

Wat kost dat eigenlijk: een keuring door een kwaliteitsborger?

Jan Smit | Gepubliceerd: 07 dec. 2022 | Gewijzigd: 19 jan. 2023

Na vijf keer uitstel lijkt hij op 1 juli 2023 dan toch eindelijk van kracht te worden: de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Een wet die ervoor moet zorgen dat de bouwkwiteit van gebouwen verbetert. Onafhankelijke kwaliteitsborgers moeten dit gaan controleren. Wat kost dat eigenlijk, zo'n keuring door een kwaliteitsborger?

 Geef cadeau

 Delen

Elk nadeel *hep* zijn voordeel. Zo ook het uitstel van de invoering van de Omgevingswet en de daaraan gekoppelde Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Een wet die aanvankelijk in 2017 in werking zou treden; een begindatum die inmiddels al vijf keer is verplaatst – recentelijk van 1 januari tot 1 juli 2023. Dit tot frustratie van velen – kwaliteitsborgers voorop.

Maar er is ook een lichtpuntje. Diezelfde kwaliteitscontroleurs hebben de afgelopen jaren volop kunnen proefdraaien. En na drie jaar 'droogzwemmen' weten de meesten wel zo'n beetje hoe de wet in elkaar zit, wat er van hen wordt verwacht en welk prijskaartje ze daaraan moeten hangen.

Dus vallen we maar direct met de deur in huis: wat vraagt een kwaliteitsborger voor de keuring van een traditioneel op staal gebouwde, vrijstaande woning met een bouwsom van 250.000 euro en een bruto vloeroppervlak van 150 m²? Een eenvoudige casus die het mogelijk moet maken om de prijzen van de verschillende controleurs te vergelijken.

- Lees ook: [Waarschuwing van een Wkb-veteraan: 'Koppeling aan Omgevingswet is groot risico'](#)

Projectontwerp

Dat blijkt al te optimistisch. Want over een ding zijn de meeste borgers het eens: standaardprijzen afgeven is lastig, zo niet onmogelijk. Of, in de woorden van Maurice Klaver, voorzitter van de Vereniging Kwaliteitsborging Nederland (VKBN) en directeur Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT), een ervaren kwaliteitsborger met landelijke dekking: "De prijs is toegesneden op het projectontwerp en afhankelijk van die dienstverlening. Stel: een aannemer heeft een en ander goed voorbereid en gedocumenteerd, dan hoeft de borger minder werk te verrichten. Of, stel: het betreft een project met vijf identieke woningen, dan hoeft de borger niet ieder huis integraal opnieuw te toetsen, maar kan hij volstaan met steekproeven, dus kan de prijs per woning omlaag. Gaat het daarentegen om vijf unieke villa's, dan moet hij ze allemaal toetsen en op de bouw van al deze villa's separaat toezicht houden. Dat betekent meer werk en meer uren en dus ook een hogere prijs."

Daar kan Rico Vermeij, hoofd projectvoorbereiding bij Alphaplan, een adviesbureau dat projecten begeleidt in de woning- en utiliteitsbouw,

zich wel in vinden: “Alles, ook de prijs, staat of valt met de compleetheid en juistheid van de documenten.”

Kennissessies

Alphaplan organiseert regelmatig kennissessies over de nieuwe wet voor onder meer aannemers, architecten en andere opdrachtgevers. Dan komen de prijzen ook aan de orde. Vermeij: “Daar vertel ik over onze ervaringen met de verschillende proefprojecten die we inmiddels hebben begeleid. Dat het ene project binnen het basisbudget blijft en een ander daar ruim overheen gaat omdat de documenten bijvoorbeeld onsamenhangend, onjuist of incompleet zijn. Daardoor moet je dingen meerdere keren controleren en kost het meer tijd.”

We bijten door. Een generieke prijs afgeven mag dan lastig zijn, een prijsindicatie moet toch mogelijk zijn... Met succes. Naast Klaver en Vermeij komt ook Kees Hootsen, operationeel manager bij Zin Kwaliteitsborging, met een richtprijs voor de keuring van ons ‘voorbeeldhuis’.

Drie inspecties

Alphaplan lijkt met 7000 à 8000 euro de duurste. Vermeij plaatst daar wel direct een kanttekening bij. Deze prijs is inclusief drie inspecties op de bouwplaats. “De wet schrijft minimaal één inspectie voor, maar dat vinden wij voor een eerste project te weinig. De Wkb verlangt ‘een gerechtvaardigd vertrouwen in het feit dat hetgeen gebouwd wordt voldoet aan hetgeen gegund is’. Dan moet je een goed gevoel krijgen bij zo’n project. Daarvoor vinden wij één inspectie te weinig. *Is* dat vertrouwen er eenmaal, dan gaat de prijs omlaag. Wij willen met aannemers/vergunninghouders een relatie opbouwen waarin dit gerechtvaardigd vertrouwen tot stand komt. Daardoor kunnen wij de intensiteit van onze controles verminderen. Dat komt ook de kwaliteit ten goede.”

Met een richtprijs van 5800 euro is WTT de goedkoopste. Zin zit daar met 6000 à 6500 tussenin.

Instrumenten

Missie volbracht? Allerm minst. Het blijft een vergelijking van appels met peren, benadrukken de keurmeesters. Zo zijn er bijvoorbeeld zes verschillende zogenoemde ‘instrumenten’ : door de overheid goedgekeurde systemen waarmee kwaliteitsborgers tijdens de bouw kunnen beoordelen of er wordt gewerkt volgens de voorschriften. De keuze van het instrument kan ook invloed hebben op de prijs – op korte termijn én op de lange termijn.

WTT, de borger met de laagste richtprijs, werkt met het Woningborg Kwaliteitsborg Instrument (WKI), Alphaplan en Zin in dit geval beide met het KOMO-instrument voor Kwaliteitsborging (KiK). Die keuzes corresponderen volgens Hootsen grosso modo met de doelgroep waarop deze borgers zich richten. “Sommigen richten zich vooral op het mkb. Doorgaans de wat kleinere aannemers die zij volledig ontzorgen en begeleiden, van ontwerp tot oplevering. WKI is een gestandaardiseerd instrument met bijbehorende software dat daar goed bij past. Wij werken met KiK en VBK, een toegelaten instrument van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). SWK werkt vooral voor grote en middelgrote bouwers. Die hebben dikwijls zelf op het gebied van documentatie en certificering al veel voorwerk verricht. Dat vergt minder werk van de borger en verklaart grotendeels de

prijverschillen.”

Voorwerk

Wie zich volledig laat ontzorgen gaat volgens Hootsen voor de korte termijn. “In eerste instantie ben je goedkoper uit, maar als je altijd maar leunt op je kwaliteitsborger, leer je nooit om zelf risico’s te beperken en zo je faalkosten te verlagen; je laat het er steeds weer op aankomen. Bij ons mag je voor zo’n eerste project dan meer betalen, blijf je klant en ga je meer proactief te werk, dan stijgt niet alleen de kwaliteit van je werken, maar ga je op den duur ook minder betalen omdat je meer voorwerk verricht. Ik vergelijk het graag met autorijden: je kunt altijd een taxi nemen, maar je kunt ook je rijbewijs halen en zelf gaan rijden. Dan ben je uiteindelijk een stuk goedkoper uit.”

Maar volgens Klaver slaat Hootsen met de vergelijking van de instrumenten en de impact hiervan op de prijzen de plank faliekant mis: “Met het WKI worden op basis van product- en klantervaring specifieke profielen ingericht. Zo kan iedere klant bediend worden – een enkele woning van een kavelbouwer maar ook grote projectmatige werken zoals van bijvoorbeeld VolkerWessels. Er wordt op basis van het profiel bekeken welke inspanning nodig is van WTT.”

Lees meer:

- [Wat kost dat eigenlijk, een materialenpaspoort?](#)
- [Wat kost dat eigenlijk: bouwen met hennep?](#)
- [Wat kost een aanbesteding verliezen?](#)