



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Nieuwbouw of verbouw?

Hajé van Egmond | ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Jaarcongres COBc | 6 november 2025

1

Tijdelijk bouwwerk in het Bbl

Verduidelijking Bbl (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2025Z19258&did=2025D44927)

- Nieuwe definitie “tijdelijk bouwwerk”
 - “Bouwwerk met een kwaliteitsniveau afgestemd op een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op hetzelfde bouwwerkperceel”
 - Koppeling met specifieke locatie losgelaten
- Tijdelijke functietoedeling / bestemming niet relevant
 - Nieuwbouw op tijdelijke bestemming → zonder aanpassing te verlengen > 15 jaar
 - Eenmaal gebouwd als nieuwbouw?
 - blijven staan of verplaatsen zolang maar aan bestaande bouw wordt voldaan

Even vooraf

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

2

2

(Nieuwe) regels voor verplaatsen

Verduidelijking Bbl (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2025Z19258&did=2025D44927)

- Hoofregel: bij verplaatsen gelden de nieuwbouwregels
- Ongewijzigd verplaatsen: rechtens verkregen niveau van toepassing
 - Nieuw te bouwen fundering: moet voldoen aan nieuwbouw
 - Bestaande constructie: geen nadere eisen (want geen verbouw)
- Aanpassing aan nieuwe locatie
 - Ongewijzigd verplaatsen → vernieuwen constructieonderdelen ondergeschikte aard toegestaan
→ *Verbouwregels op die aanpassingen van toepassing*
 - Let op: extra eisen m.b.t. WBDO en geluidwering (nieuwe afdeling 5.5)

Even vooraf

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

3

3

De algemene regels...

Artikel 5.4. (verbouw)

2 3 4 5 6 7 8

- 1 Op het verbouwen van een bouwwerk zijn de regels van [hoofdstuk 4](#) van toepassing, waarbij in plaats van het in die regels bedoelde niveau van eisen wordt uitgegaan van het in [artikel 5.5](#) bedoelde rechtens verkregen niveau tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald.
- 2 In afwijking van het eerste lid zijn de regels van [paragraaf 4.4.2](#) niet van toepassing.
- 3 In aanvulling op het eerste lid zijn op het geheel vernieuwen of geheel nieuw aanbrengen van een bouwwerkinstallatie de regels van [afdeling 4.7](#) van toepassing.
- 4 Als een bouwwerk wordt verbouwd zijn de regels van het eerste tot en met derde lid alleen van toepassing op de vernieuwing, verandering of vergroting, tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald.

Milieuprestatie
uitgezonderd bij verbouw

Nieuwbouw

verbouwen: gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten, anders dan vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert;

Dus nieuwbouw!

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

4

4

Grens tussen verbouw en nieuwbouw

Jurisprudentie (ECLI:NL:RBAMS:2024:1277)

- Bedrijfspannend naar woongebouw
- Eisers: nieuwbouw
 - "De betonnen vloer is verwijderd en het overgrote deel van de gevels, muren, vloer en fundering wordt verwijderd en nieuw gebouwd."
- Rechtbank: Verbouw
 - "... bestaande zijwanden en achterwanden blijven staan Ook de huidige fundering blijft bestaan, maar omdat het nieuwe gebouw meer volume heeft dan het oude gebouw, worden er extra palen bijgeplaatst. Naar het oordeel van de rechtbank valt dit onder gedeeltelijk vernieuwen."
- Let op: verbouw alleen bij bestaande gebouwen
 - Alles voor gereedmelding = nieuwbouw
 - Veranderen bouwplan, vergunningvrije onderdelen, etc.

'In het normaal spraakgebruik kan sprake zijn van een (geheel) nieuw gebouw, maar in de zin van het Bouwbesluit gaat het om gedeeltelijk vernieuwen en dat is bepalend. [...] Dat een groot deel van het gebouw nieuw wordt, hoeft dus niet te betekenen dat sprake is van geheel vernieuwen.'

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

5

5

Nieuwbouw of verbouw?



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

6

6



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Dus toch nieuwbouw?

- “De gevel bleek slechter dan gedacht”
- Waarom zou je dit doen als eigenaar?
 - Lagere eisen
 - Geen kwaliteitsborger
 - Gasaansluiting houden
 - Ander toezichtsregime (?)

7

7

Even tussendoor: de Wkb...

1. Nieuwbouw = Wkb
2. Verbouw ≠ Wkb
3. Geheel vernieuwen ≠ geen verbouw → wel Wkb

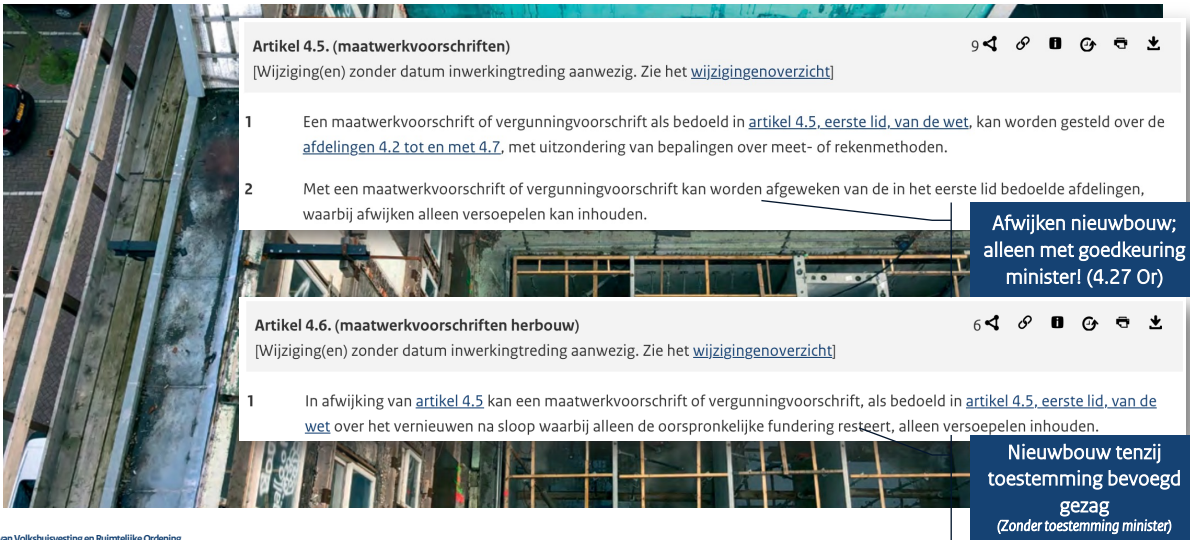


Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

8

8

Maatwerk geheel vernieuwen



Artikel 4.5. (maatwerkvoorschriften)
[Wijziging(en) zonder datum inwerkingtreding aanwezig. Zie het [wijzigingenoverzicht](#)]

- 1 Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld in [artikel 4.5, eerste lid, van de wet](#), kan worden gesteld over de [afdelingen 4.2 tot en met 4.7](#), met uitzondering van bepalingen over meet- of rekenmethoden.
- 2 Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de in het eerste lid bedoelde afdelingen, waarbij afwijken alleen versoepelen kan inhouden.

Afwijken nieuwbouw; alleen met goedkeuring minister! (4.27 Or)

Artikel 4.6. (maatwerkvoorschriften herbouw)
[Wijziging(en) zonder datum inwerkingtreding aanwezig. Zie het [wijzigingenoverzicht](#)]

- 1 In afwijking van [artikel 4.5](#) kan een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift, als bedoeld in [artikel 4.5, eerste lid, van de wet](#) over het vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert, alleen versoepelen inhouden.

Nieuwbouw tenzij toestemming bevoegd gezag (Zonder toestemming minister)

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

9

Constructies & verbouw: geen rechtens verkregen niveau

• Rechtens verkregen niveau

- Actuele kwaliteit direct voor verbouw is kwaliteit na verbouw
- Minimaal bestaande bouw – maximaal nieuwbouw

Er is dus **ALTIJD** een rechtens verkregen niveau

• Rechtens verkregen niveau “Tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald”

- Energiezuinigheid: **nieuwbouw** bij vergroten en bij ingrijpende renovatie
- Afwijkende plafondhoogte voor toilet-, bad- en verblijfsruimten
- Diverse artikelen voor brand en ontvluchten: eisen niveau tussen bestaande bouw en nieuwbouw
- Constructieve veiligheid: niveau zoals aangegeven in NEN 8700

Artikel 5.9. (constructieve veiligheid)
[Wijziging(en) zonder datum inwerkingtreding aanwezig. Zie het [wijzigingenoverzicht](#)]

- 1 Op het verbouwen van een bouwwerk zijn de [artikelen 4.12 tot en met 4.14](#) van toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het niveau voor verbouw zoals aangegeven in NEN 8700.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

10

Constructies & verbouw: geen rechtens verkregen niveau!

- Rechtens verkregen niveau (5.5 Bbl)

- *Actuele kwaliteit* direct voor verbouw is kwaliteit na verbouw
- Minimaal bestaande bouw – maximaal nieuwbouw

Er is dus **ALTIJD** een rechtens verkregen niveau

- NEN 8700 →

- Onjuist!
- Vergunde niveau = geaccepteerd nieuwbouwniveau = Verworven recht!
- Te laag niveau? → 3.7 Bbl: maatwerkvoorschrift hoger niveau opleggen

Het rechtens verkregen niveau is het veiligheidsniveau voor nieuwbouw zoals dat wettelijk gold op het moment van bouwen, tenzij een omgevingsvergunning voor herbestemming bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (ABO) een lager niveau uitdrukkelijk heeft toegelaten of (on)bewust een foute bouwconstructie werd vastgesteld.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

11

Verbouw in NEN 8700

- Bouwbesluit is leidend, norm geeft input voor bepalingsmethode in de Eurocodes

Bijlage F
(informatief)

Leiding

De norm geeft de eisen die kunnen worden gebruikt bij de besluitvorming over verbouw of afkeuren volgens deze norm zijn neergelegd.

Op hoofdlijnen benadering volgens deze norm als volgt:

— Bij verbouw geaccepteerd nieuwbouweisen tenzij al 15 jaar is verstreken.

OPMERKING

In deze norm worden dus geen *eisen* voorgeschreven die aanvullend zijn of strenger dan de publiekrechtelijke; het gaat in die gevallen om *aanbevelingen*. Op deze wijze is bereikt dat deze norm op een eenvoudige manier in het bouwregelgeving kan worden aangewezen.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

12

Waaraan toetsen bij verbouw?

- “Voor verbouw moet de restlevensduur zodanig zijn gekozen, dat deze niet eindigt voor het einde van de oorspronkelijke ontwerplevensduur van de overige constructiedelen.”
 - Ontwerplevensduur nieuwbouw minus leeftijd bouwwerk = restlevensduur verbouw
 - Referentieperiode <> restlevensduur
 - Minimale waarde = **15 jaar**
- Alleen die delen die verbouwd worden → Zie 5.4 Bbl
 - Overige delen moeten voldoen aan bestaande bouw
 - Wel gegevens en bescheiden voor beoordeling aanleveren

Nog even dit:

- NEN 9997 combinatie NEN 1997 + NB
- Niet aangewezen → toepassing NEN 9997: 2025 vrijwillig / privaas
- Pas onderdeel publiekrecht na publicatie nieuwe NB en aanpassing Omgevingsregeling
- Vooralsnog niet voorzien

Minimumwaarden betrouwbaarheidsindices bij verbouw			
Gevolgklasse	Minimum-referentieperiode	β	
		wn	wd
CC3	15 jaar ¹	3,8 (3,6)	3,3 * (2,6)
CC2	15 jaar ¹	3,3 (3,1)	2,5 *
CC1	15 jaar	2,8	1,8

wn: wind niet dominant
wd: wind dominant
* Hierbij is de ondergrens voor persoonlijke veiligheid maatgevend.
¹ In het algemeen wordt aanbevolen een restlevensduur en derhalve een referentieperiode van 30 jaar.

De waarden tussen haakjes mogen alleen zijn toegepast bij bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend onder het Bouwbesluit 2003 of daarvoor.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

13

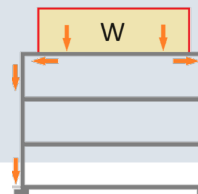


OPMERKING 1 Bij verbouw gaat het om een fysieke bouwkundige ingreep aan een bouwwerk. Onder verbouw valt dus niet een verandering van belasting zonder dat dit gepaard gaat met een bouwkundige ingreep aan het bouwwerk. Een verandering van belasting kan wel aanleiding zijn om de bestaande constructie opnieuw te beoordelen. Publiekrechtelijk gezien mag in dat geval het afkeurniveau niet zijn overschreden.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Voorbeelden

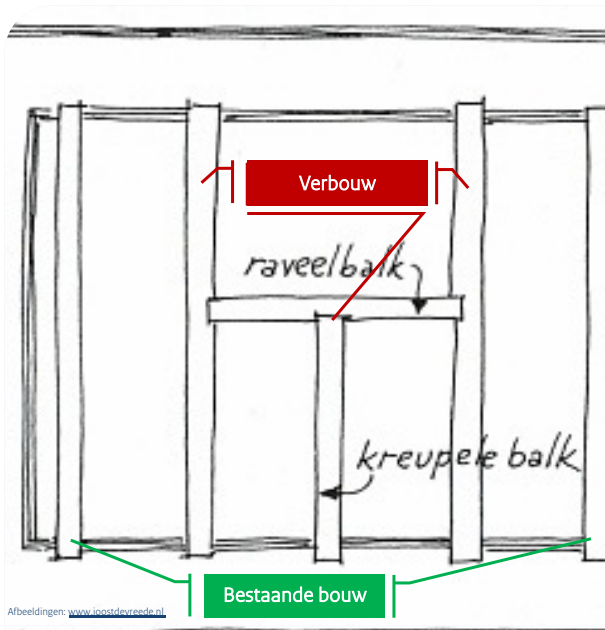
- Optoppen bestaand woongebouw
- Regels voor verbouw alleen van toepassing als je iets daadwerkelijk verbouwd
- Toevoegen van belasting is geen bouwen!
- Constructie dus te toetsen aan:
 - Nieuwe opbouw → NEN 8700 'verbouw'
 - Bestaande constructie en fundering → NEN 8700 'afkeur'



5.4 lid 4 Bbl!

14

14



Voorbeelden

- Trapgat met raveling
 - Inkorten balk = verbouw
 - Vastzetten raveelbalk = verbouw
- Constructie dus te toetsen aan (5.4 lid 4 Bbl):
 - Nieuwe en gewijzigde balken → NEN 8700 'verbouw'
 - Niet gewijzigde constructie → NEN 8700 'afkeur'

Verbouw



Bestaande bouw



Afbeeldingen: www.lootdevreede.nl
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

15

Tot slot...

- Verbouwniveau is soms (gevoelsmatig?) te laag
- Indien noodzakelijk: pas artikel 3.7 Bbl toe
"Maatwerkvoorschrift tot het treffen van voorzieningen > bestaande bouw"
- Geen jurisprudentie, dus probeer het eens...

Artikel 3.7. (maatwerkvoorschriften)

1 Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over [artikel 3.5](#) en de [afdelingen 3.2 tot en met 3.7](#), met uitzondering van bepalingen over meet- of rekenmethoden.

2 Een maatwerkvoorschrift over de [afdelingen 3.2 tot en met 3.7](#) kan alleen inhouden het opleggen van een plicht tot het treffen van voorzieningen om de staat van een bouwwerk op een niveau te brengen dat hoger is dan het niveau van de regels in dit hoofdstuk, maar niet hoger dan het niveau van de regels in [hoofdstuk 4](#). Het maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als het treffen van die voorzieningen naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is.

3 In afwijking van het tweede lid kan een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de [artikelen 3.86, 3.130 en 3.132](#) alleen het bepaalde in die artikelen inhouden.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



16



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Vragen?

<https://iplo.nl/formulieren/vragenformulier-bouwregelgeving/>
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten>
haie.egmond@minbzk.nl



Het Bouwplan voor de leefomgeving (Bbl)

Verbouw en gebruiksfunctie- wijziging

17