



BOEKEL-VENHORST

Schriftelijke vragen CDA Boekel-Venhorst: schorsing kwaliteitsborgers

Recent zijn meerdere kwaliteitsborgers geschorst. Dit leidt ertoe dat lopende bouwprojecten zijn stilgelegd totdat een bevoegde kwaliteitsborger is aangesteld. Ook in onze gemeente ontvangen wij signalen dat bouwwerkzaamheden hierdoor zijn gestopt en vertraging oplopen.

De fractie CDA Boekel-Venhorst heeft hierover de volgende vragen aan het college:

- 1. Is het college bekend met bouwprojecten binnen de gemeente Boekel die worden geraakt door de recente schorsing van kwaliteitsborgers? Zo ja, om hoeveel projecten gaat het momenteel en bij hoeveel daarvan zijn de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk door de gemeente stilgelegd?*

Update 23 september 2026: De voorzieningenrechter heeft op 23 september 2026 de schorsing van Bureau Kwaliteitsborging B.V. uit Amersfoort door Apexion beperkt tot bouwmeldingen na 25 augustus 2026. Bureau Kwaliteitsborging mag van de rechter dus geen nieuwe bouwprojecten aannemen als kwaliteitsborger. Apexion moet de schorsing voor lopende projecten met een bouwmelding van voor 25 augustus 2026 echter per direct opheffen. Bureau Kwaliteitsborging mag de kwaliteitsborging van de lopende projecten met een bouwmelding van voor 25 augustus 2026 dus hervatten. Dit is nog geen definitieve uitspraak over de schorsing. In het besluit van de voorzieningenrechter staat dat Bureau Kwaliteitsborging binnen drie maanden een 'bodempprocedure' moet aanspannen, waarin het bedrijf een bindende uitspraak vraagt in het conflict tussen de instrumentaanbieder en de borger.

Het college is bekend met 12 bouwprojecten binnen gemeente Boekel die zijn geraakt door de recente schorsing van kwaliteitsborgers. Elf bouwprojecten worden geborgd door Bureau Kwaliteitsborging B.V. uit Amersfoort en een bouwproject wordt geborgd door Stichting Bureau WKB uit Tilburg. De initiatiefnemers van deze bouwprojecten zijn na de schorsing geïnformeerd dat de bouwwerkzaamheden per direct stilgelegd moeten worden.

- 2. Worden betrokken inwoners, ondernemers en bouwers door de gemeente actief geïnformeerd over de gevolgen van de schorsing en over de stappen die zij kunnen zetten om de bouw zo snel mogelijk te hervatten?*

Ja. Zodra duidelijk was dat er bouwprojecten in gemeente Boekel werden getroffen door de schorsing, zijn alle initiatiefnemers van deze bouwprojecten eerst telefonisch en daarna per brief geïnformeerd over (de gevolgen van) de schorsing en stappen die zij kunnen zetten om de bouw te hervatten. Vervolgens zijn onze toezichthouders, op afspraak, alle bouwprojecten langsgegaan om de stand van zaken van de bouw vast te leggen en met initiatiefnemers in gesprek te gaan.

De initiatiefnemers van de bouwprojecten met Bureau Kwaliteitsborging B.V. als kwaliteitsborger zijn inmiddels geïnformeerd over de uitspraak van de voorzieningenrechter op 23 augustus 2026.

3. *Welke taken, verantwoordelijkheden en mogelijkheden heeft de gemeente om, binnen de geldende wet- en regelgeving, vertraging bij deze bouwprojecten zoveel mogelijk te beperken en/of inwoners actief te ondersteunen?*

Wanneer een kwaliteitsborger is geschorst moet de gemeente erop toezien dat er niet verder wordt gebouwd zonder (bevoegde) kwaliteitsborger. Wordt er toch verder gebouwd kan de gemeente hier handhavend tegen optreden. De bouwwerkzaamheden mogen pas worden hervat zodra de schorsing van de (geschorste) kwaliteitsborger is opgeheven óf er een nieuwe (bevoegde) kwaliteitsborger is ingeschakeld. Wanneer er een nieuwe kwaliteitsborger is ingeschakeld, hoeft er géén nieuwe bouwmelding te worden gedaan.

Om vertraging zoveel als mogelijk te beperken, informeert de gemeente initiatiefnemers actief over de stand van zaken en over hoe zij de bouw kunnen hervatten. Hierbij verwijzen wij initiatiefnemers ook naar het openbaar register op de website van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw. Op deze website kunnen zij eventueel zoeken naar een nieuwe kwaliteitsborger die bevoegd is om haar instrument te gebruiken en/of de status van de geschorste kwaliteitsborger bekijken.

4. *Is bij de gemeente bekend dat de nieuwe kwaliteitsborger de kwaliteit van de hele bouw moet borgen en dat dit betekent dat het werk van de geschorste kwaliteitsborger moet worden goedgekeurd en overgenomen door de nieuwe kwaliteitsborger? Kunnen betreffende opdrachtgevers zonder extra kosten of risico op korte termijn overstappen naar een andere kwaliteitsborger, gezien het voorgaande?*

Ja het is bekend dat nieuwe kwaliteitsborgers een nieuw borgingsplan met risicomatrix op moeten stellen. Er kan niet met zekerheid gezegd worden dat alle punten die de geschorste borger heeft getoetst ook door de nieuwe borger goedgekeurd worden. Dit is afhankelijk van in welke fase van bouwen de initiatiefnemer zit en wat er fysiek nog gecontroleerd kan worden.

Een nieuwe kwaliteitsborger zal kosten in rekening brengen, deze kosten zijn voor de initiatiefnemer. Het plan kan wel op redelijk korte termijn overgenomen worden door de nieuwe borger.

5. *Kan de gemeente procedures of meldingen waarbij een nieuwe kwaliteitsborger wordt aangesteld met voorrang behandelen, zodat werkzaamheden zo snel mogelijk kunnen worden hervat?*

Zodra de initiatiefnemer een nieuwe kwaliteitsborger heeft ingeschakeld, zal de gemeente de initiatiefnemer informeren dat de bouwwerkzaamheden mogen worden vervolgd. De initiatiefnemer kan vanaf dat moment weer doorgaan met bouwen. De initiatiefnemer en nieuwe borger dienen wel eerst contact op te nemen met de gemeente om te bevestigen dat er een nieuwe borger is en dat er een nieuw borgingsplan opgesteld gaat worden.

6. *Hoe gaat het college om met situaties waarin het stilleggen van werkzaamheden kan leiden tot schade, onveilige situaties of aanzienlijke extra kosten voor inwoners of ondernemers en heeft de gemeente gebruik gemaakt van de mogelijkheid die op de website van de toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging staat, namelijk: "De gemeente*

kan toestaan dat activiteiten ter voorkoming van schade of gevaarlijke situaties worden uitgevoerd”?

Uit artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet volgt dat er niet gebouwd mag worden zonder dat een bevoegde kwaliteitsborger haar toegelaten instrument van kwaliteitsborging toepast. Een bouwstop volgt direct uit dit artikel. Op het moment dat zo'n bouwstop ingaat, mogen er per direct geen werkzaamheden meer uitgevoerd worden die onder BBL vallen.

Werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veiligheid te garanderen of om schade aan het bouwwerk te voorkomen, mochten in overleg met de gemeente wel doorgaan. Denk hierbij aan het veilig en stabiel achterlaten van de bouwplaats (bijvoorbeeld door het stutten van een gevaarlijke muur) en het wind- en waterdicht maken van de constructie om acute waterschade of instorting door weersomstandigheden te voorkomen (zoals het spannen van zeilen). In de brief aan alle getroffen initiatiefnemers is dit ook gecommuniceerd.

7. *Heeft het college zicht op de mogelijke financiële en praktische gevolgen voor getroffen initiatiefnemers in onze gemeente en ziet het college mogelijkheden om hen hierin te ondersteunen of van informatie te voorzien?*

Het college erkent dat de schorsing van de kwaliteitsborger(s) mogelijk financiële en praktische gevolgen voor getroffen initiatiefnemers met zich meebrengt. Zo brengt het (eventueel) inschakelen van een nieuwe kwaliteitsborger en het annuleren of uitstellen van bouwwerkzaamheden natuurlijk de nodige kosten met zich mee.

Financiële ondersteuning voor initiatiefnemers door de gemeente is niet aan de orde. De keuze voor het inhuren van een kwaliteitsborger is een private overeenkomst tussen de opdrachtgever/initiatiefnemer (of aannemer) en de kwaliteitsborger. De gemeente staat hier volledig buiten en draagt geen contractuele verantwoordelijkheid of risico voor het functioneren van de kwaliteitsborger.

Hoewel de gemeente initiatiefnemers wel actief informeert over de situatie, kan zij initiatiefnemers niet adviseren in welke keuzes zij moeten maken. Zo staat het initiatiefnemers vrij om de schorsing af te wachten of een nieuwe kwaliteitsborger in te schakelen.

8. *De door de gemeente opgelegde bouwstop kan leiden tot overschrijding van de termijnen waarbinnen de bouw moet worden gerealiseerd en er dus een boete van 10% van de koopsom van de grond kan worden opgelegd. Hoe wil het college hierin optreden om boeteoplegging te voorkomen?*

Het college is natuurlijk bereid om per situatie te bekijken of een verlenging van de termijn waarbinnen de bouw moet worden gerealiseerd noodzakelijk is. Uitgangspunt blijft dat de bouw binnen de gestelde termijn wordt gerealiseerd. Mocht dit, mede door de schorsing van de kwaliteitsborger, niet haalbaar zijn, kan men het college verzoeken om een verlenging van de termijn voor het voldoen aan de bouwplicht. Het college heeft begrip voor de situatie waarin de getroffen initiatiefnemers zich bevinden en zal dit meewegen bij eventuele verzoeken tot verlenging van de termijn.

9. *Welke ruimte ziet het college voor maatwerk in de handhaving wanneer inwoners buiten hun schuld moeten wachten op een nieuwe kwaliteitsborger, terwijl hun woning feitelijk gereed en veilig is? Kan in zulke gevallen tijdelijk bewonen worden toegestaan, bijvoorbeeld om te voorkomen dat inwoners onnodig langer in een huurwoning, woonunit of bij familie moeten verblijven?*

Het college onderzoekt welke mogelijkheden zij, binnen het huidige beleid en de geldende wet- en regelgeving, heeft om tijdelijke bewoning eventueel toe te staan/mogelijk te maken in gevallen waar initiatiefnemers enkel nog wachten op de gereedmelding. Nu de schorsing voor lopende projecten met een bouwmelding van voor 25 augustus 2026 per direct is opgeheven, lijkt het erop dat de bouwprojecten die alleen nog een gereedmelding moeten indienen dit door de huidige kwaliteitsborger kunnen laten doen.

10. *Op welke wijze treedt de gemeente Boekel in overleg met kwaliteitsborgers, instrumentverstrekkers, de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw, de VNG of andere partijen om de tekortkomingen van het gehele borgingsstelsel te repareren?*

Desgevraagd zal gemeente Boekel uiteraard bereid zijn om mee te denken over hoe het borgingsstelsel verbeterd kan worden. In de tussentijd zal gemeente Boekel vermoedens van onjuiste toepassing van het instrument door kwaliteitsborgers blijven melden bij de instrumentaanbieders en de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw, zodat zij deze kwaliteitsborgers eventueel kunnen wijzen op de onjuiste toepassing van het instrument en kunnen sturen op verbetering.

Wij danken het college alvast hartelijk voor de beantwoording.

Met vriendelijke groeten,
Fractie CDA Boekel-Venhorst