AH 468

2026Z17718

Antwoord van minister Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)
(ontvangen 27 oktober 2026)

Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2026-2027, nr. 147

1. **Bent u bekend met het bericht 'Tot dertienhonderd bouwprojecten dreigen stil te vallen door schorsing controleur'?**[1]

   Ja.

2. **Wat is uw reactie op dit bericht?**

   Ik begrijp en deel de zorgen die in dit bericht worden geuit. Een schorsing van een kwaliteitsborger kan grote gevolgen hebben voor bouwprojecten die al in uitvoering zijn. Als daardoor werkzaamheden vertraging oplopen, kan dat voor opdrachtgevers, bouwbedrijven en andere betrokkenen leiden tot onzekerheid, extra kosten en vertraging bij de oplevering van woningen.

   Tegelijkertijd is het van belang dat de kwaliteit en veiligheid van bouwwerken door kwaliteitsborgers goed worden geborgd. Kwaliteitsborgers handelen daarbij ook in het belang van opdrachtgevers/eigenaren zodat deze erop kunnen vertrouwen dat hun bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regelgeving. Als de kwaliteit van bouwwerken ter discussie komt op basis van toezichtinformatie, is de schorsing gerechtvaardigd.

   Het is van belang dat de gevolgen van de schorsing voor lopende bouwprojecten zo beperkt mogelijk blijven. Doordat de schorsing van de grootste van de geschorste kwaliteitsborgers inmiddels gedeeltelijk is opgeheven is het aantal projecten dat daadwerkelijk stilligt beperkt. Ik ben in gesprek met de betrokken partijen en zal de ontwikkelingen nauwlettend volgen. Daarbij kijk ik ook naar de lessen die hieruit kunnen worden getrokken voor de werking van het stelsel van kwaliteitsborging en de continuïteit van de kwaliteitsborging bij lopende projecten.

3. **Klopt het dat tot ongeveer 1.300 lopende bouwprojecten geraakt worden door de recente schorsing van één of meer kwaliteitsborgers? Kunt u aangeven hoeveel projecten daadwerkelijk zijn stilgelegd of op korte termijn dreigen te worden stilgelegd?**

[1] NU.nl, 2 september 2026 (https://www.nu.nl/economie/6408333/tot-dertienhonderd-bouwprojecten-dreigen-stil-te-vallen-doorschorsing-controleur.html)

Uit informatie die ik van de instrumentaanbieder heb ontvangen blijkt dat het gaat om een aantal van ca. 1250 projecten. Een deel van de projecten is nog in voorbereiding. Het gaat hier vooral om de projecten van één van de geschorste kwaliteitsborgers. De overige geschorste kwaliteitsborgers hebben slechts een enkel project in uitvoering. Bij de projecten die al in uitvoering zijn, mag niet worden verder gebouwd nu er geen gekwalificeerde kwaliteitsborger meer betrokken is bij de bouw.

Op 23 september jl. heeft de rechter in kort geding, aangespannen door de grootste van drie kwaliteitsborgers tegen zijn instrumentaanbieder, geoordeeld dat de schorsing gedeeltelijk moet worden beëindigd. In afwachting van een uitspraak in een nog aan te spannen bodemprocedure mag de betreffende kwaliteitsborger lopende projecten hervatten. Uit informatie van de instrumentaanbieder blijkt dat van de bouwprojecten die stillagen tussen 25 augustus en 23 september zo'n 85% is hervat door de oorspronkelijke kwaliteitsborger. Deze projecten worden zowel door de TloKB als door de instrumentaanbieder met voorrang meegenomen in het toezicht. De overige projecten zijn of worden overgenomen door andere kwaliteitsborgers.

4. Wanneer zijn uw ministerie en de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw op de hoogte geraakt van de problemen bij de betrokken kwaliteitsborgers? Welke maatregelen zijn sinds dat moment genomen om de gevolgen voor lopende bouwprojecten te beperken?

Signalen over deze kwaliteitsborgers doen al een geruime tijd de ronde. In reguliere overleggen tussen het ministerie en de Toelatingsorganisatie in 2025 en 2026 zijn deze signalen besproken. Daarbij is telkens de weging aan de Toelatingsorganisatie gelaten, die concrete maatregelen kan treffen als zelfstandige bestuursorgaan richting de instrumentaanbieder, die op zijn beurt kan ingrijpen bij een borger. Het ministerie kan daar niet in treden.

De TloKB geeft aan dat het, alvorens handhavingsmaatregelen te kunnen nemen is, van belang is dat signalen worden bevestigd door bevindingen tijdens inspecties. In eerste instantie koos de TloKB daarbij voor een proportionele inzet met verbeteracties, gericht op beter toezicht op de betreffende kwaliteitsborger door de instrumentaanbieder. De TloKB heeft begin 2025 een inspectie uitgevoerd bij de kwaliteitsborger, deze had toen nog weinig gevorderde projecten. Deze inspectie leverde dan ook geen tekortkomingen op die aanleiding konden zijn voor handhavingsmaatregelen.

Na aanhoudende signalen heeft de TloKB in 2025 achtereenvolgens tijdens haar reguliere jaarlijkse inspectie de instrumentaanbieder aangesproken, een aanvullende inspectie bij de instrumentaanbieder uitgevoerd en bouwplaatsinspecties uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een

voornemen van een formele waarschuwing eind 2025.[2] In mei 2026 heeft de TloKB een aanvullende inspectie bij de kwaliteitsborger uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die inspectie heeft de TloKB het handhavingstraject richting de instrumentaanbieder voortgezet. De instrumentaanbieder is daarna overgegaan tot het schorsen van de kwaliteitsborger.

5. Deelt u de opvatting dat het stilleggen van mogelijk honderden bouwprojecten grote gevolgen kan hebben voor woningzoekenden, bouwbedrijven en opdrachtgevers, en dat bij de huidige woningnood iedere vermijdbare bouwstop moet worden voorkomen?

Ja.

6. Klopt het bericht dat gemeenten zich genoodzaakt kunnen zien de bouw stil te leggen totdat de schorsing wordt opgeheven of een andere kwaliteitsborger via een nieuwe bouwmelding is aangesteld? Op welke wettelijke bepalingen en regels is dit precies gebaseerd?

Bij bouwprojecten in gevolgklasse 1 – zoals grondgebonden woningen en kleinere bedrijfshallen – is de inzet van een toegelaten kwaliteitsborger verplicht. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet, dat stelt dat voor dergelijke projecten een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging moet worden toegepast door een bevoegde kwaliteitsborger.

Als de betrokken kwaliteitsborger wordt geschorst, verliest hij de bevoegdheid om het instrument voor kwaliteitsborging toe te passen. Daardoor mag niet langer worden doorgebouwd. Gebeurt dit wel, dan kan de gemeente handhavend optreden op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hiervoor zijn de reguliere instrumenten voor toezicht en handhaving beschikbaar.

7. Klopt tevens het bericht dat de Toelatingsorganisatie stelt dat bij een schorsing geen nieuwe projecten mogen worden aangenomen, maar dat lopende projecten in de regel mogen worden afgemaakt?

Nee, dat klopt niet. Naar ik begrijp is op dit punt verwarring ontstaan door het verschil tussen situaties waarbij de TloKB schorsingen oplegt aan een instrumentaanbieder en situaties waarbij de instrumentaanbieder een schorsing oplegt aan een kwaliteitsborger. In het eerste geval kunnen lopende bouwwerken worden afgemaakt, tenzij de TloKB anders beslist in de schorsing. In het tweede geval, zoals in deze specifieke situatie, is sprake van een door een instrumentaanbieder opgelegde schorsing aan een kwaliteitsborger. De betreffende instrumentaanbieder heeft daarbij aangegeven dat de schorsing van de kwaliteitsborger per direct ingaat voor al zijn projecten.

Inmiddels is op de site van de TloKB een nieuwsbericht geplaatst dat een heldere uitleg geeft van de ontstane situatie en de gevolgen daarvan. In dit bericht is ook toegelicht dat pas weer met de bouw kan worden doorgegaan nadat een andere kwaliteitsborger het project heeft overgenomen of nadat de schorsing van de oorspronkelijk betrokken kwaliteitsborger is opgeheven.

8. Kunt u op korte termijn samen met de Toelatingsorganisatie, de VNG, de instrumentaanbieders en de bouwsector tot één landelijke handelwijze komen, zodat gemeenten en bouwers niet ieder afzonderlijk hoeven uit te zoeken of en onder welke voorwaarden kan worden doorgebouwd?

[2] De sanctie 'waarschuwing' wordt bekend gemaakt via registratie in het openbare register van instrumentaanbieders (zie https://register.tlokb.nl/kb/instrumentaanbieder).

Naar aanleiding van het signaal dat er een kwaliteitsborger is geschorst, zijn in nauwe samenwerking met de VNG, de TloKB, Bouwend Nederland, de Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (VKBN) en de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (VBWTN), direct acties in gang gezet. Kort na de schorsing, op woensdag 9 september, is ook in een webinar aan gemeenten toegelicht wat de juridische status is van de betreffende projecten en hoe daarmee om te gaan. Daarnaast zijn alle gemeenten over de projecten in hun gemeenten geïnformeerd.

Zowel VBWTN als VKBN hebben hun achterban opgeroepen om getroffen opdrachtgevers en aannemers zo goed als mogelijk te ondersteunen. Leden van de VKBN hebben inmiddels ook de eerste projecten overgenomen en stemmen daarbij met betrokken gemeenten af op welke wijze de bouw snel weer kan worden hervat. In aanvulling daarop is afgesproken dat partijen hun communicatie en voorlichting gezamenlijk afstemmen. De komende periode kijken we gezamenlijk welke aanvullende acties nodig zijn om vertraging van projecten te voorkomen.

9. **Welke mogelijkheden bestaan er om lopende projecten waarbij geen concrete twijfel bestaat over de uitgevoerde controles, tijdelijk en onder aanvullende voorwaarden te laten doorgaan?**
10. **Kan voor getroffen projecten een versnelde overdracht naar een andere erkende kwaliteitsborger worden georganiseerd, waarbij eerder uitgevoerde en deugdelijk gedocumenteerde controles zoveel mogelijk worden overgenomen?**

Bouwprojecten kunnen worden hervat nadat de schorsing van de kwaliteitsborger is opgeheven of nadat een nieuwe kwaliteitsborger is ingezet. Nu de schorsing van één van de kwaliteitsborgers gedeeltelijk is opgeheven zijn en kunnen deze projecten dus weer worden opgestart. Op dit moment zijn verschillende kwaliteitsborgers bezig met de beoordeling van projecten die ze hebben overgenomen van de geschorste kwaliteitsborger. Daar waar sprake is van een volledig dossier en van een goede documentatie van de tot nu toe uitgevoerde controles, zijn deze projecten vrijwel direct hervat. Het is hierbij nadrukkelijk wel van belang dat de kwaliteit en met name de veiligheid van de bouwwerken niet in het geding is. Kwaliteitsborgers zullen dan ook goed moeten nagaan wat de staat van de bouw is alvorens zij – na het opstellen van een nieuw borgingsplan – groen licht kunnen geven.

Waar bouwwerken stilliggen en niet direct kunnen worden hervat kunnen aannemers in overleg met gemeenten nagaan welke werkzaamheden kunnen worden afgerond met het oog op het beperken van schade aan de bouw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het dichtleggen van daken of het afmonteren van installaties.

11. Is er bij de overige kwaliteitsborgers voldoende capaciteit om de getroffen projecten snel over te nemen? Zo nee, welke maatregelen neemt u om deze capaciteit tijdelijk te vergroten en welke maximale overdrachtstermijn acht u aanvaardbaar?

Op dit moment zijn er ruim 70 gekwalificeerde kwaliteitsborgingsbedrijven opgenomen in het register van de TloKB. De VKBN heeft aangegeven te verwachten dat deze bedrijven voldoende capaciteit beschikbaar hebben om de projecten die tijdens de uitvoering zijn komen stil te liggen over te nemen. De termijn waarbinnen dit kan hangt, zoals bij de beantwoording op de vragen 9 en 10 aangegeven, nadrukkelijk af van de staat van de kwaliteitsborging tot aan het moment van schorsing. Met het opheffen van de schorsing van één van de kwaliteitsborgers is het aantal projecten dat moet worden overgenomen sterk afgenomen.

12. Bent u bereid een landelijk coördinatiepunt in te richten waar in de toekomst opdrachtgevers, aannemers en gemeenten getroffen projecten kunnen aanmelden en ondersteuning krijgen bij het vinden van een vervangende kwaliteitsborger?

Een dergelijk coördinatiepunt is al beschikbaar. Met alle betrokken partijen is dit voorjaar bij het Informatiepunt Leefomgeving een meldpunt ingericht voor vragen en signalen over de werking van de Wkb.[3] Signalen die via het meldpunt binnenkomen worden doorgeleid naar de leden van het Wkb-overleg ter bespreking en afhandeling. Via dit meldpunt worden op dit moment ook vragen van gemeenten, opdrachtgevers en aannemers beantwoord over de gevolgen van de schorsingen. Alle informatie uit het meldpunt wordt samengebracht in de het Wkb-overleg, van waaruit de eventuele maatregelen worden gecoördineerd.

13. Wie draagt de kosten van stillegging, vertraging, aanvullende controles en het inschakelen van een nieuwe kwaliteitsborger? Acht u het aanvaardbaar dat de schorsing van één grotere kwaliteitsborger zoveel bouwprojecten tegelijk kan raken? Wat zegt dit volgens u over de concentratie, capaciteit en kwetsbaarheid van het stelsel?

Wie de kosten draagt als gevolg van eventuele vertraging is afhankelijk van de contractuele afspraken tussen initiatiefnemer en de aannemer over wie de opdracht geeft aan een kwaliteitsborger. In beginsel komen de vertraging en meerkosten die door de schorsing ontstaan voor rekening van de opdrachtgever van de kwaliteitsborger. Deze schade kan de opdrachtgever van de kwaliteitsborger vervolgens proberen te verhalen op de geschorste kwaliteitsborger.

Bij de vormgeving van het stelsel is uitgegaan van juridische compliance door alle spelers rond een bouwproject. Daaraan is gekoppeld het uitgangspunt van high trust en high penalty. Dat er in de praktijk partijen zijn die zich niet gedragen conform deze uitgangspunten en (te) lang kunnen blijven doorwerken, blijkt een achilleshiel. Ik bezie samen met de landelijke overlegpartijen op welke manier maatregelen getroffen kunnen worden om de ontstane situatie in de toekomst te voorkomen.

[3] Zie https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/signalen-wet-kwaliteitsborging-bouwen-wkb/signaal-indienen-wkb/

14. Was bij de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen voorzien in een continuïteitsregeling voor het faillissement, wegvallen of de schorsing van een grote kwaliteitsborger? Zo nee, bent u bereid zo'n regeling alsnog op te stellen?

De situatie dat een kwaliteitsborger mogelijk kan worden geschorst als het bedrijf zijn werk onvoldoende uitvoert is nadrukkelijk beschouwd bij de totstandkoming van het stelsel. Geregeld is dat een andere kwaliteitsborger het project kan overnemen mocht de oorspronkelijke kwaliteitsborger door faillissement, schorsing of om een andere reden het bouwproject niet kunnen afronden. In dat geval kan een nieuwe kwaliteitsborger het werk afronden en een verklaring verstrekken ten behoeve van de gereedmelding.

Er is niet voorzien in generieke continuïteitsregeling waarmee een weggevallen kwaliteitsborger kan worden vervangen. Dit omdat op voorhand niet duidelijk is wat de oorzaak is van het wegvallen van de kwaliteitsborger en een direct overnemen in een aantal gevallen dus niet mogelijk zal zijn. In situaties waarbij een schorsing het geval is van gebrekkige taakuitvoering zal eerst grondig onderzoek nodig zijn in de staat van een bouwwerk alvorens de kwaliteitsborging kan worden hervat.

Aangezien een één-op-één overname in sommige gevallen niet mogelijk is en aangezien er voldoende capaciteit in de markt is om het wegvallen van een kwaliteitsborger op te vangen, acht ik een generieke regeling op voorhand niet noodzakelijk. Het blijft maatwerk in overleg met bevoegd gezag, dat in generieke zin toezicht houdt op naleving van de bouwregels. Hierbij speelt mee dat de omvang van de lopende projecten van de geschorste kwaliteitsborger op voorhand niet voorzien is. Los van een eventuele regeling wil ik dan ook met de TloKB en de VKBN in gesprek om te zorgen dat een dergelijke situatie in de toekomst wordt voorkomen.

15. Kunt u deze vragen gezien de dreigende bouwstops en de gevolgen voor toekomstige bewoners, bouwers en opdrachtgevers en met spoed beantwoorden?

Zeker. De doorlooptijd is afhankelijk geweest van het overleg en afstemming met diverse landelijke overlegpartijen en de samenvoeging van de drie sets Kamervragen. Ook is de beantwoording aangepast naar aanleiding van de ontwikkelingen in het kort geding tussen de instrumentaanbieder en de kwaliteitsborger.