



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

VROM 6378 / MAART 2007



Een huis kopen?

Let er op dat het voldoet
aan de bouwregels!

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.
Nederland is klein. Denk groot.

Wat gebeurt er als het bouwwerk niet voldoet aan de regels?

U als eigenaar bent er zelf verantwoordelijk voor dat uw bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Als uw bouwwerk niet voldoet aan de bouwregelgeving kan de gemeente handhavend optreden door het toepassen van bestuursdwang of een lastgeving onder dwangsom.

In het eerste geval zal de gemeente zelf optreden om de overtreding te beëindigen. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om het afbreken van een illegaal gebouwd bouwwerk. Bij een dwangsom krijgt u de opdracht het bouwwerk zelf af te breken. Als u dit weigert, moet u een geldsom aan de gemeente betalen.

Als er geen sprake is van een spoedeisende situatie zal de gemeente haar besluit tot handhavend optreden altijd eerst bij u aankondigen. Dit geeft u de tijd zelf maatregelen te treffen om de overtreding te beëindigen, zodat een daadwerkelijk handhavend optreden niet nodig is.

Meer informatie?

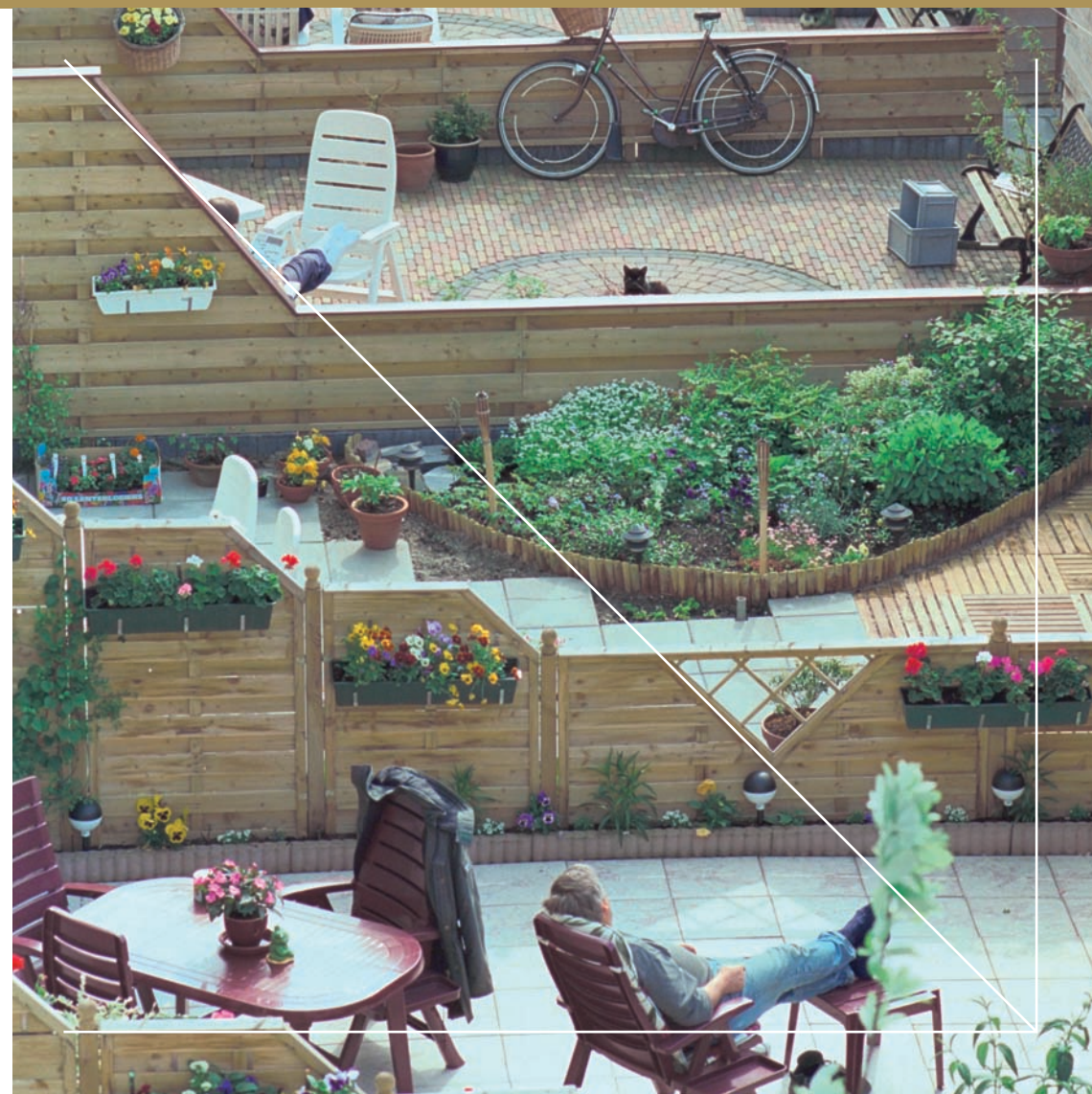
Meer informatie over de bouwregelgeving kunt u vinden op www.vrom.nl/bouwregelgeving. Ook kunt u met vragen terecht bij de gemeente.

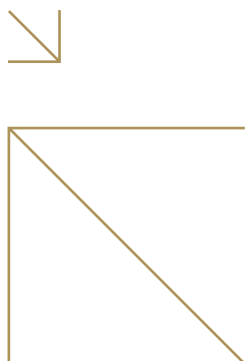
Bestelgegevens

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via Postbus 51 infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 6378.

Datum publicatie

Maart 2007





Om een veilige en gezonde gebouwde omgeving te waarborgen, moeten alle gebouwen in Nederland voldoen aan de bouwregels.

De eigenaar van een bouwwerk is daar zelf voor verantwoordelijk voor. Het is goed om daar bij de aankoop van een woning rekening mee te houden. Vooral ook omdat u er als nieuwe eigenaar op kan worden aangesproken als er door een vorige eigenaar gebouwd is in strijd met de bouwregels of zonder of in afwijking van een bouwvergunning.

Er zijn bouwregels voor bestaande bouwwerken en voor nieuw te bouwen bouwwerken. De bouwregels voor nieuw te bouwen bouwwerken zijn veelal zwaarder en hebben ook betrekking op meer onderwerpen dan de regels voor bestaande bouw. Bestaande bouwwerken moeten voldoen aan de regels voor bestaande bouwwerken. Nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan de regels voor nieuw te bouwen bouwwerken. Indien u gaat bouwen of verbouwen is er veelal een bouwvergunning nodig en moet er gebouwd worden volgens die bouwvergunning. Ook daar bent u als eigenaar zelf verantwoordelijk voor.

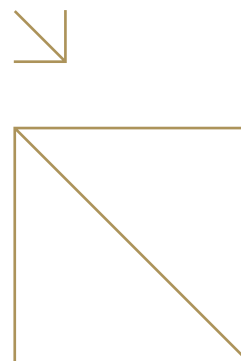
Als er niet voldaan wordt aan de bouwregels kan de gemeente handhavend optreden. In het uiterste geval zou dat kunnen betekenen dat u als eigenaar gedwongen bent om een

bouwwerk af te breken dat eerder zonder of in afwijking van een bouwvergunning is gebouwd.

Waar moet u op letten bij de aankoop van een woning?

1. Zijn alle bouwwerken op het perceel wel legaal gebouwd? Vraag om de bouwvergunningen of ga na of de bouwwerken bouwvergunningsvrij konden worden gebouwd.
2. Voldoen de bouwwerken aan de minimum-eisen die gelden voor bestaande bouw? Laat bij twijfel een keuring uitvoeren.
3. Zijn of worden er door de gemeente handhavingsbesluiten genomen ten aanzien van de woning of het perceel? Dat is na te gaan via de gemeente. Handhavingsbesluiten kunnen ook worden ingeschreven in het open register en gelden dan ook voor rechtsopvolgers.

Kopers en verkopers kunnen onderling in de koopovereenkomst afspraken maken over wie verantwoordelijkheid is voor gebreken. Hierbij zal veelal met standaardclausules worden gewerkt. Laat u adviseren door uw makelaar en notaris.



Gaat u verbouwen?

Als u uw (nieuwe) woning gaat verbouwen, krijgt u ook te maken met de bouwregelgeving. Het kan zijn dat u daar een bouwvergunning voor nodig heeft. Of dat inderdaad zo is, kunt u eenvoudig nagaan via www.vrom.nl/bouwvergunningen online. Een bouwvergunning vraagt u aan bij uw gemeente. Deze toetst uw aanvraag aan de bouwregels. Ook als er geen bouwvergunning nodig is, moet overigens wél voldaan worden aan de bouwregels uit het Bouwbesluit en de bouwverordening. Ook kan een gemeente in de welstandsnota eisen hebben opgenomen voor bestaande bouwwerken, waaronder bouwvergunningsvrij gebouwde bouwwerken.



Aan welke bouwregels moet worden voldaan?

- Bijna alle regels rondom bouwen en verbouwen zijn verankerd in de **Woningwet**. De Woningwet zélf stelt geen eisen aan gebouwen, maar regelt hoe burgers, bedrijven en de overheid met de bouwregels moeten omgaan.
- In het **Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken** staat beschreven in welke situaties zonder bouwvergunning mag worden gebouwd.
- In het **Bouwbesluit** staan de bouwtechnische eisen waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen.
- In het **bestemmingsplan** staat welke bestemming de grond heeft en wat er mag worden gebouwd: waar bijvoorbeeld winkels, woningen of bedrijven mogen worden gebouwd en hoe groot deze mogen zijn.
- In de **bouwverordening** neemt de gemeente voorschriften op over het gezond en hygiënisch gebruik van woningen en terreinen.
- Via de **Welstandsnota** zorgt de gemeente ervoor dat bouwwerken architectonisch passen in hun omgeving.