Advies aan TloKB met betrekking tot Erkende Kwaliteitsverklaringen voor industriële woningbouw

Versie: 21-10-2025

Afkortingenlijst

Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
BRL	Beoordelingsrichtlijn
CI	Certificerende instelling
EKV	Erkende kwaliteitsverklaring
GK1	Gevolgsklasse 1
KB	Kwaliteitsborging
TloKB	Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw

Aanleiding

De TloKB heeft aan de Raad van Advies een adviesvraag voorgelegd over de toepassing van Erkende Kwaliteitsverklaringen (EKV's) en hun mogelijke bijdrage aan het proces van kwaliteitsborging, met name bij industriële woningbouw. In het overleg van 12 maart 2025 is besloten om deze adviesvraag te koppelen aan de afspraken van de Woontop (december 2024) over het versnellen van woningbouw via typegoedkeuringen (EKV's) binnen de zogenaamde Industriële Fast Lanes.

In deze Fast Lanes hoeven woningen met een EKV niet meer in elk project te worden getoetst aan de wettelijke vereisten [1]. De vergunningverlening verloopt hierdoor sneller en gemeenten hebben minder capaciteit nodig. Zo kan nieuwbouw sneller en goedkoper worden gerealiseerd.

Vanuit dit perspectief is het relevant om te verkennen onder welke voorwaarden EKV's daadwerkelijk kunnen bijdragen aan kwaliteitsborging én versnelling, zonder de toezichtrol van TloKB of andere actoren onduidelijk te maken.

Doel van het advies

Het doel van het advies is om – vanuit het perspectief van de TloKB – randvoorwaarden en aandachtspunten te formuleren voor de inzet van EKV's binnen het stelsel van kwaliteitsborging, gericht op industriële woningbouw. Daarbij staat centraal welke eisen gesteld mogen worden aan het gebruik van EKV's om te kunnen vertrouwen op naleving van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en hoe de verschillende toezichtrollen zich tot elkaar verhouden.

De uitvoering van beleid, eventuele aanpassing van BRL's en inrichting van EKV-systemen zijn primair de verantwoordelijkheid van certificerende instellingen, instrumentaanbieders, beleidsmakers en andere Woontop-partijen. De TloKB draagt bij door het duiden van toezichtimplicaties en het benoemen van voorwaarden voor een goed functionerend stelsel.

Afbakening van het advies

In het TloKB register van Erkende Kwaliteitsverklaringen worden 60 BRL's benoemd [2]. Het merendeel van deze BRL's hebben betrekking op onderdelen van een woning (zoals wanden en installaties). Een EKV geldt als bewijs dat een bouwproduct of bouwproces voldoet aan de bijbehorende bouwtechnische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, artikel 2.15 [3]). Een kwaliteitsborger hoeft materialen, producten en bouwmethodes met een EKV daarom niet opnieuw te controleren. Het door de kwaliteitsborger toegepaste instrument dient te beschrijven hoe de kwaliteitsborger deze EKV´s als bewijsmiddel kan gebruiken. De TloKB heeft toegelaten instrumenten hierop getoetst en houdt hier toezicht op.

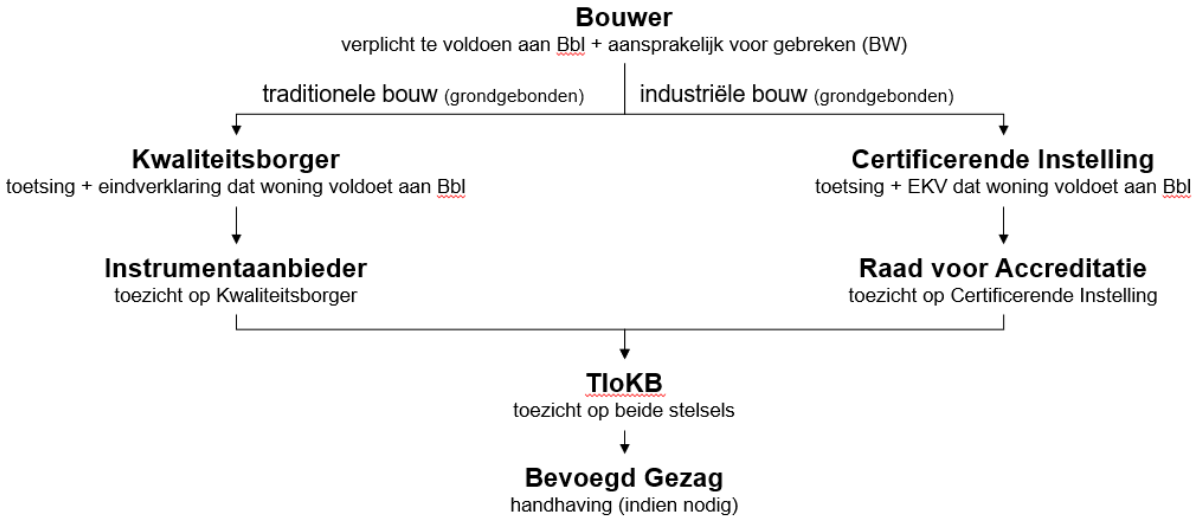
Het TlokB register van Erkende Kwaliteitsverklaringen bevat enkele BRL´s die betrekking hebben op volledige woningen (BRL 0903, BRL 7703). Met deze EKV´s wordt verklaard dat de volledige woning voldoet aan de bouwtechnische eisen in het Bbl [4] [5] [6]. Met de door de kwaliteitsborger afgegeven eindverklaring wordt hetzelfde beoogd. Dit zorgt voor onduidelijkheid in de sector.

Het voorliggend advies heeft als uitgangspunt dat een EKV voor een volledige woning gelijkwaardig is aan de eindverklaring van een kwaliteitsborger. Op basis van dit uitgangspunt zijn onderstaande onderzoeksvragen uitgewerkt tot adviezen aan de TloKB over de toepassing van EKV's bij industriële woningbouw en de bijbehorende toezichtimplicaties.

Onderzoeksvragen

1. **Hoe verhouden de verantwoordelijkheden van certificerende instellingen, instrumentaanbieders, kwaliteitsborgers, gemeenten en TloKB zich bij het gebruik van EKV's? En hoe kan deze rolverdeling bijdragen aan transparantie, versnelling en borging van kwaliteit?**

De rolverdeling tussen de partijen die bij industriële woningbouw bijdragen aan borging van de kwaliteit is hieronder schematisch weergegeven. In dit schema is onderscheid tussen het stelsel van kwaliteitsborging (linker traject) en het EKV-stelsel (rechter traject). Uitgangspunt bij beide stelsels is dat de Bouwer een woning dient op te leveren die voldoet aan het Bbl en aansprakelijk is voor gebreken (conform Burgerlijk Wetboek). De TloKB houdt toezicht op beide stelsels; toezicht op het Wkb-stelsel en fungeert als poortwachter bij het EKV-stelsel. Gemeenten zijn als bevoegd gezag verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving van bouwregelgeving en hebben de bevoegdheid om te handhaven bij overtredingen. Op huidig moment werken beide schema's samen en maakt de kwaliteitsborger gebruik van de EKV voor het afgeven van gerechtvaardigd vertrouwen. Wettelijk is het vastgelegd dat bij iedere woning in GK1 een kwaliteitsborger aangesloten moet zijn.



Figuur 1. Overzicht KB- en EKV-stelsel met bijbehorend toezicht

Informatieplicht Bevoegd Gezag: Onder de Wkb heeft de bouwer de plicht om voorafgaand aan het project en na afloop van het project de aan de indieningsvereisten te voldoen. Deze plicht blijft gehandhaafd bij het EKV-stelsel. Naast de ontvangen informatie kan Bevoegd Gezag in alle gevallen aanvullende informatie opvragen en gewenste onderdelen op de bouw bijwonen.

In het stelsel van kwaliteitsborging toetst een Kwaliteitsborger met behulp van een toegelaten instrument in elk project of de door de bouwer opgeleverde woningen voldoen aan het Bbl geeft hiervoor een eindverklaring af. Het door de Kwaliteitsborger gebruikte instrument is ontwikkeld door een Instrumentaanbieder. De Instrumentaanbieder verleent toestemming aan de Kwaliteitsborger om te werken met het instrument en houdt toezicht op het gebruik van het instrument door de Kwaliteitsborger [7].

In het EKV-stelsel voert een Certificerende Instelling een Toelatingsonderzoek uit, waarin met behulp van beoordelingsrichtlijnen (BRL´s) de door de Bouwer in de geïndustrialiseerde woningbouw gebruikte standaard onderdelen en gestandaardiseerde werkwijzen (processen) als ook de interne kwaliteitsbewaking van de Bouwer beoordeeld worden. Als dit Toelatingsonderzoek aangeeft dat de industriële woningen voldoen aan de BRL, dan geeft de Certificerende Instelling een EKV af. Vanwege de hoge mate van standaardisatie en interne

kwaliteitsbewaking worden deze industriële woningen met een EKV niet in elk project gecontroleerd maar toetst de Certificerende Instelling jaarlijks middels audits en onaangekondigde steekproeven of de Bouwer werkt conform de EKV. De Raad voor Accreditatie accrediteert en houdt toezicht op de Certificerende Instelling. In het EKV-stelsel toetst de TloKB de BRL (of deze aan Bbl voldoet) en toetst de RvA bij de CI of de uitgegeven EKV's voldoen en woont de RvA steekproefsgewijs audits van de CI bij.

De twee beschreven stelsels werken samen. De kwaliteitsborger kan gebruik maken van het EKV-stelsel om gerechtvaardigd vertrouwen af te geven op een (onderdeel van een) woning. Vervolgens wordt deze beoordeling door de kwaliteitsborger aan Bevoegd Gezag gegeven ten behoeve van de informatieplicht. Echter dienen het KB-stelsel en het EKV-stelsel los van elkaar gezien te worden, omdat beide stelsel andere methodes hebben met betrekking tot harmonisatie en toezicht. Op 10 oktober 2025 is een brief verzonden door de minister waarin wordt benoemd om woningconcepten met een typegoedkeuring (EKV welke de volledige woning afdekt) vrij te stellen van de technische vergunning. De informatieplicht aan Bevoegd Gezag blijft bij deze woningen bestaan.

Tripartiete overeenkomst: Naar verwachting heeft het TloKB, Bevoegd Gezag en de Raad voor Accreditatie een tripartiete overeenkomst. In deze overeenkomst is mogelijk opgenomen hoe de informatiedeling tussen deze partijen onderling is geregeld. Door deze informatiedeling kan worden voorkomen dat de organisaties, welke allemaal werken aan een ZBO, elkaar controleren maar wel de benodigde informatie uitwisselen. Het wordt geadviseerd om deze tripartiete overeenkomst te evalueren en te bespreken of de afgesproken informatiedeling voldoende is voor het EKV-stelsel.

Advies:

- Kennisdeling met betrekking tot EKV's welke een volledig bouwproces omvatten (ontwerp, productie en assemblage) voor verhoogd vertrouwen en acceptatie. Door acceptatie en vertrouwen wordt gestimuleerd om de beide systemen efficiënt te laten samenwerken.
- De verhouding tussen het toezicht door de Raad voor Accreditatie en de TloKB verduidelijken. In aanvulling hierop wordt geadviseerd om de tripartiete overeenkomst te evalueren op de huidige afspraken met betrekking tot informatiedeling tussen de betrokken partijen.
- Het KB-stelsel en EKV-stelsel moeten als losstaande systemen gezien worden met betrekking tot manier van toezicht en harmonisatie.

2. Welke eisen kunnen vanuit toezichtsperspectief worden gesteld aan product- en procescontroles binnen EKV's, zodat gerechtvaardigd vertrouwen ontstaat dat industriële woningen blijvend voldoen aan de bouwregelgeving?

Transparantie is essentieel voor gerechtvaardigd vertrouwen. Een EKV voor een volledige woning dient daarom te onderbouwen hoe voor afgifte van de EKV is gecontroleerd dat de door de bouwer toegepaste standaard onderdelen en standaard processen in combinatie met de interne kwaliteitsbewaking door de bouwer bij voortduring leiden tot woningen die voldoen aan de daarvoor geldende bouwtechnische eisen in het Bbl. Tevens dient de EKV inzicht te geven hoe de Certificerende Instelling m.b.v. audits en steekproeven jaarlijks verifieert dat de bouwer woningen produceert conform de EKV.

De Certificerende Instelling kan in deze onderbouwing bij de EKV voor de volledige woning verwijzen naar deel-EKV´s en certificaten voor onderdelen en bouwprocessen die in de woning worden toegepast. De Certificerende Instelling dient aantoonbaar te maken dat deze keten van deel-EKV´s en certificaten in combinatie met de door haar uitgevoerde product- en procescontroles een sluitend geheel vormen en alle relevante bouwtechnische eisen in het Bbl afdekken. De Raad voor Accreditatie houdt toezicht op de werkwijze van de Certificerende Instelling en schakelt daarbij (externe) vakdeskundigen in.

Om de voorgenoemde keten van deel-EKV´s efficiënt en effectief toe te kunnen passen, is het belangrijk dat de samenhang tussen BRL´s binnen het stelsel bewaakt en waar mogelijk versterkt wordt (harmonisatie). Hiervoor kunnen de volgende acties ondernomen worden:

- De opzet van BRL's dient eenduidig te zijn en de risicobeheersing complementair;
- Overlap tussen BRL´s en dubbele controles dienen voorkomen te worden;
- Het is belangrijk te bewaken dat BRL´s en EKV's tijdig aangepast worden bij wijzigingen in de bouwregelgeving om te voorkomen dat woningen niet aan de gestelde regelgeving voldoen. Momenteel

is dit niet altijd het geval. De oorzaak dient hierbij achterhaald te worden en in samenwerking met de conceptuele aanbieders moet gekeken worden naar een oplossing;
- Om te weten welke EKV/BRL leidend en actueel is, is het van belang dat het TloKB register actueel wordt gehouden en dat wijzigingen of intrekkingen van BRL´s tijdig worden aangekondigd.

Voorgenoemde onderbouwing van de Certificerende Instelling dat de EKV het gerechtvaardigd vertrouwen biedt dat de industriële woningen blijvend voldoen aan de geldende bouwtechnische eisen in het Bbl zou kunnen worden vormgeven in een ´bijsluiter´ bij de EKV. Deze bijsluiter geeft de Bevoegde Gezagen inzicht en vertrouwen in de EKV. Belangrijk onderdeel hierin is de onderbouwing van het vertrouwen in de gestandaardiseerde werkwijze van de bouwer waarmee geborgd wordt dat in alle gevallen voldaan wordt aan locatie-specifieke eisen zoals fundering, windbelasting, geluidsbelasting. De bijsluiter zou kunnen worden toegevoegd aan de EKV in het TloKB register.

Momenteel beoordeeld de TloKB of een BRL toegelaten kan worden in het stelsel. Vervolgens wordt er door de RvA toezicht gehouden op de CI, door controle op toelating, EKV's en bijwonen van audits. De kwaliteitsborger kan vervolgens op basis van de toegelaten EKV gerechtvaardigd vertrouwen uitspreken voor een project. De EKV is immers afgegeven voor een specifiek type en middels de EKV en de daarbij behorende audits spreekt de CI het gerechtvaardigd vertrouwen uit dat deze aan de BRL en dus het Bbl voldoet

Het EKV-stelsel en het KB-stelsel kunnen elkaar stimuleren door op de juiste manier ingezet te worden. Naar verwachting zal een kwaliteitsborger welke gerechtvaardigd vertrouwen heeft van een EKV steeds verder afschalen qua controles bij deze EKV. Het is van belang dat de juiste verantwoordelijkheden per stelsel vast worden gelegd zodat het duidelijk is wie wat moet ondernemen en waarop kan vertrouwen.

Advies:
- Acceptatie van EKV's op systeemniveau indien de EKV het gehele bouwproces afdekt inclusief assemblage op de bouwplaats. De CI's houden toezicht op zowel het ontwerp, productie als assemblage en de Raad van Accreditatie houdt als ZBO toezicht op de CI's. Door voor deze specifieke EKV's gerechtvaardigd vertrouwen uit te spreken op systeemniveau wordt de EKV efficiënter ingezet. Bij het inzetten van EKV's op systeemniveau zorgt niet voor een verandering in de informatieplicht aan Bevoegd Gezag, deze blijft gehandhaafd.
- Industrieel bouwen vraagt om traditionele werkwijze en terminologie te wijzigen. Deze vernieuwde werkwijze moet geaccepteerd en toegelicht worden in de markt.
- In de Groene Metropool Regio Arnhem Nijmegen wordt gewerkt aan een pilot waarbij de kwaliteitsborger niet betrokken is bij de technische toetsing op het moment dat gewerkt wordt onder de BRL7703 of BRL0903, opgenomen in de brief van de minister van 10 oktober 2025. Dit traject kan als voorbeeld gevolgd worden voor inzicht en vertrouwen in de werkwijze.

3. Welke aandachtspunten of voorwaarden zijn nodig bij doorontwikkeling van EKV-systemen (zoals BRL 7703 en 0903) om deze effectief te kunnen benutten in het kader van kwaliteitsborging?

Van Wijnen heeft een EKV op basis van BRL 7703 verkregen voor volledige woningen binnen het Fijn Wonen concept [8]. Voor de volledige modules van 7 andere bouwbedrijven zijn EKV´s op basis van BRL 0903 afgegeven en loopt momenteel het traject om deze EKV´s uit te breiden zodat ook de afwerking en realisatiewerkzaamheden op de bouwplaats hieronder vallen [9]. Het is zaak de ervaringen met deze EKV´s eerst goed te evalueren, voordat de doorontwikkeling van de bijbehorende BRL´s gestart wordt.

Op dit moment zijn er twee BRL's welke beide onderdelen van een fabrieksmatige woning afdekken. De BRL7703 is een procescertificaat welke het gehele bouwproces (ontwerp/assemblage/locatiespecifiek) afdekt [4]. De BRL0903 is een productcertificaat waarbij de fabrieksmatige modules worden afgedekt [6]. Deze BRL's kunnen in combinatie gebruikt worden om de keten compleet te maken voor modulaire woningconcepten. Momenteel is het mogelijk dat verschillende BRL's voor hetzelfde onderwerp opgesteld worden, wat een risico geeft op verschillen in de kwaliteit. Het is belangrijk dat een harmonisatie plaatsvindt zodat iedere BRL dezelfde waarde heeft. Dit is het makkelijkste te doen door één BRL leidend te maken en slechts één BRL per onderwerp toe te staan.

Het is van belang dat het te volgen proces voorspelbaar is en dat het gevolgde beleid duidelijk is. Door deze voorspelbaarheid zullen geen onverwachtse onderdelen optreden die voor vertraging kunnen zorgen. Bij deze voorspelbaarheid hoort ook het vroegtijdig indienen van de uitgewerkte documentatie zodat Bevoegd Gezag inzichtelijk heeft wat er gebouwd wordt en de documentatie heeft voor het archief.

Een mogelijk onderwerp voor de doorontwikkeling van EKV-systemen is de toepassing van gelijkwaardige oplossingen. Verschillende gemeenten hanteren verschillende eisen voor gelijkwaardige oplossingen. Als het toetsingskader voor een gelijkwaardige oplossing in een EKV wordt opgenomen, dan zorgt dit voor een eenduidige landelijke benadering.

Een volgend onderwerp zijn de wijzigingen in het Bbl. Bij een wijziging in het Bbl, dient deze wijziging ook direct aangepast te zijn in de woning op het moment dat deze wordt ingediend volgens het kwaliteitsborging stelsel. Conceptaanbieders zullen hierdoor vroegtijdig aanpassingen moeten doorvoeren, waar het langer duurt om wijzigingen aan te brengen in fabrieken. Door de onzekerheid van het daadwerkelijk invoeren van de aangekondigde wijziging, kan ervoor gekozen worden door de conceptuele aanbieder deze wijziging nog niet door te voeren om kosten te voorkomen. Echter betekent dit dat de woning niet aan de eisen vanuit het Bbl zal voldoen op het moment van indienen. Het is van belang dat er op dit onderwerp aandacht gevestigd wordt om ervoor te zorgen dat het bij fabrieksmatig werken mogelijk wordt om wetswijzigingen tijdig te kunnen aanpassen zonder grote onzekerheid over de te maken kosten.

Advies:

- Verder onderzoek naar de termijn en zekerheid waarbij regelgeving veranderd om het werkbaar te maken voor fabriekswoningen om op tijd de wijzigingen te hebben doorgevoerd.
- Verder onderzoek naar het dynamisch inrichten van BRL'en om conformiteit met actuele wet- en regelgeving te bewerkstelligen.
- Toestaan van één EKV per onderwerp om verschillen in kwaliteit te voorkomen inclusief het opstellen van een informatiedocument waarin wordt vastgesteld waaraan een EKV minimaal moet voldoen.

4. **Welke aanbevelingen kan de TloKB doen aan de Woontop-partijen over het benutten van EKV's in de verdere vormgeving van Industriële Fast Lanes, inclusief randvoorwaarden voor toezicht en handhaafbaarheid?**

Er is nog veel onbekendheid met betrekking tot de EKV en het gebruik hiervan. Door onbekendheid is het lastiger om de EKV te accepteren en toe te passen bij toetsingen. Het is van belang dat er meer kennisdeling komt met betrekking tot de EKV op het gebied van zowel inhoud als toepassing. Tijdens de Woontop hebben VNG, Aedes, NEPROM en Bouwend Nederland zich verbonden aan een intensief communicatietraject om hun achterban te informeren over de versnellingsmogelijkheden die typegoedkeuring met EKV´s biedt en het belang van deze aanpak voor de sector.

Invulling van EKV-bijsluiter uitwerken en toetsen met bij Industriële Fast Lane betrokken partijen.

Uitwerken op welk moment en op welke wijze de EKV en bijsluiter worden aangeleverd aan Bevoegd Gezag.

Met Fast Lane projecten wordt beoogd aan te tonen dat EKV´s het gerechtvaardigd vertrouwen bieden dat de opgeleverde woningen voldoen aan de bouwtechnische eisen in het Bbl.

Overgangstermijnen afstemmen met ministerie voor vertaling van wijzigingen in het Bbl naar aanpassingen in BRL´s en EKV´s voor industrieel vervaardigde woningen.

BIBLIOGRAFIE

[1] M. V. e. R. Ordening, „Innovatie en Opschaling Woningbouw," 2024.

[2] Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw, „Zoeken in het register erkende kwaliteitsverklaringen,” Toelatingsorganatie Kwaliteitsborging Bouw, [Online]. Available: https://register.tlokb.nl/ekv/certificaatnummer.

[3] Online bouwbesluit/bbl, „Besluit bouwwerken leefomgeving Bouwbesluit 1992/2003/2012,” Online bouwbesluit/bbl, [Online]. Available: https://www.onlinebouwbesluit.nl/.

[4] Kiwa, „Grondgebonden industriële woningen Deel 1 - Ontwerp,” 2025.

[5] Kiwa, „Grondgebonden industriële woningen Deel 2 - Assemblage,” 2024.

[6] SKH, „Beoordelingsrichtlijn voor het KOMO attest-met-productcertificaat voor modulaire bouwsystemen-modules voor permanent gebruik en voor tijdelijke bouwwerken,” 2025.

[7] Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw, „Kwaliteitsverklaringen voor de bouw,” Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw, [Online]. Available: https://www.tlokb.nl/erkende-kwaliteitsverklaringen.

[8] M. d. Haan, „Typegoedkeuring versnelt de bouw,” Fijn wonen, 26 september 2025. [Online]. Available: https://www.fijn.com/verhalen/typegoedkeuring-versnelt-de-bouw.

[9] M. v. Rijnbach, „Typegoedkeuring voor zeven modulaire woningconcepten,” Bouwwereld, 6 december 2023. [Online]. Available: https://www.bouwwereld.nl/bouwregelgeving/bbl/typegoedkeuring-voor-zeven-modulaire-woningconcepten/.