



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Beoordeling van bouw- meldingen en meer

Hajé van Egmond | ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Jaarcongres VBWTN | 9 oktober 2025

1

Waar gaan we het over hebben...

- Spoorboekje: waar staan we op dit moment?
- Waar moeten meldingen aan voldoen?
- Unhappy flow: wat te doen als het fout gaat
- Jullie vragen...

2

Update kwaliteitsborging

- Toenemend aantal kwaliteitsborgers
 - 73; van wisselend allooï
- Blijvende politieke discussie
 - Motie FvD – niet in stemming gebracht / aangehouden
 - Verkiezingsprogramma CDA: versneld evalueren en aanpassen
- Fervente tegenstanders spreken zich uit, voorstanders blijven stil

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

3

3

Even tussendoor...

- Register TloKB
 - Inactief $\neq$ niet toegelaten (*Dus niet relevant*)
 - Controleer schorsingen!
- KN geschorst, en dan?
 - Schorsing lopende projecten: stilleggen!
 - Schorsing nieuwe projecten: afmaken toegestaan
- Informeren gemeente → Wiens taak?
 - Opdrachtgever, KB, IA, TloKB?
 - Afspraken maken (VKBN?) of wettelijke regelen?

BKapp 3.3	Apexion B.V.	1-6-2022	1	Inactief
BKapp 3.4	Apexion B.V.	17-1-2024	1	Toegelaten
Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaarborg (GWW) 3.3	De Garantiewaarborg-KGW CV	19-9-2022	1	Toegelaten
Instrument Kwaliteitsborging VKB 2022-3.3	Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)	29-6-2022	1	Toegelaten
KQMO-Instrument voor de Kwaliteitsborging (KQIS) 2.1	Stichting KIK	23-5-2022	1	Inactief
KQMO-Instrument voor de Kwaliteitsborging (KQIS) 2.2	Stichting KIK	1-8-2024	1	Toegelaten
KQMO-Instrument voor de Kwaliteitsborging (KQIS) 2.3.1	Stichting KIK	11-8-2025	1	Toegelaten
Technical Inspection Services (TIS) 3.3	Stichting Technical Inspection Service Nederland	24-10-2022	1	Toegelaten
TUV NOBIS 3.4	TUV NOBIS Nederland B.V.	18-1-2024	1	Inactief

BKapp

Instrumentaanbieder	Apexion B.V.
Naam instrument	BKapp
Versie	3.4
Versiedatum	17-1-2024
TloKB-registratienummer	INS-2003
Datum toelating	20-6-2024
Status	Toegelaten
Kwaliteitsborgers.nl	Toestemming
CBI Kwaliteitsborging B.V.	Geschorst
WKB-BOUW B.V.	Toestemming
Borgsoepelisten B.V.	Toestemming

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

4

4

Update kwaliteitsborging

1. Ingebruiknamebesluit: Raad van State (In Bbl: juli 2026?)

2. Monitoring 2024

- Begin juli aan Eerste en Tweede Kamer verstuurd
- "Te weinig informatie om een uitspraak te doen"

3. Aanpassing / verduidelijking gevolgklasse 1 gepland

- Ondergrens aanpassen: padelbanen, vleermuispalen, ...
- Voorstellen welkom!
- Verdere aanpassing vooralsnog voorzien na de evaluatie

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



5

5

Update kwaliteitsborging

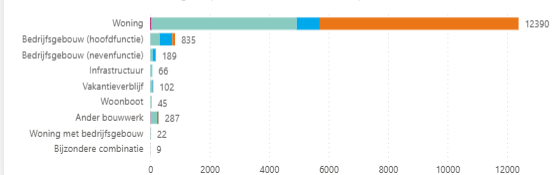
• Stelsel komt nog steeds maar langzaam op gang...

- Ca. 4000 bouwmelding / 14.000 bouwwerken
- Vooral woningen
- Aantal gereedmelding nog laag (<400)

Bouwmethode bouwwerken per type bouwwerkttype

Bouwwerken onder het KB-stelsel zijn voornamelijk woningen, waarvan een aanzienlijk deel montage- en prefabbouw

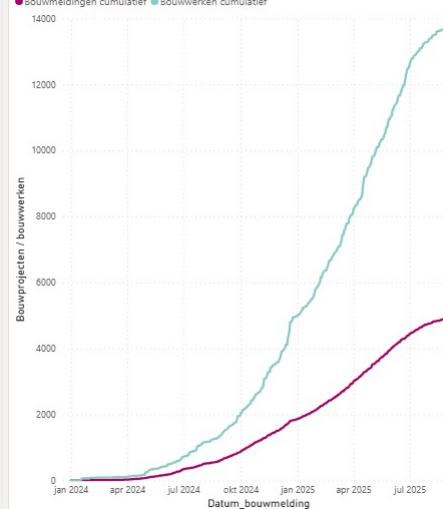
Bouwmethode: ● Gietbouw ● Montage- of prefabbouw ● Skeletbouw ● Stapelbouw



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Bouwmeldingen in aantal projecten en bouwwerken

● Bouwmeldingen cumulatief ● Bouwwerken cumulatief



6

6



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



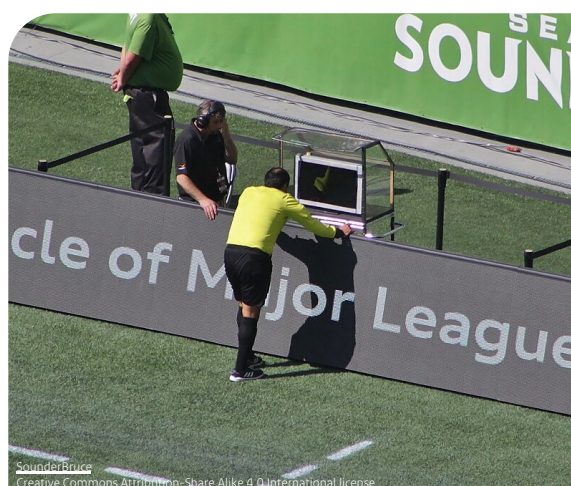
Eisen bouwmelding

- Controle door bevoegd gezag
- Acties als de melding onvolledig is
- Acties als de melding "slecht" is

7

Taakverdeling scherp afgebakend

- Bevoegd gezag
 - Wordt aan de wettelijke eisen voldaan?
- Instrumentaanbieder
 - Houdt de Kwaliteitsborger zich aan het instrument?
- Toelatingsorganisatie
 - Controleert de instrumentaanbieder de kwaliteitsborger juist en voldoende?



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

8

Regels t.b.v. informatiepositie gemeente

- Risicobeoordeling en borgingplan verplicht bij bouwmelding (2.19 Bbl)
 - Rekening houden met bijzondere lokale omstandigheden in de risicobeoordeling (2.19, lid 2 en 3.80 BKL)
 - Inhoud borgingsplan ligt vast in 3.80 Bkl
- Gemeente kan informatie opvragen over specifieke bouwwerkzaamheden (2.20 Bbl)
 - Op de bouwplaats is een actuele planning van de bouwwerkzaamheden aanwezig (7.8 Bbl, onder c)
- Kwaliteitsborger (in afschrift) de gemeente over afwijkingen die de bouwer niet herstelt (3.86, lid 1 Bkl)
- Na de afronding van de bouwactiviteit krijgt de gemeente een dossier bevoegd gezag met alle relevante informatie over de gerealiseerde bouwactiviteit inclusief de verklaring (2.21 Bbl)

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

9

9

De wettelijke eisen: Bouwmelding

- Besluit bouwwerken leefomgeving → artikel 2.19 → niet voldoen = geen melding

Artikel 2.19. (gegevens en bescheiden bij bouwmelding)

1 Een melding als bedoeld in artikel 2.18 wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden:

- de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt;
- als de melding wordt ingediend door een gemachtigde: de naam, het adres en het telefoonnummer van de gemachtigde;
- als de melding elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de degene die het bouwwerk bouwt of de gemachtigde;
- de dagtekening;
- het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- een beschrijving van de bouwactiviteit, met inbegrip van de gebruiksfunctie van het bouwwerk;
- gegevens betreffende de kwaliteitsborger en het te gebruiken instrument voor kwaliteitsborging, bedoeld in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet;
- een risicobeoordeling van het bouwproject met het oog op het voorkomen of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5; en
- het borgingsplan, bedoeld in artikel 3.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Voor zover van toepassing wordt in de risicobeoordeling ten minste rekening gehouden met bijzondere lokale omstandigheden, zoals die zijn vastgesteld in lokaal beleid, anderszins kenbaar gemaakt of redelijkerwijs bekend zijn.

Melder

?

KB

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

10

10

Borgingsplan = borgingsplan dat aan 3.80 BKL voldoet

3 Het borgingsplan beschrijft ten minste:

- a. de totstandkoming ervan;
- b. de aard en omvang van de uit te voeren kwaliteitsborging;
- c. de voor de kwaliteitsborging eindverantwoordelijke personen;
- d. de wijze waarop de verschillende onderdelen van het bouwplan in samenhang worden beoordeeld;
- e. de wijze waarop integraal wordt beoordeeld of de bouwwerkzaamheden voldoen aan de regels, bedoeld in de [hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving](#);
- f. in welke gevallen en op welke momenten het borgingsplan wordt geactualiseerd;
- g. welke normen of kwaliteitsverklaringen bouw als bedoeld in [artikel 2.14, tweede en derde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving](#), dan wel gelijkwaardige maatregelen als bedoeld in [artikel 2.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving](#) bij de bouwwerkzaamheden worden toegepast;
- h. op welke specifieke bouwwerkzaamheden, rekening houdend met de bijzonder lokale omstandigheden, de beoordeling ten minste is gericht, en
- i. bij welke bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met andere kwaliteitsborgingsystemen.



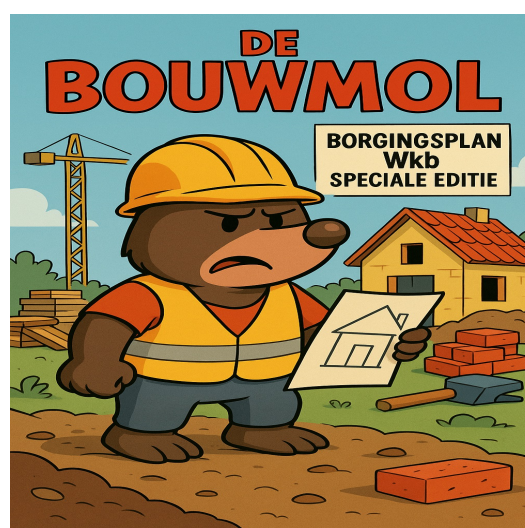
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

11

11

Wanneer voldoet een melding wel en wanneer niet...

- Een melding voldoet *niet* wanneer:
 - Kwaliteitsborger/ instrument niet in register TloKB
 - Beschrijving van [het project](#) ontbreekt / is onjuist
 - De [risicoanalyse](#) ontbreekt
 - Het [borgingsplan](#) niet aan 3.80 Bkl voldoet:
 - [Standaardbeschrijving](#) instrument ontbreekt
 - Beschrijving wat op welke wijze gecontroleerd moet worden ontbreekt ([maatregelen](#))
 - [Indien van toepassing](#), het ontbreken van:
 - De [BLO's](#) + maatregelen daartegen
 - Kwaliteitssystemen derden
 - Onderbouwing gelijkwaardigheid



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

12

12

Advies aan Kwaliteitsborgers

- Kwaliteitsborgers: leg je borgingsplan beter uit!
 - Maak een leeswijzer
 - Maak een helder voorblad
 - Beschrijving bouwproject (fundering, wanden, vloeren, dak)
 - Vat bijzonder lokale omstandigheden + maatregelen samen
- Gebruik geen onbegrijpelijke termen
- Neem de gemeente mee en laat zien wat je doet

Beleidsmatig niet getoetst
Het bouwplan is (bewust) niet aan de betreffende eis van de vigerende bouwregelgeving getoetst.

De volgende momenten kunnen van toepassing zijn:

VERSLAG BOUWBEZOEK 1

Projectnummer: 20241907
Project: 24/133 Hoogenlag Bouw - Wkb voor vrijstaande woning Schooten-Oosterwechel
Projectadres: Voorhof 18 Raalte
Datum bouwbezoek: 29 augustus 2025
Coördinator: K. Stroop
Toeschouder: T. van der Meer
Vert. opdrachtgever: R. Molink

Hierbij ontvangt u het verslag met beoordeling van het bouwbezoek aan bovengenoemd bouwproject.

Doel bouwbezoek:
Actie: (6) Aannemer; uitnodigen gBOU voor inspectie van de breedplaatvloer; de uitvoerder neemt de inspecteur mee over de vloer en licht toe aan de hand van 5 kritische locaties, welke wapening is aangebracht, en hoe de dikking is gerealiseerd.

Bevindingen:
De wapening en het leidingwerk op de breedplaatvloer is gecontroleerd en akkoord.
De onder- en bovenwapening is volgens tekening aangebracht en de bijligwapening met haarspelden zijn geplaatst.
De ventilatieleidingen zijn volgens tekening aangebracht en de platen zijn schoon voor een goede hechting van de beton. De riolering ligt op afschot en is voldoende ondersteund en vastgezet.
De wapening door de stalen balk en de ankers aan de U-balk is ook aangebracht.
De betondekking is gecontroleerd en akkoord.
De onderstempeling van de vloer is volgens opgaaf en op de juiste wijze geplaatst.

Aanvullende opmerkingen / toelichting op de bevindingen:
De spouwisolatie was gedeeltelijk aangebracht en deze was van de juiste dikte, netjes en aansluitend geplaatst.

Conclusie:
Werkzaamheden zagen er netjes uit en er is voldoende vertrouwen voor een succesvolle voortzetting van de bouw en dat zal worden voldaan aan het borgingsplan.

Bijlage(n): Onderstaand enkele foto's van de bouw



Wat kunnen gemeente dan wel doen?

Laat het stelsel zijn werk doen...

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Melding voldoet niet | Mededeling naar initiatiefnemer → verbod op bouwen of gebruiken blijft bestaan |
| • Risico's/ maatregelen onvoldoende | Vraag informatie op over die specifieke onderdelen
Beoordeel de extra informatie en controleer zelf op de bouwplaats
→ Geen info ontvangen? Overweeg bestuurlijke boete en ga zeker langs... |
| • Fouten kwaliteitsborger | Spreek de kwaliteitsborger aan!
Informeert de instrumentaanbieder (verzoek actie te nemen)
→ Geen reactie? Informeert de TloKB (zo concreet mogelijk!) |
| • Fouten in bouwwerk | Doe zelf onderzoek en leg het werk zo nodig stil |

Voorbeelden borgingsplannen

1. Borgingsplan pas vaststellen als bouwplan voldoet

*Later aanleveren toegestaan, maar fouten moet zijn hersteld
Je hoeft niet alles vooraf te bewijzen, je moet achteraf voldoen!*

2. Borgingsplan als draaiboek voor de aannemer

Duidelijkheid over controlemomenten en bewijslast

3. Borgingsplan onderlegger voor gereedmelding

*Neemt de lezer mee in het beoordelingsproces
Eendoordeel helder en onderbouwd*

BIJLAGE 2 – DOCUMENTENLIJST Bouwkundig

2024.0208 Woning_fam. Tran te Alkmaar (3547)_2024-11-06.uniec3
3547-BB01_2024-09-19.pdf
3547-BENG_MPG01.pdf
3547-8T01_2024-09-19.pdf
3547-8T01_2024-12-17.pdf
3547-8Y001.pdf
3547-8Y001_2024-09-19.pdf
3547-F001.pdf
3547-TT01_2024-09-19.pdf
3547-WPAC_geduld
EnergieLabel_VOOR
Fam. Tran_SO-01
Notitie wijziging tek

INSPECTIES

De volgende onderdelen zijn op basis van inspectieformulieren, gecontroleerd en vastgelegd:

Constructie

240506_37246_FUJ	- prefab onderdelen casco, gevels en dak worden gecontroleerd en vastgelegd in de fabriek
240506_37246_FUJ	- Grondwerk
240506_37246_FUJ	- Hei- of boorwerkzaamheden
240506_37246_FUJ	- aanbrengen prefab fundatiebalken en begane grondvloer
240506_37246_FUJ	- Montage casco en verdiepingvloer(en)
240506 Tran Alkmaar	- Montage en afwerking dakconstructie
240506_W.O. 2025	- Isolatie gevels en na isoleren op bouwplaats
241338-001 st-bes	- Metselwerk
241338-001 VP DEC	- Alle installatie werkzaamheden
240074161_1.zip	- Eindcontrole
3547_Kap.pdf	

Samenvattend

- Bouwmelding toetsen aan regels Bbl en Bkl, niet aan instrumenten
 - Melding voldoet niet → niet bouwen
 - Fouten instrument → informeer KB/IA/TloKB
- Laat het stelsel werken zoals het bedoeld is
 - Niet te snel de regie terugpakken
 - Zorg dat problemen worden gemeld t.b.v. monitoring en evaluatie
- Onduidelijkheden, vragen, discussies → overleg!
 - Hulp nodig? → Helpdesk IPLO of wkb@minbzk.nl





Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Vragen?

haie.egmond@minbzk.nl
<https://iplo.nl/formulieren/vragenformulier-bouwregelgeving/>