



Werken met de WKB

Kwaliteit omhoog,
kosten omlaag



Whitepaper Werken met de Wkb
Kwaliteit omhoog, kosten omlaag
WTT, november 2024

Inleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is vanaf 1 januari 2024 ingegaan. En alhoewel het jaar rustig van start is gegaan, vallen inmiddels steeds meer bouwwerken onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Dat brengt een aantal wijzigingen en nieuwe bepalingen met zich mee voor de bouwsector. In de praktijk zien we vanuit Woningborg Toetsing en Toezicht dat dit veel vragen oproept, omdat de werking van de wet nog niet bij iedereen duidelijk is.

In deze whitepaper gaan we dieper in op deze onderwerpen. We leggen uit wat de verschillende gevolgklassen precies inhouden en hoe gelijkwaardigheidsoplossingen de classificatie van een project kunnen beïnvloeden. Ons doel is om helderheid te geven en te ondersteunen bij een beter begrip van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en aan de hand van voorbeelden uit de praktijk te laten zien hoe het precies werkt.

Door de lagere kosten van een kwaliteitsborger, in vergelijking met de leges voor een bouwtechnische activiteit, kunnen bouwbedrijven en ontwikkelaars laten zien dat er bij projecten substantieel kan worden bespaard. Deze whitepaper 'Werken met de WKB Kwaliteit omhoog, kosten omlaag', laat zien dat deze besparing per woning steeds groter wordt naarmate het project toeneemt in schaal.



Sietze Rozema
Directeur WTT

“We stellen als borger de tarieven vast op basis van de werkelijke effort in plannen. Naarmate er sprake is van een verdere efficiëntie in plannen zullen kosten daarop zijn afgestemd.”

Woningborg Toetsing en Toezicht

Gevolgklasse 1 of 2

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing. Het Bbl bevat specifieke bepalingen over bouwwerken, waaronder de indeling in gevolgklassen. Een van de meest gestelde vragen gaat over gevolgklasse 1: wat houdt dit precies in en wanneer valt een project niet langer binnen deze klasse? Ook horen we steeds vaker over projecten die worden aangepast met gelijkwaardigheidsoplossingen, vooral op het gebied van brandveiligheid en constructie. Hierdoor verschuiven projecten naar gevolgklasse 2, wat andere eisen met zich meebrengt.

Deze gevolgklassen zijn belangrijk voor het vaststellen van de reikwijdte van de Wkb. Hieronder is beschreven welke artikelen relevant zijn voor het bepalen of een bouwwerk valt onder gevolgklasse 1 en dus onder de Wkb valt.



Relevante artikelen in het Bbl

1. **Artikel 2.16 - Gevolgklassen van bouwwerken:**
 - o Dit artikel geeft aan hoe de verantwoordelijkheden rondom de inschakeling van kwaliteitsborging zijn geregeld.
2. **Artikel 2.17 - Toepassing van gevolgklasse 1:**
 - o Hier worden specifieke criteria genoemd voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Het artikel geeft aan welke soorten bouwwerken, zoals eengezinswoningen of eenvoudige niet-woningen, aan de voorwaarden voor gevolgklasse 1 voldoen. Het artikel benoemt ook uitzonderingen en beperkingen, zoals maximale hoogte en oppervlakte.

Kader Lid 2: bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):

In het onderstaande kader is te zien wanneer een bouwactiviteit exact onder gevolgklasse 1 valt. Dit geeft een eerste indicatie of er sprake is van een gevolgklasse 1 project.

Lid 2. (Woonfunctie, Industriefunctie, Logiesfunctie)

Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als:

- a. de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft;
- b. de bouwactiviteit alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid;
- c. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 6.7, eerste lid, is vereist;
- d. bij de bouwactiviteit geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel;
- e. bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment; de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van hoofdstuk 3 van het [Besluit activiteiten leefomgeving](#).

Deze artikelen zijn belangrijk omdat ze:

- Toepassingscriteria geven om te bepalen wanneer de Wkb van toepassing is op een bouwproject.
- Definiëren wat onder gevolgklasse 1 valt, zoals bepaalde typen woningen en kleine bouwwerken.
- Uitsluitingen en beperkingen geven voor bouwwerken die niet in gevolgklasse 1 kunnen vallen zoals grotere gebouwen of gebouwen met complexere functies of projecten met specifiek gelijkwaardigheden.

In de praktijk zien we situaties waarbij projecten worden aangepast door in het plan een gelijkwaardige situatie toe te voegen. Dit wordt gedaan om bij deze projecten geen kwaliteitsborging te hoeven toepassen omdat de veronderstelling is dat dit kosten doet verhogen. Daarom hebben we onderzocht of deze veronderstelling klopt en of het toepassen van kwaliteitsborging daadwerkelijk de kosten doet verhogen?

Projecten met meerdere gevolklassen:

De Wkb verplicht dat bouwwerken in gevolgklasse 1 onderworpen worden aan een systeem voor kwaliteitsborging. Dit geldt bijvoorbeeld voor grondgebonden woningen. Appartementengebouwen vallen onder gevolgklasse 2 en daarvoor is een omgevingsvergunning nodig. Wanneer een bouwplan zowel grondgebonden woningen (gevolgklasse 1) als een appartementengebouw (gevolgklasse 2) omvat, moeten deze bouwactiviteiten afzonderlijk worden behandeld.

De wetgever biedt geen keuzevrijheid voor het toepassen van kwaliteitsborging op gevolgklasse 1-bouwwerken; elk bouwwerk moet apart beoordeeld worden op basis van de geldende gevolgklasse. Wanneer bouwwerken niet bouwkundig en functioneel onlosmakelijk verbonden met elkaar zijn, dient per bouwwerk te worden bepaald onder welke gevolgklasse deze vallen. In het geval van appartementen en daarnaast grondgebonden woningen, kan worden gesteld dat deze niet bouwkundig en functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarom geldt dat de grondgebonden woningen zullen moeten worden beoordeeld als een gevolgklasse 1 project. Wanneer een dergelijk project toch bij het gevoegd gezag zal worden ingediend zal het bevoegd gezag deze aanvraag dienen te weigeren voor het deel waar zij geen bevoegdheid op hebben. Een aangepaste aanvraag zonder deze activiteiten kan wel worden beoordeeld.



Verschil kosten gevolgklasse 1 en 2

In heel Nederland worden leges in rekening gebracht bij het indienen van vergunningaanvragen. Er zijn verschillende wijze waarop deze leges worden vastgesteld. De meest gebruikelijke methode is het heffen van een percentage leges op basis van de bouwsom. Voor invoering van de Omgevingswet en de Wkb werd meestal één gecombineerd tarief gehanteerd voor zowel ruimtelijke als technische activiteiten.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt er onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke en technische activiteiten. Bij gevolgklasse 1 projecten is er geen sprake van een technische activiteit. De kwaliteitsborger beoordeelt bij deze projecten de technische juistheid van deze projecten. De wijze waarop kwaliteitsborgers de tarieven vaststellen verschilt per borger. Vanuit Woningborg Toetsing en Toezicht, hebben we uiteraard onze visie hierop en hebben dit toegepast in de uitwerking van deze whitepaper. We stellen als borger de tarieven vast op basis van de werkelijke effort in plannen. Naarmate er sprake is van een verdere efficiëntie in plannen zullen kosten daarop zijn afgestemd. Een project met 10 gelijke rijwoningen heeft een relatief minder grote impact dan 10 individuele unieke woningen. Dit voordeel in de efficiëntie wordt verwerkt in de tarieven. Maar dit hoeft zich niet enkel te beperken tot repetitie van type woningen. Dit kan ook worden gebaseerd op samenwerkingsafspraken die bijvoorbeeld betrekking hebben op de wijze waarop gegevens worden aangeleverd.



Klantervaring

Klantervaring:

“Bij ons recente bouwproject in de gemeente Venray hebben we een vergelijking gemaakt tussen bouwen onder de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) en bouwen onder de oude regelgeving. Wat opviel, is dat bouwen onder de Wkb voordeliger uitpakte.

Voor het project hebben we een raming opgesteld, waaruit de volgende kosten naar voren kwamen:

- Tweekappers (4 woningen): € 857.396,00
- Rijwoningen (2 woningen): € 397.060,00
- Rijwoningen (2 woningen): € 353.322,00
- Tweekappers (2 woningen): € 442.222,00
- Totale bouwkosten: € 2.050.000,00

Naast de bouwkosten kwamen er nog andere kosten bij, zoals leges en kwaliteitsborging:

- Leges (B)OPA gemeente Venray: € 1.995,00
- Kosten kwaliteitsborger: € 9.000,00
- Interne kosten voor rapportages en het opbouwen van het AS-built dossier: € 11.000,00

De totale bijkomende kosten bedroegen € 21.995,00. Wanneer we bouwen onder de oude regelgeving zouden hebben voortgezet, zouden de leges voor 1 januari 2024 ongeveer 1,8% van de bouwsom bedragen, wat neerkomt op € 36.900,00. Dit betekent een besparing van € 14.905,00 onder de nieuwe Wkb-regels. Deze raming bevestigde voor ons dat bouwen onder de Wkb ons in Venray aanzienlijke voordelen oplevert ten opzichte van de oude regelgeving.”

Bij het ontwikkelen van bouwprojecten in gevolgklasse 1 kunnen aanzienlijke kostenbesparingen worden gerealiseerd. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb), in combinatie met de keuze voor gevolgklasse 1, biedt een efficiënte en kosteneffectieve bouwmethode. Dit draagt niet alleen bij aan de verbetering van de bouwkwaliteit, maar helpt ook om de bouwkosten te verlagen. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de verschuiving van leges voor bouwtechnische activiteiten naar de kosten voor een kwaliteitsborger positieve financiële gevolgen heeft en hoe deze besparing groeit bij grotere woningbouwprojecten.

“Bij ons recente bouwproject in de gemeente Venray hebben we een vergelijking gemaakt tussen bouwen onder de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) en bouwen onder de oude regelgeving. Wat opviel, is dat bouwen onder de Wkb voordeliger uitpakte.”



Kostenefficiëntie door de Wkb en Gevolgklasse 1

Het bouwen binnen gevolgklasse 1 betekent dat een bouwproject voldoet aan bepaalde criteria waardoor het eenvoudiger en sneller kan worden getoetst. In plaats van de traditionele leges voor bouwtechnische activiteiten die door de gemeente worden geïnd, wordt onder de Wkb gewerkt met een kwaliteitsborger. De kosten voor een kwaliteitsborger liggen lager dan de bouwleges, waardoor er al bij een enkel woningproject een zekere mate van besparing kan ontstaan.

Kostenniveau bij een enkele woning:

Bij een bouwproject dat beperkt blijft tot een enkele woning zijn de kosten voor een kwaliteitsborger en de traditionele leges vaak vergelijkbaar. Dit komt doordat de prijs van een kwaliteitsborger relatief gezien per woning omlaag gaat bij grotere projecten, terwijl leges voor bouwtechnische activiteiten vast liggen op basis van de bouwsom. Het effect van kostenbesparing door het gebruik van een kwaliteitsborger wordt daarom pas echt zichtbaar bij projecten die uit meerdere woningen bestaan.

Opschaling en kostenvoordeel bij grotere projecten

Voor projecten met meerdere woningen zijn de kosten van een kwaliteitsborger structureel lager dan de kosten voor de traditionele bouwleges. Naarmate de omvang van het project toeneemt, wordt dit verschil groter. Dit voordeel ontstaat doordat de kosten per woning voor een kwaliteitsborger dalen bij grotere projecten. De kwaliteitsborger kan schaalvoordelen toepassen, wat leidt tot een lagere prijs per woning bij projecten met meer woningen.

Rekenvoorbeelden:

Om het verschil tussen de beide situaties te duiden hebben we ter illustratie rekenvoorbeelden opgenomen voor verschillende projectgroottes:

- ✔ 4 woningen
- ✔ 10 woningen
- ✔ 20 woningen
- ✔ 30 woningen

Uit deze voorbeelden blijkt dat het verschil in kosten voor kwaliteitsborging ten opzichte van traditionele bouwleges steeds verder toeneemt. De schaalgrootte van het project speelt daarbij een sleutelrol in de mate van kostenbesparing.



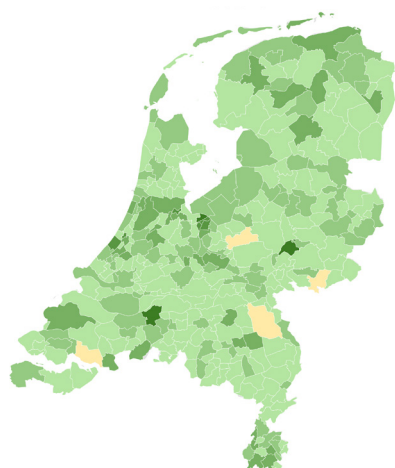
Kostenverschil tussen leges en kwaliteitsborger per provinciehoofdstad

Om een compleet beeld te geven van de kostenverschillen, hebben we in onderstaande tabel de kostenverschillen van enkele voorbeelden voor de hoofdsteden van de provincies weergegeven. Deze variëren per regio vanwege de verschillen in lokale leges. In de tabel is duidelijk te zien dat het kostenvoordeel bij de inzet van een kwaliteitsborger toeneemt naarmate de omvang van het project groeit.

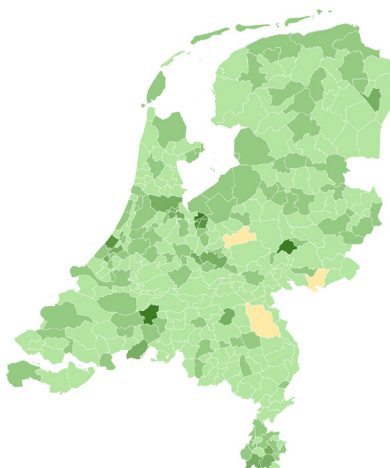
Voordeel kosten borger ten opzichte van leges bouwactiviteit

| Provinciehoofdstad | 4 woningen | 10 woningen | 20 woningen | 30 woningen |
|--------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Amsterdam | € 34.495 | € 86.456 | € 182.601 | € 251.812 |
| Arnhem | € -315 | € 4.588 | € 14.403 | € 22.234 |
| Den Bosch | € -17 | € 4.328 | € 12.133 | € 16.244 |
| Den Haag | € 11.217 | € 33.418 | € 72.063 | € 108.724 |
| Groningen | € 17.980 | € 29.951 | € 50.346 | € 66.857 |
| Haarlem | € 36.437 | € 82.818 | € 161.763 | € 238.724 |
| Leeuwarden | € 34.109 | € 79.968 | € 152.823 | € 221.414 |
| Lelystad | € 13.077 | € 38.068 | € 81.363 | € 122.674 |
| Maastricht | € 18.027 | € 47.068 | € 93.813 | € 136.674 |
| Middelburg | € 1.034 | € 6.123 | € 16.248 | € 24.389 |
| Utrecht | € 24.485 | € 66.588 | € 124.143 | € 186.844 |
| Zwolle | € 3.627 | € 13.180 | € 30.745 | € 46.326 |
| Gemiddeld | € 16.180 | € 41.046 | € 82.704 | € 120.243 |

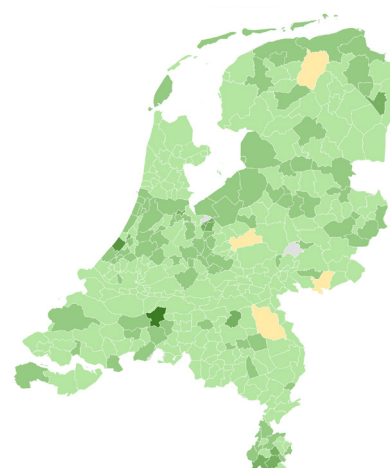
Legesverschil t.o.v. kosten omtrent WKB



10 woningen



20 woningen



30 woningen

Wanneer er sprake is van conceptmatig bouwen draagt dit uiteraard bij aan een efficiëntere kwaliteitsborging. Door processen en standaarden op conceptniveau vast te leggen en herhaaldelijk toe te passen, wordt een consistent kwaliteitsniveau bereikt. Dit herhalende karakter zorgt ervoor dat betrokken partijen beter op elkaar ingespeeld raken, wat de samenwerking vergemakkelijkt en optimaliseert. Hierdoor kunnen ook kosten gereduceerd worden. Deze financiële voordelen worden weerspiegeld in de tarieven die aan het conceptmatig bouwen zijn verbonden. Onderstaande tabel laat zien hoe deze besparingen ook financieel meetbaar zijn.

Voordeel kosten borger ten opzichte van leges bouwactiviteit

| Provinciehoofdstad | 4 woningen | 10 woningen | 20 woningen | 30 woningen |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Amsterdam | € 36.132 | € 88.093 | € 185.112 | € 255.197 |
| Arnhem | € 1.322 | € 6.225 | € 16.914 | € 25.619 |
| Den Bosch | € 1.620 | € 5.965 | € 14.644 | € 19.629 |
| Den Haag | € 12.854 | € 35.055 | € 74.574 | € 112.109 |
| Groningen | € 19.617 | € 31.588 | € 52.857 | € 70.242 |
| Haarlem | € 38.074 | € 84.455 | € 164.274 | € 242.109 |
| Leeuwarden | € 35.746 | € 81.605 | € 155.334 | € 224.799 |
| Lelystad | € 14.714 | € 39.705 | € 83.874 | € 126.059 |
| Maastricht | € 19.664 | € 48.705 | € 96.324 | € 140.059 |
| Middelburg | € 2.671 | € 7.760 | € 18.759 | € 27.774 |
| Utrecht | € 26.122 | € 68.225 | € 126.654 | € 190.229 |
| Zwolle | € 5.264 | € 14.817 | € 33.256 | € 49.711 |
| Gemiddeld | € 17.817 | € 42.683 | € 85.215 | € 123.628 |

Conclusie

De keuze voor een kwaliteitsborger binnen de kaders van de Wkb leidt niet alleen tot betere bouwkwaliteit en controle, maar biedt ook significante kostenvoordelen voor projecten. Door de lagere kosten van een kwaliteitsborger, in vergelijking met de leges voor een bouwtechnische activiteit, kunnen bouwbedrijven en ontwikkelaars met name bij grotere projecten substantieel besparen. Deze whitepaper laat zien dat deze besparing per woning steeds groter wordt naarmate het project toeneemt in schaal. Met onze rekenvoorbeelden en de bovenstaande tabel hopen we inzicht te geven in het concrete verschil in kosten en de voordelen van bouwen onder de Wkb in gevolklasse 1.

Meer weten?

Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT) is een ervaren kwaliteitsborger met landelijke dekking.

We werken met een efficiënte op de praktijk gerichte systematiek (het WKI) waarmee we sturen op relevante risico's, toetsen op momenten dat herstel nog mogelijk is en 24/7 inzicht geven in status en voortgang. We sluiten onze dienstverlening aan op de bestaande planning van het bouwproces, waarbij we desgewenst ook aanvullende klantcriteria meenemen.

Wil je meer weten welke impact het voorgaande op jouw project heeft en hoe we je hiermee kunnen helpen? Via [deze link](#) vraag je het kostenvoordeel voor je project aan en ontvang je van ons binnen 48 uur een berekening op maat.

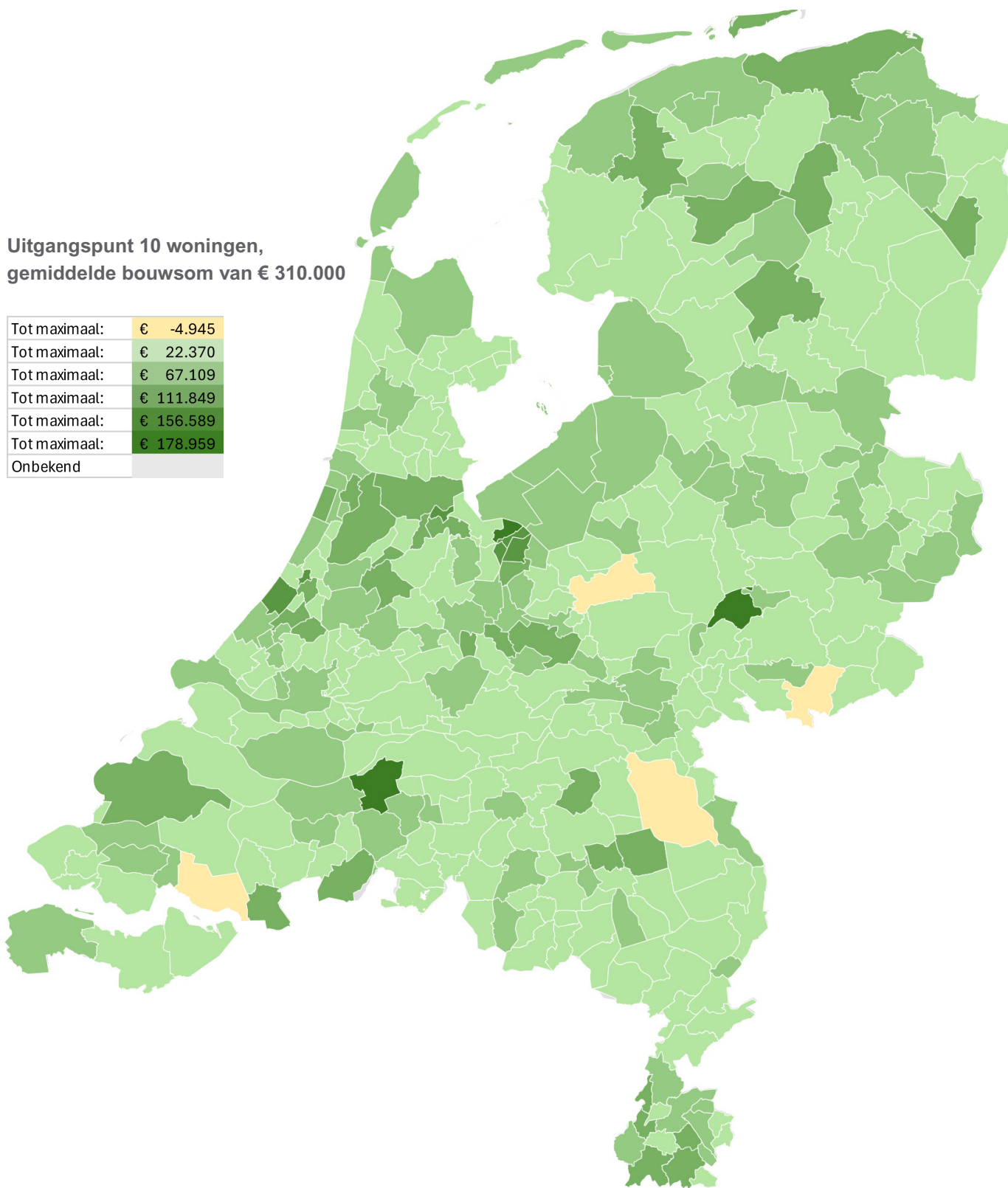
Via [deze link](#) kun je een formulier invullen voor algemene informatie, een brochure, een meting of een offerte voor een (proef) project. Heb je een andere vraag en wil je graag contact met ons opnemen, dan zijn we je graag van dienst via onderstaande contactgegevens:

WTT | Tielweg 24 | **E:** info@wttkwaliteitsborging.nl | 2803 PK Gouda | **T:** [0182 59 29 97](tel:0182592997)

Legesverschil t.o.v. kosten omtrent WKB

**Uitgangspunt 10 woningen,
gemiddelde bouwsom van € 310.000**

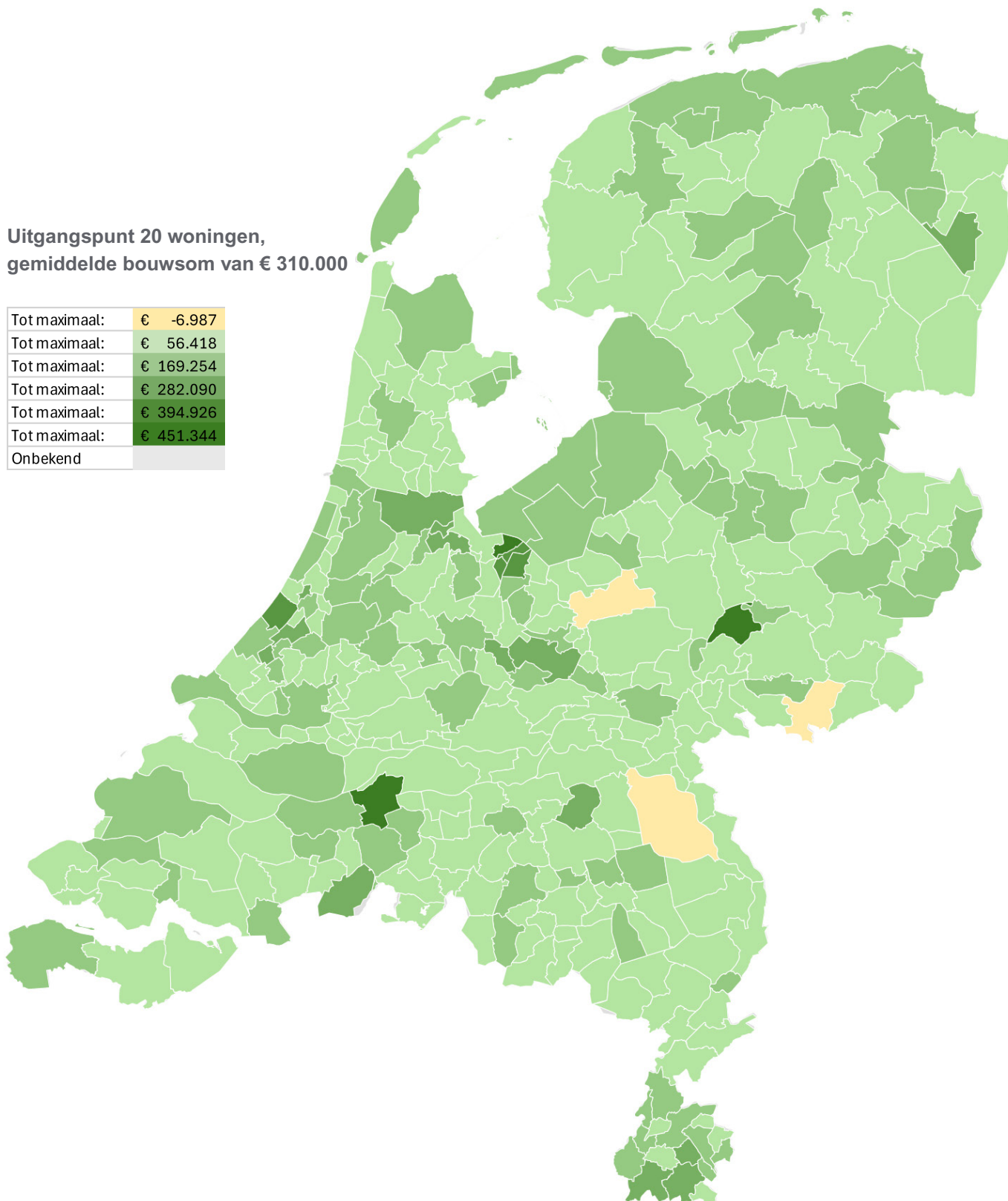
| | |
|---------------|-----------|
| Tot maximaal: | € -4.945 |
| Tot maximaal: | € 22.370 |
| Tot maximaal: | € 67.109 |
| Tot maximaal: | € 111.849 |
| Tot maximaal: | € 156.589 |
| Tot maximaal: | € 178.959 |
| Onbekend | |



Legesverschil t.o.v. kosten omtrent WKB

**Uitgangspunt 20 woningen,
gemiddelde bouwsom van € 310.000**

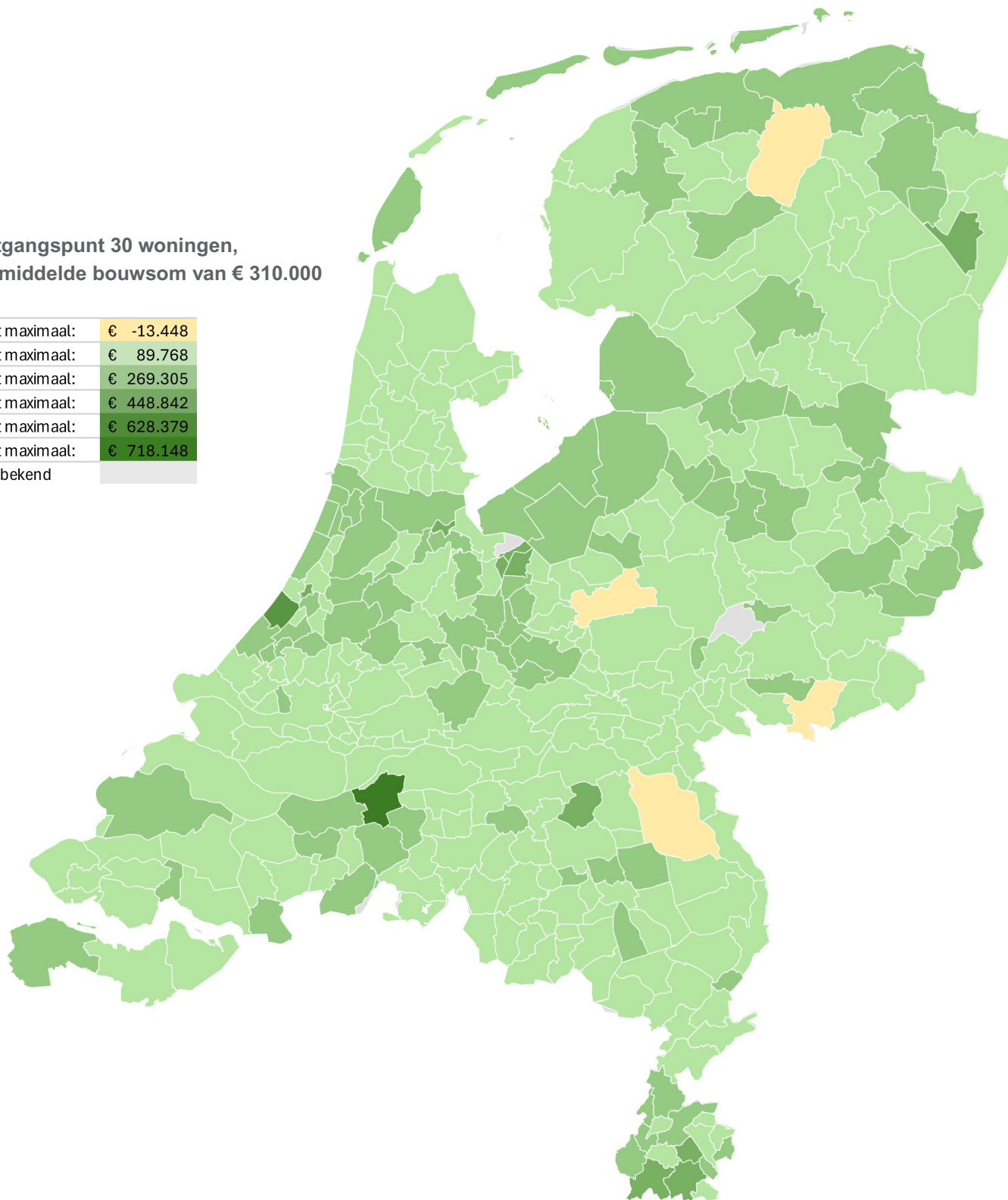
| | |
|---------------|-----------|
| Tot maximaal: | € -6.987 |
| Tot maximaal: | € 56.418 |
| Tot maximaal: | € 169.254 |
| Tot maximaal: | € 282.090 |
| Tot maximaal: | € 394.926 |
| Tot maximaal: | € 451.344 |
| Onbekend | |



Legesverschil t.o.v. kosten omtrent WKB

**Uitgangspunt 30 woningen,
gemiddelde bouwsom van € 310.000**

| | |
|---------------|-----------|
| Tot maximaal: | € -13.448 |
| Tot maximaal: | € 89.768 |
| Tot maximaal: | € 269.305 |
| Tot maximaal: | € 448.842 |
| Tot maximaal: | € 628.379 |
| Tot maximaal: | € 718.148 |
| Onbekend | |





“De keuze voor een kwaliteitsborger binnen de kaders van de Wkb leidt niet alleen tot betere bouwkwaliteit en controle, maar biedt ook significante kostenvoordelen voor projecten.”

Woningborg Toetsing en Toezicht



wttkwaliteitsborging.nl