

Fictief rekenvoorbeeld

Effect Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

De Wkb knipt de huidige omgevingsvergunning voor bouwen op in een ‘technisch deel’ en een ‘ruimtelijk deel’. De technische toets wordt uitgevoerd door een private kwaliteitsborger. De gemeente blijft de ruimtelijke toets uitvoeren. Het voorstel is om voor de ruimtelijke toets 2.2% van de bouwsom aan leges te vragen. Daar komen de kosten van de kwaliteitsborger voor de technische toets bij. De Wkb geldt in eerste instantie alleen voor nieuwbouw van bouwwerken in de laagste risicoklasse (gevolgklasse 1). Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Over een paar jaar, na een evaluatie, volgen mogelijk bouwwerken gevolklassen 2 en 3. Onderstaand een globale inschatting van de kosten van bouwwerken gevolgklasse 1.

	Kleine ver-/aanbouw		Eenvoudige woning		Meerdere eenvoudige woningen/ kleinere bedrijfruimten		Klein bouwproject		Groot bouwproject	
	Wabo	OW/Wkb	Wabo	OW/Wkb	Wabo	OW/Wkb	Wabo	OW/Wkb	Wabo	OW/Wkb
Bouwkosten	50.000	50.000	250.000	250.000	1.000.000	1.000.000	5.000.000	5.000.000	10.000.000	10.000.000
leges %	2,70%	2,20%	2,70%	2,20%	2,70%	2,20%	2,70%	2,20%	2,70%	2,20%
Kosten aanvrager										
leges	1.350	1.100	6.750	5.500	27.000	22.000	135.000	110.000	270.000	220.000
private bouwtechnische toets	0	1.500	0	3.750	0	10.000	0	15.000	0	20.000
	1.350	2.600	6.750	9.250	27.000	32.000	135.000	125.000	270.000	240.000
	vast bedrag		1,50%		1%		0,30%		0,20%	
Aanname uurloon technisch bouwkundige € 100,- (excl) en € 125 (incl.btw)										
uren	12		30		80		120		160	
dagen	1,5		3,75		10		15		20	

Een algemeen kengetal dat door de kwaliteitsborgers wordt gegeven is 1.5% van de bouwsom. We weten door de landelijke proefprojecten die zijn gedaan dat de kosten voor een kwaliteitsborger per woning lager zijn bij de bouw van meerdere woningen. Vandaar dat het percentage van 1.5% afloopt. Tegelijkertijd weten we dat de offerte bedragen bij de proefprojecten nog niet ‘reëel’ marktconform zijn. De kosten voor de externe kwaliteitsborger zijn daarom nu lastig in te schatten.