouw- en gebrekenгарantie geïnformeerd door de aannemer? *

- Ja
- Nee
- Onbekend

26. 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

27. 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

28. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de informatieplicht voor financiële zekerheden voor dit project? (Denk hierbij onder andere aan of u wel of niet verzekerd bent, waarvoor u verzekerd bent, heeft u de consument opdrachtgever geïnformeerd, waarom wel/niet geïnformeerd)

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>

29. Is de consument opdrachtgever door de aannemer gevraagd aan te geven of hij gebruik maakt van zijn opschortingsrecht? (*Informeren kan evt. indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider e.d.*) [Meerdere antwoorden mogelijk]

- Nee
- Ja, schriftelijk door de aannemer
- Ja, mondeling door de aannemer
- Ja, bij het tekenen van het contract
- Ja, tussen de eerste en tweede maand na oplevering
- Ja, afschrift is aan notaris verzonden
- Ja, indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider
- Andere

30. 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

31. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met het opschortingsrecht voor dit project? (Denk hierbij onder andere aan of de consument opdrachtgever wel of niet is geïnformeerd, of er wel of niet gebruik is gemaakt van het opschortingsrecht)

Gevolgen stelsel voor partijen

Bouwwerken alle gevolgklassen

32. 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Externe kosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verkoopprijs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Faalkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

33. Kunt u dit verder toelichten?

34. Wat is uw ervaring met de Wkb voor gevolgklasse 1 ten aanzien van:

	Sterk afgenomen	Licht afgenomen	Gelijk gebleven	Licht gestegen	Sterk gestegen	Geen ervaring
Gemiddeld aantal opleverpunten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vorbereidingstijd van initiatief tot start bouw	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Totale bouwtijd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

35. Kunt u dit verder toelichten?

36. Wat is uw mening ten aanzien van de volgende stellingen?

	Sterk mee oneens	Oneens	Neutraal	Mee eens	Sterk mee eens	Geen ervaring
Wij hebben geen onafhankelijke kwaliteitsborger nodig om de kwaliteit te borgen op ons project.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door de Wkb wordt de bouw kwaliteit verbeterd.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door de Wkb wordt de positie van de opdrachtgever versterkt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

37. Kunt u dit verder toelichten?

Algemene vragen

Opdrachtgevers en adviseurs

38. Uw naam *

39. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

40. Werkzaam bij *

- Particulier - woning in een project (consument opdrachtgever)
- Particulier - eigen ontwikkeling (consument opdrachtgever)
- Private ontwikkelaar
- Woningcorporatie
- Publieke opdrachtgever
- Gemandateerd opdrachtgever
- Andere

41. Naam organisatie *

42. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

43. Mogen we u benaderen voor een nadere toelichting op de enquête of vervolgonderzoek? *

- Ja
- Neen

44. Zou u voor een telefonische toelichting uw telefoonnummer willen invullen?

De waarde moet een getal zijn

45. Welk type project in gevolgklasse 1 is zojuist afgerond? *

- GK1a - Grondgebonden woningen
- GK1b - Drijvende woningen
- GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logiesgebouw)
- 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

46. Projectgegevens: beschrijving project, projectnaam *

47. Wat is de postcode van het project *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

48. Wat waren de kosten van de kwaliteitsborger voor uw project?

De waarde moet een getal zijn

49. Wat waren de bouwkosten van het project?

De waarde moet een getal zijn

Vragen opleverdossier

Bouwwerken alle gevolklassen

Bij kennisgeving voor oplevering van een project dient door de aannemer een opleverdossier te worden overlegd (art 757a BW). Dit geldt voor alle gevolklassen. 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

50. Is er door de aannemer een opleverdossier aan de opdrachtgever/particuliere koper overlegd?

- Ja
- Nee
- Onbekend

51. Als het dossier **niet** is afgegeven, wat is daar de oorzaak van? (meerdere keuzes mogelijk)

- Afgesproken in de overeenkomst geen dossier te leveren
- Er is niks over opgenomen in de overeenkomst
- Teveel administratie
- Te duur
- N.v.t., datum van de overeenkomst van voor 1 januari 2024
- Onbekend
- Andere

52. 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 (Nederlandse Praktijk Richtlijn Consumentendossier)
- Andere

53. Kunt u een toelichting geven over uw ervaring met het opleverdossier voor dit project?

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>

54. Is de opdrachtgever/particuliere koper door de aannemer gewaarschuwd naar aanleiding van eventuele ontdekte gebreken of onjuistheden?

- Ja
- Nee
- Onbekend

55. Hoeveel waarschuwingen zijn er door de aannemer gegeven / ontvangen voor het project?

- Geen
- 1 tot 5
- 5 tot 10
- 10 tot 20
- 20 of meer
- Onbekend

56. 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

57. Wie heeft de onjuistheid en/of gebrek ontdekt? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Aannemer
- Opdrachtgever
- Kwaliteitsborger
- Gemeente
- Andere

58. 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

59. Waren de waarschuwingen voldoende concreet en duidelijk?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing

60. Waren de waarschuwingen tijdig gecommuniceerd met een verwijzing naar de gevolgen voor een goede nakoming van de aannemingsovereenkomst?

- Ja
- Nee

61. Hebben waarschuwingen geleid tot een rechtsgang (arbitrage / geschillenbeslechting e.d.)?

- In geen van de gevallen
- van 1% tot 25%
- van 25% tot 50%
- van 50% tot 75%
- van 75% tot 100%
- Alle projecten (100%)
- (Nog) niet bekend

62. Bent u tevreden over de wijze waarop u door de aannemer bent gewaarschuwd voor onjuistheden?

- Ja
- Nee

63. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de waarschuwingsplicht voor dit project?

Informatieplicht en opschortingsrecht

Alleen bij nieuw te bouwen woningen voor consument opdrachtgever

64. Is er bij het project sprake van een consument opdrachtgever? *

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://jpl.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>

65. Is de consument opdrachtgever over financiële zekerheden zoals een afbouw- en gebrekenгарantie geïnformeerd door de aannemer? *

- Ja
- Nee
- N.v.t., datum van de overeenkomst van voor 1 januari 2024
- Onbekend

66. 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
- N.v.t., datum van de overeenkomst van voor 1 januari 2024
- Onbekend

67. 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
- N.v.t., datum van de overeenkomst van voor 1 januari 2024
- Andere

68. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de informatieplicht voor financiële zekerheden voor dit project?

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>

69. 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? (informereren kan evt. indirect via de makelaar, notaris, verkoopbegeleider e.d.)

- Ja
- Nee
- N.v.t., datum van de overeenkomst van voor 1 januari 2024
- Andere

70. 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
- N.v.t., datum van de overeenkomst van voor 1 januari 2024
- Andere

71. Heeft of gaat de consument opdrachtgever gebruik maken van zijn/haar opschortingsrecht? (% van het aantal woningen, waarbij 5% bouwdepot langer dan 3 maanden bleef staan)

- Ja
- Nee
- Onbekend

72. Bent u tevreden over het verlopen proces ten aanzien wel/niet gebruik maken van het opschortingsrecht?

Ja

Nee

73. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met het opschortingsrecht voor dit project?

Overig

74. In hoeverre zijn onder Wkb de **totale kosten** voor projecten onder gevolgklasse 1 gestegen of gedaald

- Sterk afgenomen
- Licht afgenomen
- (ongeveer) gelijk gebleven
- Licht gestegen
- Sterk gestegen

75. Kunt u dit nader toelichten?

Algemene vragen

Kwaliteitsborgers en instrumentaanbieders

76. Uw naam *

77. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

78. Werkzaam bij *

- Kwaliteitsborger
- Instrumentaanbieder
- Andere

79. Naam organisatie *

80. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

81. Mogen wij u per email benaderen voor een toelichting op de enquête of vervolgonderzoek?

*

- Ja
- Neen

82. Zou u voor een telefonische toelichting uw telefoonnummer willen invullen?

De waarde moet een getal zijn

83. Welk instrument voor kwaliteitsborging heeft uw organisatie gebruikt voor dit project?

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

84. Welk type project in gevolgklasse 1 is zojuist afgerond? *

- GK1a - Grondgebonden woningen
- GK1b - Drijvende woningen
- GK1c - Grondgebonden logiesfunctie (vakantiewoning, geen logiesgebouw)
- 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

85. Projectgegevens: beschrijving project, projectnaam *

86. Wat is de postcode van het project *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

87. Wat waren uw kosten voor het project?

De waarde moet een getal zijn

88. Wat waren de bouwkosten van het project?

De waarde moet een getal zijn

Bereikbaarheid Kwaliteitsborger

89. Hoe heeft de opdrachtgever uw organisatie gevonden?

- Zoeken in register TloKB
- Zoekfunctie internet
- Lokale advertenties
- Verwijzingen + toelichting
- Onbekend
- Andere

90. Wat is het belangrijkste criterium waarop uw organisatie opdrachten verkrijgt? (meerdere keuzes mogelijk)

- Prijs
- Kantoor in de buurt van de bouwlocatie
- Kwaliteit
- Langdurige samenwerking
- Onbekend
- Andere

91. In welke mate bepaalt het type project de keuze van het toe te passen instrument voor kwaliteitsborging?

92. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met uw bereikbaarheid/beschikbaarheid?

Bouwmelding

93. Waren er vragen/opmerkingen/onzekerheden vanuit de gemeente ten aanzien van de bouwmelding? (meerdere antwoorden mogelijk)

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

94. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

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

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

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

97. Heeft u ervaren dat er onduidelijkheid was over de categorisering van het bouwwerk als gevolgklasse 1? Zo ja, kunt u dit toelichten?

98. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de bouwmelding voor dit project?

Bevindingen

99. Hoeveel strijdigheden met het Bbl heeft u in het ontwerp van het project aangetroffen?

- 1 tot 5
- 5 tot 10
- 10 tot 20
- 20 of meer
- Niet van toepassing

100. 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

101. Zo nodig kunt u de strijdigheden hier nader toelichten

102. Hoeveel strijdigheden met het Bbl heeft u tijdens de uitvoering van het project aangetroffen?

- 1 tot 5
- 5 tot 10
- 10 tot 20
- 20 of meer
- Niet van toepassing

103. Kunt u de aard van de gevonden strijdigheden tijdens de uitvoering toelichten? (meerdere keuzes mogelijk)

- Veiligheid
- Gezondheid
- Duurzaamheid
- Bruikbaarheid
- Toegankelijkheid
- Bouwwerkinstallaties
- Niet van toepassing
- Andere

104. Zo nodig kunt u de strijdigheden hier nader toelichten

105. Hoe vaak heeft u de strijdigheid moeten melden aan de gemeente? (alleen voor kwaliteitsborgers)

- Niet van toepassing
- 1 tot 5
- 5 tot 10
- 10 of meer

106. Is de gemeente in deze gevallen overgegaan tot handhaving? (alleen voor kwaliteitsborgers)

- Ja
- Neen
- Niet van toepassing
- Onbekend

107. Kunt u dit nader toelichten? (alleen voor kwaliteitsborgers)

108. Is er om een andere reden sprake geweest van handhaving vanuit de gemeente? (alleen voor kwaliteitsborgers)

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend

109. Kunt u dit nader toelichten? (alleen voor kwaliteitsborgers)

Gereedmelding

110. Is er bij dit project sprake geweest van gefaseerde ingebruikname (waarbij delen van het gemelde bouwwerk eerder in gebruik zijn genomen, bijvoorbeeld seriematige woningbouw)? (alleen voor kwaliteitsborgers)

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend

111. Hoe is de gemeente met de gefaseerde ingebruikname omgegaan?

112. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de gereedmelding voor dit project?

Hoe wordt de Wkb ervaren?

113. Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd

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

114. Kunt u een toelichting geven?

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

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

116. Kunt u een toelichting geven?

Algemene vragen

Gemeenten

117. Uw naam *

118. Mailadres *

Voer een e-mailadres in

119. Werkzaam bij *

- Gemeente
- Omgevingsdienst
- Andere

120. Naam organisatie *

121. Locatie organisatie (postcode) *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

122. 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

123. Mogen wij u per email benaderen voor een toelichting op de enquête of vervolgonderzoek?

*

Ja

Neen

124. Zou u voor een telefonische toelichting uw telefoonnummer willen invullen?

De waarde moet een getal zijn

125. Welk type project in gevolgklasse 1 is zojuist afgerond? *

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

126. Projectgegevens: beschrijving project, projectnaam *

127. Wat is de postcode van het project *

Voer een getal in dat kleiner is dan 9999.

Bouwmelding

128. Waren er vragen/opmerkingen/onzekerheden vanuit u als gemeente ten aanzien van de bouwmelding? (meerdere antwoorden mogelijk)

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

129. Kunt u een toelichting geven op bovenstaande reactie?

130. Heeft u ervaren dat er onduidelijkheid was over de categorisering van het bouwwerk als gevolgklasse 1? Zo ja, kunt u dit toelichten?

131. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de bouwmelding voor dit project? (denk hierbij onder andere aan opmerkingen vanuit u als gemeente, doorlooptijd, onduidelijkheden, is er een melding voor dit project afgewezen, is er gestart met bouwen zonder eerst de melding te doen)

Handhaving

132. Is er voor dit project een strijdigheid aan het Bbl gemeld aan u als gemeente?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend

133. Bent u als gemeente in deze gevallen overgegaan tot handhaving?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend

134. Kunt u dit nader toelichten?

135. Is er om een andere reden sprake geweest van handhaving vanuit u als gemeente?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend
- Andere

136. Kunt u dit nader toelichten?

137. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met handhaving? (denk hierbij onder andere aan handhaving vanwege strijdigheden Bbl, starten zonder melding, vroegtijdige ingebruikname)

Gereedmelding

138. Is er bij dit project sprake geweest van gefaseerde ingebruikname (waarbij delen van het gemelde bouwwerk eerder in gebruik zijn genomen, bijvoorbeeld seriematige woningbouw)?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing
- Onbekend

139. Hoe is de gemeente met de gefaseerde ingebruikname omgegaan?

140. Ontbraken er onderdelen in het dossier bevoegd gezag? Zo ja, graag toelichten

141. Wilt u een toelichting geven over uw ervaring met de gereedmelding voor dit project? (denk hierbij onder andere aan gefaseerde ingebruikname, het dossier bevoegd gezag, wel / niet afgeven van de verklaring, vroegtijdige ingebruikname)

Hoe wordt de Wkb ervaren

142. Door de Wkb wordt de bouwkwaliteit verbeterd

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

143. Kunt u een toelichting geven?

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

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

145. Kunt u een toelichting geven?

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

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

147. Kunt u een toelichting geven?

Colofon

MONITORINGS- EN (TUSSEN) EVALUATIERAPPORTAGE 2025
WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

OPDRACHTGEVER

voor het Ministerie van BZK en de Wkb-begeleidingsgroep

PROJECTLEIDER

ir. M.A.A. (Marcel) van den Eijnden

PROJECTNUMMER

30164428

ONZE REFERENTIE

30164428

DATUM

29 mei 2026

STATUS

Definitief, Openbaar

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.

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