



Vragen en antwoorden: schorsing kwaliteitsborgers

Deze vragen en antwoorden zijn opgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Meer informatie is te vinden in de [presentatie](#) die de VNG hierover op 9 september 2026 heeft georganiseerd.

Reikwijdte en betekenis van de schorsing

Klopt het dat er inmiddels drie kwaliteitsborgers zijn geschorst?

Ja, op dit moment (14 september 2026) zijn drie kwaliteitsborgers geschorst. Op

<https://register.tlokb.nl/kb/kwaliteitsborger> staat om welke drie kwaliteitsborgers het gaat. Die pagina geeft de actuele status aan.

Wat houdt een schorsing precies in en hoe lang duurt deze?

Bij een schorsing mag de kwaliteitsborger het instrument (tijdelijk) niet meer gebruiken; omdat er dan geen legitieme borging, toezicht en controle op de bouw meer is, mag niet worden doorgebouwd. De schorsing van de drie bureaus is vooralsnog voor een periode van drie maanden. Als de kwaliteitsborger kan aantonen dat de issues zijn opgelost, kan de schorsing worden opgeheven.

Juridische grondslag en handhaving

Op welke wettelijke grondslag is de bouwstop gebaseerd?

Artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet stelt de voorwaarden dat het bouwen van een bouwwerk vallend onder gevolgklasse-1¹ moet zijn onderworpen aan een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging, toegepast door een kwaliteitsborger. Zodra de kwaliteitsborger wegvalt (bijvoorbeeld door schorsing) wordt er niet meer aan de in artikel 7ab, derde lid, Woningwet gestelde voorwaarden voldaan waardoor niet meer verder gebouwd mag worden. Een bouwstop volgt dus direct uit dit artikel.

Wat is de grondslag om te handhaven bij het verder bouwen, in relatie tot artikel 7ab Woningwet?

Gelet op wat is geregeld in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet is doorbouwen zonder kwaliteitsborger van rechtswege niet toegestaan; er is geen apart besluit nodig om een bouwstop op te leggen. Als het bouwverbod niet wordt nageleefd, is er sprake van een overtreding waartegen het bevoegd gezag handhavend kan optreden. Zij kan daarvoor haar handhavingsbevoegdheden uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Omgevingswet (Ow) gebruiken. Bij het opleggen van een eventuele sanctie moet de reguliere Awb-procedure (als bedoeld in hoofdstuk 5 van de Awb in samenhang gelezen met artikel 18.1 van de Ow) worden toegepast (kortweg): vaststellen van de overtreding en overtreder, voornemen tot opleggen van een last, mogelijkheid tot zienswijze, besluit opleggen sanctie met begunstigingstermijn.

Ik lees dat wel mag worden doorgebouwd; hoe zit dat?

Dit is niet juist. De verwarring is mogelijk ontstaan door het verschil tussen een schorsing van de toelating van een instrument door de TloKB en een schorsing van een kwaliteitsborger door zijn instrumentaanbieder. In het eerste geval regelt artikel 7af, vierde lid, van de Woningwet dat wel mag worden doorgebouwd tenzij de TloKB anders bepaalt. In dit geval zijn de kwaliteitsborgers geschorst door hun instrumentaanbieders. Daarbij heeft de instrumentaanbieder bepaald dat het instrument per direct niet meer mag worden toegepast en dus ook lopende projecten niet mogen worden afgemaakt. In het openbaar register kan de initiatiefnemer eventueel zoeken naar een andere kwaliteitsborger die ook bevoegd is het desbetreffende instrument te gebruiken of overstappen naar een kwaliteitsborger met een ander instrument.

Kan er niet alsnog gewoon vergunning worden verstrekt?

Nee. Of sprake is van een bouwwerk dat valt onder kwaliteitsborging wordt bepaald door de bepalingen in artikel 2.17 Bbl. De betreffende bouwwerken zijn als gevolg van de bepalingen in artikel 2.27 niet vergunningplichtig.

¹ Dit volgt op zichzelf weer uit artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Is door een schorsing een bij een lopende (technische) melding onvolledig en dus niet gedaan?

Ja. Tijdens de lopende (technische) melding wordt door de schorsing van de kwaliteitsborger niet meer voldaan aan de vereisten van die melding als bedoeld in artikel 2.19 van het Bbl. Op grond 2.19, eerste lid, aanhef en onder g, van het Bbl in samenhang gelezen met artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet moet bij de melding worden aangegeven of sprake is van een kwaliteitsborger die het instrument mag gebruiken. Omdat niet aan die eis wordt voldaan, is de aanvraag onvolledig en is er juridisch dus geen sprake van een melding. De gemeente kan dit constateren bij de beoordeling van de melding, de initiatiefnemer hierop vervolgens wijzen en aangeven dat niet met de bouw mag worden begonnen. Er moet vervolgens een nieuwe melding worden gedaan.

Kan/moet er vooraf worden stilgelegd zodra blijkt dat de kwaliteitsborger na de melding wordt geschorst, of dient eerst gewaarschuwd te worden en pas te worden stilgelegd zodra feitelijk zonder borger wordt doorgebouwd?

Bouwen zonder (bevoegde) kwaliteitsborger van rechtswege is vanaf het moment van schorsing niet meer toegestaan; er is geen apart besluit nodig om dit te laten gelden. Een handhavingsbesluit (conform Awb) is pas nodig op het moment dat feitelijk wordt (door)gebouwd. Zie ook de antwoorden op de hierboven gestelde vragen.

Klopt het dat niet direct een bouwstopbesluit kan worden opgelegd, maar dat eerst een waarschuwingsbrief moet volgen en pas een bouwstopbesluit als wordt geconstateerd dat er wordt doorgebouwd?

Er hoeft geen bouwstop te worden opgelegd want vanuit rechtswege is verder bouwen al niet toegestaan. Pas bij feitelijk doorbouwen is stilleggen aan de orde. Dit kan het bevoegd gezag doen met de handhavingsbevoegdheden die zij op grond van de Awb en de Ow heeft gekregen. Zie vorige antwoorden.

Moet eerst gewaarschuwd worden (eventueel met een preventieve dwangsom), voordat een schriftelijke bouwstop wordt opgelegd nadat na waarschuwing toch is doorgebouwd?

Ja, de normale Awb-procedure dient te worden toegepast. Zie ook vorige antwoorden.

Geldt een stillegging voor alle werkzaamheden, of mogen bouwers doorgaan met werkzaamheden die niet onder de Wkb vallen?

Het toelaten van voortzetting kan door een gemeente worden overwogen voor:

1. werkzaamheden met als doel schade te voorkomen (bijv. dak dichtleggen, wind- en waterdicht maken, leidingwerk afmonteren), en
2. afbouwwerkzaamheden die buiten het Bbl/de verklaring vallen (bijv. schilderwerk, stucwerk, sanitair) en die normaliter ook na de gereedmelding of zonder vergunning mogen plaatsvinden.

De werkzaamheden onder punt 1 volgen uit jurisprudentie, punt 2 is 'juridisch onontgonnen gebied'. Per situatie kan de gemeente afwegen of deze werkzaamheden kunnen doorgaan in afwachting van een nieuwe kwaliteitsborger. De verantwoordelijkheid voor het bouwwerk blijft te allen tijde bij de aannemer en opdrachtgever.

Waarom valt het toezicht en de handhaving op een bouwwerk niet terug naar de gemeente zolang er nog geen nieuwe borger is?

Omdat de wet daarin niet voorziet. Toezicht is vanuit het Wkb-stelsel aan de gecontracteerde en daartoe gerechtigde kwaliteitsborger.

Past gedogen binnen het landelijke gedoogbeleid?

In principe is het eigen gedoogbeleid van een gemeente bepalend. Is er geen vastgesteld beleid dan kan Grenzen aan Gedogen (<https://www.kcbr.nl/ontwikkelen-beleid-en-regelgeving/beleidskompas/verplichte-kwaliteitseisen/grenzen-aan-gedogen>) wellicht handhandvatten bieden, evenals de LHSO. Afhankelijk van de specifieke situatie kan het afzien van handhaven (en bijvoorbeeld laten doorbouwen) in deze situatie passend binnen de zorgvuldigheidsregels die hiervoor gelden.

Een gedoogbesluit is tijdelijk: wat gebeurt daarna?

Een besluit om af te zien van handhaven (gedoogbesluit) is niet noodzakelijk een tijdelijk besluit. In het geval van een gedoogbesluit om door te bouwen zou dit gekoppeld kunnen worden aan de periode tot aan het starten van de nieuwe kwaliteitsborger. In geval het gaat om een besluit om niet te handhaven tegen het in gebruik nemen van een woning zonder verklaring ligt een einddatum niet voor de hand. Een gedoogbesluit kan, rekening houdend met het vertrouwensbeginsel en evenredigheid, wel weer worden ingetrokken. Het is daarbij aan te raden om en termijn te stellen (in tijd of tot een kwaliteitsborger is aangesteld met een maximale termijn) en in het besluit exact aan te geven wat onder het besluit valt.

Is er sprake van een 'melding strijdigheid', en wat betekent dit?

Op grond van 3.86, eerste lid, van het Bkl had de kwaliteitsborger het bevoegd gezag moeten informeren dat sprake is van een afwijking die zijn verklaring om 1) het instrument toe te mogen passen, 2) de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen, en 3) dat naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat de bouwactiviteit voldoet aan de bouwtechnische regels uit het Bbl in de weg staat. De kwaliteitsborger in kwestie had zijn opdrachtgever en de andere bij de bouwwerkzaamheden betrokken partijen, inclusief een toelichting, hierover moeten informeren. En in afschrift ook het bevoegd gezag via het DSO. Deze informatieplicht wordt in de regel de 'melding strijdigheid' genoemd.

Kan artikel 2.21a Bbl (maatwerkvoorschriften) versneld worden ingevoegd/toegepast?

De inwerkingtreding van artikel 2.21a is voorzien per 1 januari 2027. De maatwerkbevoegdheid zal gaan gelden voor alle verzoeken tot het nemen van een besluit na de datum van inwerkingtreding.

Aannemer en opdrachtgevers

Wat zijn aandachtspunten voor opdrachtgevers en aannemers als ze te maken hebben met een geschorste kwaliteitsborgers?

De volgende punten zijn van belang:

- Ook zonder schrijven van de gemeente is verder bouwen niet toegestaan. Neem dus altijd contact op met de gemeente en overleg wat wel en niet kan.
- Ga op zoek naar een nieuwe kwaliteitsborger. Dit kan een kwaliteitsborger zijn met hetzelfde instrument of met een ander instrument.
- Verzamel zo veel mogelijk informatie over eerder uitgevoerde controles, bouwplaatsbezoeken en andere communicatie met de kwaliteitsborger. Samen met werktekeningen, berekeningen, etc. is deze informatie van belang voor de nieuwe kwaliteitsborger.
- Machtig de nieuwe kwaliteitsborger om bij de instrumentbieder alle beschikbare informatie op te vragen.

Overname van het project door een andere kwaliteitsborger

Mag een andere kwaliteitsborger het project overnemen met een ander instrument?

Ja, bouwen is weer toegestaan zodra de schorsing is opgeheven of als een nieuwe kwaliteitsborger is ingeschakeld (met een actueel/nieuw borgingsplan). Ook kan het openbaar register worden geraadpleegd om eventueel te zoeken naar een andere kwaliteitsborger die bevoegd is om hetzelfde instrument te gebruiken of om een kwaliteitsborger te contracteren die een ander instrument gebruikt.

Let op: een nieuwe bouwmelding is daarbij niet aan de orde!

Moet bij overname door een andere borger een nieuwe bouwmelding worden gedaan, of volstaat het indienen van een nieuw borgingsplan?

Een nieuwe bouwmelding is wettelijk niet voorgeschreven en ook ongewenst; dat zou een nieuw juridisch ijkpunt voor de regels betekenen. Wel is ook nu een actueel (nieuw) borgingsplan verplicht. De beoogde lijn is een informatieplicht van de kwaliteitsborger richting de gemeente (gemeente vraagt info op onder artikel 2.20 Bbl); voorlopig is de werkafpraak dat de kwaliteitsborger zich meldt bij de gemeente en het borgingsplan verstrekt. Een melding kan op dit moment niet worden aangevuld via het DSO; maak dus zelf afspraken over hoe (bijvoorbeeld per email) de nieuwe informatie wordt geleverd.

Mag/moet de gemeente aanwezig zijn bij de 0-meting van de nieuwe borger, of dient de gemeente zich hier volledig buiten te houden?

Hierover is wettelijk niets geregeld. We gaan ervan uit dat partijen hier onderling goede afspraken over maken.

Mag een borger een project overnemen als hij al weet dat hij geen (100%) gerechtvaardigd vertrouwen kan afgeven, met als gevolg dat eventuele problemen bij de gereedmelding alsnog bij het bevoegd gezag terechtkomen?

Ja, dat is toegestaan. Een nieuwe kwaliteitsborger zal bij overname van een project vaak niet vooraf kunnen garanderen dat het project uiteindelijk met een verklaring wordt afgerond: hij moet zelf tot gerechtvaardigd vertrouwen kunnen komen dat het bouwwerk aan de eisen voldoet, ook voor werkzaamheden die niet meer rechtstreeks te controleren zijn. VKBN adviseert daarom eerst zorgvuldig vast te stellen wat al is vastgelegd en welke informatie of controles ontbreken, en bij ontbrekende controlemomenten zo vroeg mogelijk met het bevoegd gezag naar een werkbare oplossing te zoeken.

Wat als een kwaliteitsborger het project overneemt, maar bij de gereedmelding een voorbehoud maakt ten aanzien van het gerechtvaardigd vertrouwen?

Een verklaring met daarin een voorbehoud is binnen de Wkb niet mogelijk. Voor projecten die worden overgenomen gelden de normale regels van de Wkb. Als de kwaliteitsborger constateert dat hij de verklaring (uiteindelijk) niet kan verstrekken dan geldt op grond van 3.86, tweede lid en onder c, van het Bkl dat hij het bevoegd gezag hierover moet informeren. Dus net als bij reguliere projecten zal bij de afronding van de werkzaamheden een verklaring kunnen worden verstrekt of is er informatie door de kwaliteitsborger verstrekt waarin is aangegeven op welke aspecten het bouwwerk niet aan de regels voldoet.

Hoe wordt omgegaan met situaties waarin geen aannemer betrokken is (zelfbouw)?

De regels van het Bbl zijn gericht op degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert. Dus ook bij deze bouwwerken is verplicht te werken met een kwaliteitsborger.

Hoe wordt omgegaan met aannemers die geen nieuwe kwaliteitsborger kunnen vinden omdat partijen het project niet willen overnemen?

VKBN heeft namens de sector aangegeven dat er capaciteit beschikbaar is om getroffen opdrachtgevers en aannemers te helpen, en heeft haar leden per brief opgeroepen om aanvragen van getroffen partijen waar mogelijk op te pakken. Daar waar onverhoopt toch een probleem ontstaat zal alsnog naar een passende oplossing gezocht worden.

Lopende en afgeronde projecten / gereedmeldingen

Moeten we straks het geactualiseerde borgingsplan nalopen zoals dat altijd gedaan wordt bij een bouwmelding, dus puur op volledigheid?

Het nieuwe, aangepaste borgingsplan is geen onderdeel van een bouwmelding. De bouwmelding is al eerder gedaan. Die was verplicht vóór de start van de bouw. We gaan ervan uit dat die bouwmelding volledig was (een onvolledige melding is namelijk geen melding). Dus ook het borgingsplan bij die melding was volledig (anders had het niet kunnen leiden tot een volledige melding). Een nieuwe bouwmelding doen, kan niet nog een keer. De bouw is al begonnen namelijk.

Het kan zijn dat de gegevens bij de bouwmelding veranderen na het indienen van de bouwmelding. Zoals de inhoud van het borgingsplan. Het actueel houden van het borgingsplan is verplicht. Een nieuwe kwaliteitsborger zal dus het borgingsplan moeten actualiseren. Het bevoegd gezag kan zo nodig (op grond van 2.20 Bbl) een nieuw, aangepast borgingsplan opvragen bij de nieuwe kwaliteitsborger. Maar dat is dan geen onderdeel van een bouwmelding. Een toetsing op volledigheid van het borgingsplan is niet aan de orde. De inhoud van het nieuwe, aangepaste borgingsplan is door het bevoegd gezag wel te gebruiken bij het eventueel handhaven in de toekomst.

Kijkt de nieuwe kwaliteitsborger ook naar het werk van de oude kwaliteitsborger?

Dat is inderdaad aan de nieuwe kwaliteitsborger. Hij beoordeelt op welke punten het oude borgingsplan aangepast moet worden. Zijn verklaring bij gereedmelding zal ook moeten gaan over het werk dat door de eerdere kwaliteitsborger is verricht en beoordeeld.

Wat te doen met projecten die al een geaccepteerde gereedmelding hebben (en dus gereed zijn) onder een inmiddels geschorste borger? Is er voldoende basis voor gerechtvaardigd vertrouwen?

Bij verklaringen die zijn afgegeven voor schorsing en aan een gereedmelding zijn toegevoegd is sprake van rechtsgeldige melding. Op dit moment is geen informatie beschikbaar op grond er iets te zeggen valt over de betrouwbaarheid van de verklaring.

Is het een oplossing om, wanneer de bouw nagenoeg gereed is maar er nog geen gereedmelding is, dit tijdelijk te gedogen totdat een nieuwe borger het project overneemt en alsnog een verklaring afgeeft?

Of dit een passende oplossing is, is aan het bevoegd gezag. Wij kunnen ons voorstellen dat dit een passende oplossing is daar waar met name nog werkzaamheden buiten het Bbl resteren.

Wat als een project nog niet is gestart, maar de technische melding al wel is geaccepteerd?

In dat geval kan niet met de bouw worden gestart. De nieuwe kwaliteitsborger zal een nieuw borgingsplan moeten opstellen en dat aan het bevoegd gezag moeten doen toekomen.

Wat te doen als de bouw feitelijk gereed is, maar de gereedmelding te laat komt? Wie geeft dan de verklaring af, of wat gebeurt er met verklaringen van de inmiddels geschorste kwaliteitsborger?

Of er sprake is van een gerechtvaardigd vertrouwen zal moeten blijken na een beoordeling door een nieuwe kwaliteitsborger. Het uitgangspunt is dat er alsnog een verklaring moet worden verstrekt. Ook hier gaan wij

ervan uit dat waar nodig afspraken gemaakt kunnen worden tussen de kwaliteitsborger, de initiatiefnemer, de aannemer en de gemeente hoe het project af te ronden.

Kan een gereedmelding nog worden gedaan voor een bouwwerk dat feitelijk al Bbl-gereed is, na schorsing van de kwaliteitsborger?

Nee.

Wat te doen als de fundering al is gestort en niet is gecontroleerd? Moet deze worden opengebroken?

Een algemene uitspraak is hierover niet te doen. Als het niet mogelijk is om op andere wijze vast te stellen of de fundering voldoet (informatie van de aannemer en de constructeur, buigstaten, leveringsbonnen, etc.) en er sprake is van twijfel dan zal via al dan niet destructief onderzoek moeten worden vastgesteld of de fundering voldoet. Dit zal ook afhangen van de specifieke risico's die samenhangen met het bouwwerk, de ondergrond en de funderingswijze.

Hoe wordt omgegaan met 'cosmetische' werkzaamheden, zoals schilderen of stucadoren?

Dit soort afbouwwerkzaamheden (schilderwerk, stucwerk, sanitair e.d.) valt buiten het Bbl/de verklaring en kan normaliter ook na de gereedmelding of zonder vergunning plaatsvinden. Dit is 'juridisch onontgonnen gebied'; per geval moet worden overwogen of deze werkzaamheden kunnen worden toegestaan in afwachting van een nieuwe kwaliteitsborger of ter afronding van het project.

Rol en verantwoordelijkheid van de gemeente

Is gemeente verantwoordelijkheid voor afronding en de kwaliteit van de bouwwerken?

Nee, de verantwoordelijkheid om te voldoen aan de regels van de Omgevingswet (in het bijzonder de regels van het Bbl) blijft te allen tijde bij de aannemer en opdrachtgever.

Mag een gemeente een bouwwerk in gebruik laten nemen zonder dat daar een verklaring bij hoort?

In beginsel niet: de kwaliteitsborger moet het gehele bouwproces borgen zodat de initiatiefnemer aan het eind een gereedmelding mét verklaring aan het bevoegd gezag kan geven. Op basis hiervan mag bouwwerk in gebruik worden genomen (art. 2.21 Bbl en art. 3.86 lid 2 onder a Bkl).

Hoe kunnen burgers geholpen worden zonder dat de gemeente de wet overtreedt, bijvoorbeeld bij het opleggen van een preventieve last in kwetsbare situaties?

De gemeente kan en moet bij het eventueel opleggen van een sanctie nadrukkelijk rekening houden met evenredigheid. Van geval tot geval zal dus moeten bezien of en zo ja in welke mate handhavend optreden proportioneel is. Een algemene regels is hier dus niet te geven maar moet van geval tot geval worden bezien en gemotiveerd.

Organisatie, register en informatievoorziening

Is er een handreiking voor hoe te reageren wanneer een vergunninghouder zelf contact opneemt over de situatie?

Vanuit VNG is een voorlichtingsdocument: <https://vng.nl/publicaties/voorbeeldtekst-publieksvoorlichting-schorsing-kwaliteitsborgers-wkb>

Waarom wordt niet bekendgemaakt waarom de borger precies is geschorst en op welke onderdelen het instrument niet goed is toegepast?

Van de instrumentaanbieders is bekend dat het gaat om al langer lopende trajecten (een van de kwaliteitsborgers was al in december 2025 gewaarschuwd) en dat de uitvoering van het instrument onvoldoende was. Verdere (meer gedetailleerde) informatie is niet bekendgemaakt.

Wanneer en hoe kunnen gemeenten de lijst met bouwlocaties ontvangen?

Deze lijst is er. Er is op 9 september een overzicht van adressen via de VNG verstrekt (bij de VNG bekende noodcontacten). Gemeenten wordt gevraagd fouten in de lijst terug te melden. Heeft u niets ontvangen, neem dan contact op met de VNG.

Hebben de betrokken kwaliteitsborgers ook andere projecten dan woningbouw onder handen, bijvoorbeeld fietsbruggen of lichte industriegebouwen?

Van de getroffen (nog niet afgeronde) projecten betreft circa 85% woningbouw (ca. 1225 woningen, waarvan circa driekwart vrijstaande woningen tot maximaal 8 woningen). De overige circa 15% betreft dus andere typen bouwwerken; welke typen dat precies zijn, is niet gespecificeerd.