

Werken met de Wkb in 2026

Kosten, gefaseerde ingebruikname en schorsingen in de praktijk.

wttkwaliteitsborging.nl →

WTT



“Een goed dossier toont niet alleen aan dát een bouwwerk voldoet, maar ook waarom.”

Sinds 1 januari 2024 geldt de Wet kwaliteitsborging (Wkb) voor het bouwen voor nieuwbouw in gevolgklasse 1. Bijna drie jaar werken onder de Wkb laat zien hoe de kosten van kwaliteitsborging zich verhouden tot de gemeentelijke leges en waar Wkb-projecten nog om duidelijke afspraken vragen.

Aanleiding

Pakt kwaliteitsborging duurder uit dan de technische toetsing via de traditionele gemeentelijke route? Die vraag krijgen we nog regelmatig. Daarom leggen we ieder jaar onze kosten naast de gemeentelijke leges voor vergelijkbare projecten. Voor het onderzoek van 2026 analyseerden we opnieuw de tarieven van de vijftig grootste gemeenten van Nederland.

Opdrachtgevers en bouwbedrijven stellen niet alleen vragen over de kosten. Ook de uitvoering vraagt om duidelijke keuzes en afspraken. Wat spreken partijen af als zij woningen binnen één project op verschillende momenten opleveren? En hoe gaat een project verder als een schorsing de oorspronkelijke kwaliteitsborger dwingt te stoppen?

Risico’s eerder bespreken en vastleggen

Na bijna drie jaar ervaring met de Wkb zien we dat bouwbedrijven risico’s vaker vroeg in een project bespreken. Ook leggen ze bewuster vast hoe ze aan de technische eisen voldoen. Daardoor komen afwijkingen eerder in beeld en lossen bouwers ze vaak al tijdens de uitvoering op. Die extra vastlegging kost tijd. Daar staat tegenover dat het dossier aan het einde niet alleen aantoont dát een bouwwerk voldoet, maar ook waarom.

In deze whitepaper combineren we de resultaten van het legesonderzoek 2026 met lessen uit onze dagelijkse praktijk. Eerst laten we zien hoe onze kosten zich verhouden tot de gemeentelijke leges. Daarna leggen we uit hoe partijen een project voortzetten na de schorsing van een kwaliteitsborger en welke afspraken nodig zijn voor de bouwstart, gefaseerde oplevering en gereedmelding.

1. Legesonderzoek 2026: kosten kwaliteitsborging in ruim 95% van de gevallen lager dan gemeentelijke leges

Zo vergeleken we de kosten

Voor de vijftig grootste gemeentes vergeleken we de leges voor de technische bouwactiviteit met onze kosten voor kwaliteitsborging. We maakten die berekening voor projecten met 4, 10, 20 en 30 grondgebonden woningen.

Het gaat om een hypothetische vergelijking. Bij nieuwbouw in gevolgklasse 1 schakelen opdrachtgevers verplicht een kwaliteitsborger in. We zetten onze kosten daarom naast de leges die gemeenten voor vergelijkbare projecten via de traditionele route zouden rekenen.

Bij grotere projecten in 49 van de 50 gemeenten lagere kosten

Bij een project met vier woningen vallen de kosten voor kwaliteitsborging in 46 van de 50 onderzochte gemeenten lager uit dan de gemeentelijke leges. Dat verschil is overigens al zichtbaar bij projecten met meer dan één woning. En het verschil in kosten neemt toe naarmate het aantal woningen groeit. Bij projecten met 10, 20 en 30 woningen vallen de kosten voor kwaliteitsborging in 49 van de 50 gemeenten lager uit dan de gemeentelijke leges.

Het verschil groeit met de projectomvang

Ook in euro's neemt het verschil toe naarmate een project meer woningen telt.
Onze kosten vallen bij 4 woningen gemiddeld € 11.431 lager uit dan de gemeentelijke leges.
Bij 30 woningen bedraagt het verschil gemiddeld € 86.421.

4 woningen

46 van de 50



Gemeente voordeliger:
Arnhem, Emmen, Den Bosch en Eindhoven.

10 woningen

49 van de 50



Gemeente voordeliger:
Alleen Eindhoven.

20 woningen

49 van de 50



Gemeente voordeliger:
Alleen Eindhoven.

30 woningen

49 van de 50



Gemeente voordeliger:
Alleen Eindhoven.

Kwaliteitsborger voordeliger

Gemeente voordeliger

1 stip = 1 gemeente



Gemiddeld bedraagt het verschil:

Gemiddeld lagere kosten voor kwaliteitsborging ten opzichte van de gemeentelijke leges in 2026:

- 4 woningen: circa € 11.431
- 10 woningen: circa € 32.461
- 20 woningen: circa € 58.072
- 30 woningen: circa € 86.421

Bij een project met 30 woningen ligt het gemiddelde verschil ruim zeven keer zo hoog als bij een project met 4 woningen.

Projectgrootte	2024	2025	2026
4 woningen	€ 11.186	€ 9.585	**€ 11.431**
10 woningen	€ 29.215	€ 26.489	**€ 32.461**
20 woningen	€ 59.787	€ 54.909	**€ 58.072**
30 woningen	€ 85.616	€ 80.159	**€ 86.421**

Gemiddeld kostenverschil in 2024, 2025 en 2026, berekend over dezelfde 50 grootste gemeenten van Nederland.

Vergeleken met 2024 ontstaat een wisselend beeld. Bij projecten met 4, 10 en 30 woningen ligt het gemiddelde verschil in 2026 hoger. Bij 20 woningen valt het iets lager uit. Daarmee sluit 2026 weer aan bij het niveau van 2024.

Herhaling verhoogt de efficiëntie

Bij grotere woningbouwprojecten voeren we de kwaliteitsborging efficiënter uit. Dat verklaart voor een groot deel waarom het kostenverschil bij grotere projecten oploopt. Bij conceptmatig bouwen speelt dit effect vaak nog sterker.

Verschil loopt na 2025 weer op

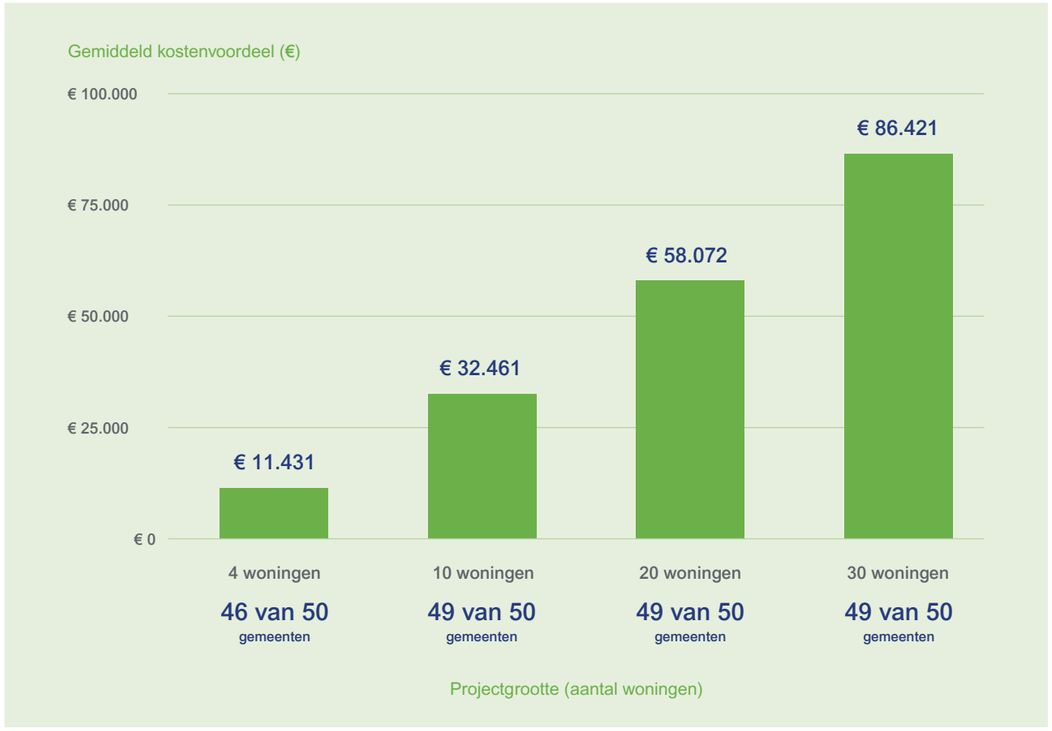
Voor de vergelijking tussen 2024, 2025 en 2026 gebruiken we steeds dezelfde 50 grootste gemeenten van Nederland. Binnen die groep loopt het gemiddelde kostenverschil na een daling in 2025 bij alle 4 projectgroottes weer op. Bij 4 woningen stijgt het van € 9.585 naar € 11.431 en bij 30 woningen van € 80.159 naar € 86.421.



Verschillen tussen gemeenten blijven groot

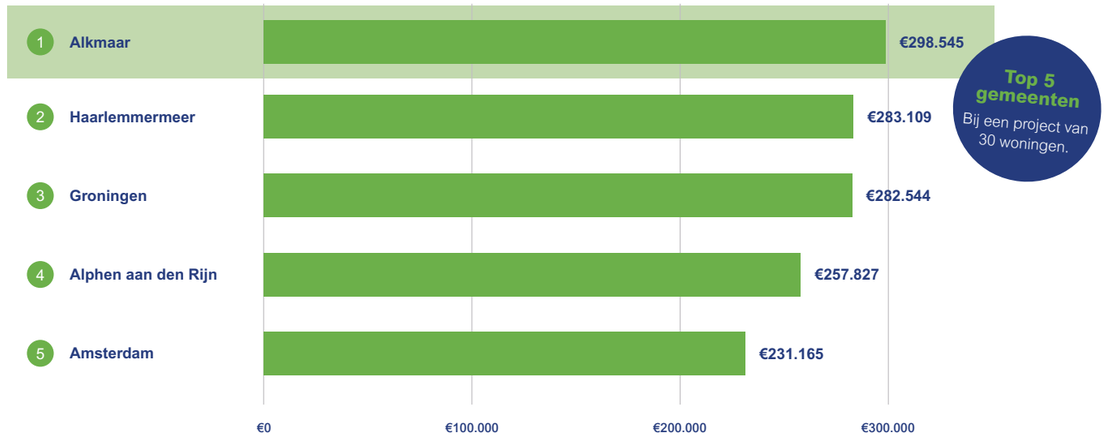
In vrijwel alle onderzochte gemeenten vallen onze kosten lager uit dan de gemeentelijke leges voor een vergelijkbaar project. De gemeente waarin het project plaatsvindt, heeft echter veel invloed op de omvang van het verschil.

Het gemiddelde kostenvoordeel bij 4 woningen is € 11.431. Bij 30 woningen is het gemiddelde kostenvoordeel € 86.421.



Wat de vergelijking laat zien

In 193 van de 200 berekeningen vallen onze kosten voor kwaliteitsborging lager uit dan de gemeentelijke leges voor een vergelijkbaar project.
Het onderzoek vergelijkt twee kostenposten: onze kosten voor kwaliteitsborging en de gemeentelijke leges voor de technische bouwactiviteit. We vergelijken geen totale projectkosten en rekenen eventuele besparingen door eerder ontdekte fouten niet mee.



Bij een project met 30 woningen is het kostenvoordeel van kwaliteitsborging het grootst in Alkmaar: € 298.545. Ook in de overige vier gemeenten uit de top 5 liggen onze kosten ruim onder de gemeentelijke leges voor de technische bouwactiviteit.

Verschil in kosten per provincie

Ook op provinciaal niveau zien we verschillen. Hieronder staat per provincie het gemiddelde kostenvoordeel van kwaliteitsborging ten opzichte van de gemeentelijke route. Deze getallen zijn gebaseerd op de 50 grootste Nederlandse gemeentes.



Ook tussen provincies verschilt het kostenvoordeel aanzienlijk. Bij een project met 30 woningen loopt het gemiddelde voordeel uiteen van € 26.143 in Friesland tot € 282.544 in Groningen. De gemiddelden zijn uitsluitend gebaseerd op de onderzochte gemeenten binnen iedere provincie.

2. Na de schorsing van een kwaliteitsborger: zo zetten we een project voort

In 2026 schorsten instrumentaanbieders kort na elkaar vier kwaliteitsborgers. Daardoor moesten opdrachtgevers van lopende projecten op korte termijn een vervanger zoeken. Bij projecten in gevolgklasse 1 stopt de bouw zodra de kwaliteitsborger wegvalt. Zodra de opdrachtgever een andere toegelaten kwaliteitsborger aanstelt, mag het werk verder.

Wij helpen opdrachtgevers en aannemers om de kwaliteitsborging voort te zetten, maar nemen eerdere oordelen niet zonder meer over. Eerst onderzoeken we welke controles de vorige kwaliteitsborger uitvoerde, welke bevindingen het dossier bevat en of we de eerdere oordelen onderschrijven.

Op basis daarvan bepalen we welke aanvullende informatie en controles nodig blijken. Ook leggen we vast welke risico's in de resterende bouwfase aandacht vragen, wie de controles uitvoert en hoe partijen de resultaten vastleggen. Met die basis pakken we de kwaliteitsborging weer op en gaat het project verder.

In onze **Q&A over de schorsing van kwaliteitsborgers** beantwoorden we de belangrijkste vragen over lopende projecten en de inzet van een vervangende kwaliteitsborger. Bij WTT staan we voor kwaliteit. Dat betekent dat opdrachtgevers en aannemers kunnen rekenen op een zorgvuldige en deskundige uitvoering van kwaliteitsborging.



3. Praktische lessen uit Wkb-projecten

Tijdens de uitvoering van Wkb-projecten komen regelmatig vragen op over risico's, oplevermomenten en de benodigde bewijsstukken. Veel van die vragen laten zich eerder in het proces ondervangen. In dit hoofdstuk lichten we drie onderwerpen toe die in onze dagelijkse praktijk vaak terugkomen.

3.1 Leg afspraken vast vóór de bouw start

Gemeente, opdrachtgever, bouwer en kwaliteitsborger brengen vóór de bouwmelding samen de lokale omstandigheden en projectrisico's in kaart. Ook leggen zij vast wie informatie aanlevert, controles uitvoert en de resultaten registreert. Dat geeft alle partijen duidelijkheid voordat de uitvoering begint.

Gebruik ons gesprekformulier voor de kick-off om die afspraken vast te leggen. Let daarbij vooral op bijzondere lokale omstandigheden, meer- en minderwerk en deelopleveringen..

gesprekshandleiding →

Bijzondere lokale omstandigheden

Bijzondere lokale omstandigheden brengen soms extra bouwrisico's mee. Vraag daarom vóór de bouwmelding bij de gemeente na welke omstandigheden voor het project gelden en geef die informatie aan ons door. Wij verwerken de risico's in de risicobeoordeling en het borgingsplan en stemmen met u af welke controles en bewijsstukken nodig zijn. Bij de beoordeling van de melding bouwactiviteit controleert de gemeente of de gekozen maatregelen deze risico's voldoende afdekken.

Meer- en minderwerk per bouwnummer vastleggen

Maak vóór de uitvoering per bouwnummer inzichtelijk welk meer- en minderwerk de koper kiest. Dat geldt voor alle woningen in het project, dus niet alleen voor de woningen die als referentie dienen. Lever ook de gegevens aan waarmee wij beoordelen of de aangepaste woning aan de technische eisen voldoet. Waar het dossier onvoldoende uitsluitsel geeft, controleren we het werk tijdens de uitvoering.

> "Duidelijke afspraken vóór de bouwstart geven grip op risico's, controles en bewijsstukken tijdens de uitvoering."

3.2. Maak vooraf afspraken over gefaseerde oplevering en ingebruikname

Grote woningbouwprojecten kennen vaak meerdere opleverfasen. Bewoners nemen de eerste woningen al in gebruik terwijl bouwers verderop nog werken. De huidige wetgeving regelt geen deelverklaringen, maar de wetgever bereidt daarvoor een wijziging voor. Tot die tijd stemmen partijen vooraf af hoe zij de oplevering, ingebruikname en gereedmelding organiseren.

Stem vóór de eerste bouwmelding af hoe de opdrachtgever en bouwer het project faseren. Bespreek met de gemeente en de kwaliteitsborger welke woningen per fase gereedkomen, wanneer bewoners ze betrekken en welke stukken daarvoor nodig zijn. Die afspraken geven richting aan de controles en de opbouw van het dossier.

Koppel woningen en referentiewoningen aan iedere fase

Bepaal vooraf welke woningen bij iedere fase horen en welke Wkb-referentiewoningen daarbij passen. Leg ook de oplevermomenten vast en spreek af wanneer de initiatiefnemer de verklaring van de kwaliteitsborger en het volledige dossier bij het bevoegd gezag indient.

Niet iedere gemeente hanteert bij gefaseerde oplevering dezelfde werkwijze. Stem de gekozen aanpak daarom al vóór de eerste bouwmelding af. Zo weten partijen tijdig of extra meldingen of aanvullend onderzoek nodig zijn en verkleinen zij de kans op vertraging rond de ingebruikname.

3.3. Bouw het dossier voor de gereedmelding vanaf de start op

Bouw het dossier voor de gereedmelding tijdens het hele project op. Spreek vóór de start af welke informatie iedere partij aanlevert en wanneer. Controleer na iedere bouwfase of de afgesproken stukken in het dossier staan.

Aan het einde beoordeelt de kwaliteitsborger de vastgelegde controles en geeft een verklaring af. De initiatiefnemer voegt die verklaring toe aan het dossier bevoegd gezag. Ontbrekende informatie kan de gereedmelding vertragen en daarmee ook de ingebruikname.

Leeswijzer voor de gereedmelding

In onze Leeswijzer Gereedmelding en dossier bevoegd gezag zetten we de stappen van bouwmelding tot gereedmelding op een rij. Ook leggen we uit welke informatie het dossier bevat en welke rol de initiatiefnemer, kwaliteitsborger en gemeente vervullen. Gebruik de leeswijzer al aan het begin van het project om het dossier tijdens de bouw gericht op te bouwen.

Leeswijzer →



Conclusie:

Het legesonderzoek 2026 laat opnieuw zien dat kwaliteitsborging bijdraagt aan het verlagen van de bouwkosten. In onze hypothetische vergelijking vallen de kosten in bijna alle onderzochte gemeenten lager uit dan de leges voor technische toetsing via de traditionele gemeentelijke route. Vooral bij grotere projecten loopt het verschil op.

Kosten vertellen echter niet het hele verhaal. Met risicogestuurde controles en een goede vastlegging helpen we opdrachtgevers grip te houden op de kwaliteit van hun projecten. We signaleren afwijkingen vroeg in de uitvoering, zodat bouwers ze direct aanpakken en herstelwerk en faalkosten zoveel mogelijk beperken.

Duidelijke afspraken vormen daarvoor de basis. Bespreek daarom vóór de start wie waarvoor verantwoordelijk is, welke risico's er zijn en welke controles nodig zijn. Maak ook afspraken over de oplevermomenten en leg de benodigde dossierstukken vast. Zo voorkom je vertraging en verrassingen bij de gereedmelding en draagt kwaliteitsborging bij aan aantoonbaar betere bouwkwaliteit.
Zo ontstaat vanaf de start een duidelijker proces richting de uiteindelijke gereedmelding.



Meer weten?

Wilt u weten wat kwaliteitsborging voor de kosten, planning en oplevering van uw project betekent? Of zoekt u een nieuwe kwaliteitsborger voor een lopend project?

Neem dan contact met ons op. We bekijken wat er al ligt, welke risico's aandacht vragen en wat nodig is om het project goed te starten of voort te zetten. →



WTT

Samen sterker in **kwaliteit**

Heeft u een vraag? We zijn u graag van dienst.

Tielweg 24
2803 PK Gouda

E: info@wttkwaliteitsborging.nl
T: 0182 59 29 97

wttkwaliteitsborging.nl →