

# Soepeler regels voor uitbouw

Een huis uitbouwen kan sinds kort steeds vaker zonder vergunning. Wie snel handelt, profiteert ook van fiscale voordelen.

Tekst Miriam Bauwer

**W**ilt u op de begane grond een slaapkamer creëren of de woonkamer of keuken flink uitbouwen? Die wens kan sinds 1 november makkelijker gerealiseerd worden. Zelfs voor een grote aanbouw op het achtererf is vaak geen omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) meer nodig. Die ruimere regels gelden voor elk type woning, van vrijstaand huis tot benedenwoning. Interessant, want een uitbouw is vrijwel altijd een goede investering. Naast het extra woongenot, wordt het huis door de extra vierkante meters meer waard, ongeveer net zoveel als wat je erin stopt. Ter vergelijking: de kosten van puur cosmetische ingrepen, zoals een nieuwe keuken en badkamer, zie je vaak nog niet voor de helft terug in een hogere waarde.

## SPELREGELS

Wat mag er zonder een vergunning gebouwd worden? Kies je voor een aan- of uitbouw, dan mag die gemeten vanaf de oorspronkelijke woning maximaal 4 meter diep zijn – dat was 2,5 meter. De maximumhoogte is 5 meter (voorheen 4 meter); zie de infographic. Het vergunningvrij plaatsen van een aan- of uitbouw kan alleen op het 'achtererfgebied'. Hieronder valt de achtertuin, maar soms ook de grond aan de zijkant van de woning, mits die grond niet grenst aan een openbaar toe-

gankelijk gebied, zoals een openbare weg, openbaar groen, speeltuin of rivier. In dat geval kan de aanbouw dus ook aan de zijkant van de woning geplaatst worden. Het bouwwerk moet wel op minimaal 1 meter afstand van de voorgevel staan (lijn met voorgevel doortrekken). Plaats je een L-vormige uitbouw aan de achter- en zijgevel, dan mag de afstand van de hoek van de woning tot de hoek van de uitbouw niet meer dan 4 meter zijn.

## MAXIMUMOPPERVLAK

Een ander aandachtspunt is dat bijgebouwen en aanbouwen samen een maximumaantal

vierkante meters mogen beslaan. Bij de berekening hiervan is het zogenoemde bebouwingsgebied van belang. Dat is het achtererfgebied, inclusief de grond onder een aanbouw en bijgebouw die hierop staan. De grond onder het oorspronkelijke hoofdhuis telt niet mee. Bij een bebouwingsgebied tot en met 100m<sup>2</sup> mag maximaal de helft van de grond bezet zijn door aanbouwen en bijgebouwen. Is het oppervlak tussen de 100 en 300m<sup>2</sup>, dan is de maximale bebouwing 50m<sup>2</sup> plus 20% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m<sup>2</sup>. Voorbeeld: bij 250m<sup>2</sup> mag maximaal 80m<sup>2</sup> bebouwd worden (50m<sup>2</sup> + 20% van 150). Is het bebouwingsgebied groter dan 300m<sup>2</sup>, dan mag je 90m<sup>2</sup> bebouwen, plus 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300m<sup>2</sup>.

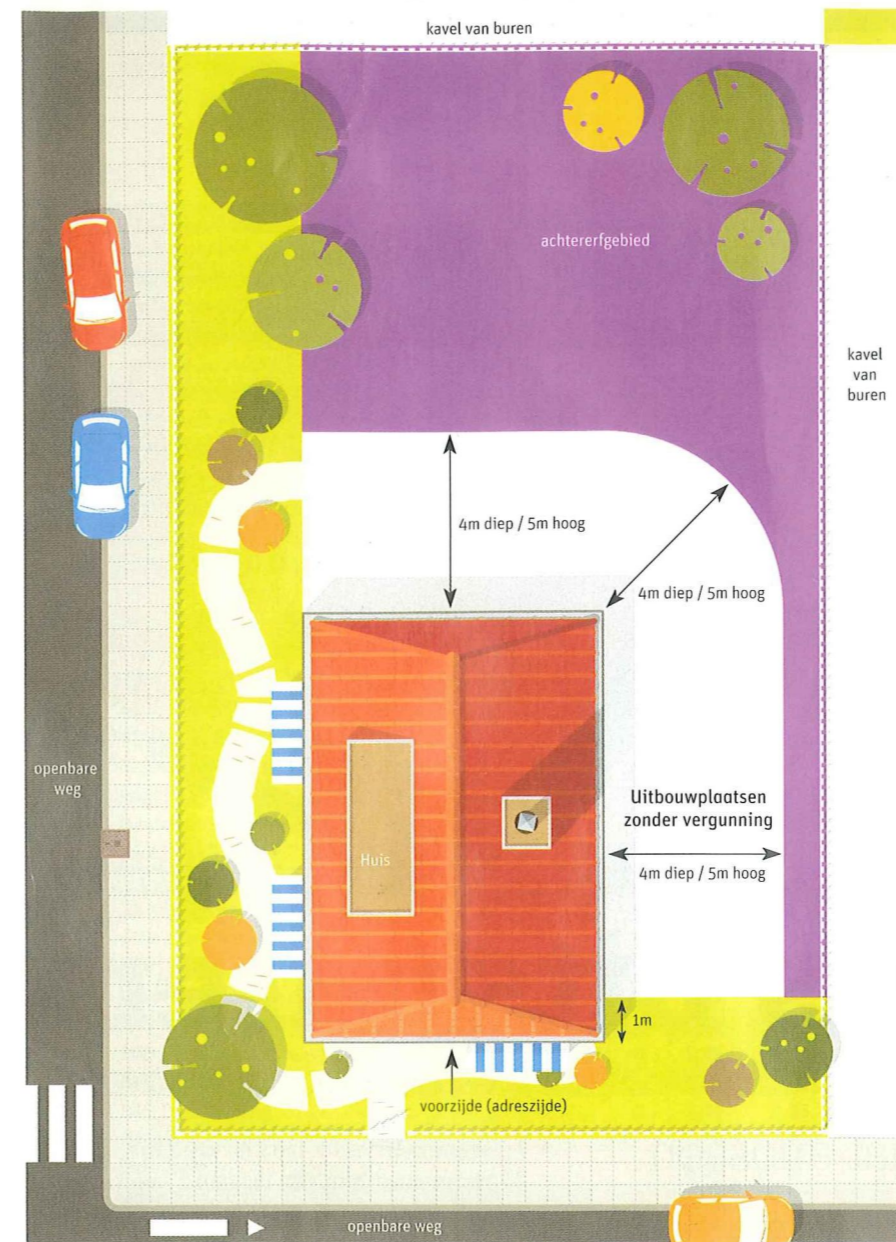
## BESTEMMINGSPLAN MOET WIJKEN

Voldoet de huiseigenaar aan alle eisen voor vergunningvrij bouwen, dan hoeft hij zich niet aan de soms strengere regels in het bestemmingsplan te houden. Regels voor de minimale afstand tot de perceelgrens, de maximale diepte van het hoofdgebouw of het maximumaantal vierkante meters dat bebouwd mag worden, mag hij dan naast zich neerleggen.

## BUREN GAAN VERBOUWEN

Gaan uw burens flink verbouwen en vreest u dat er schade ontstaat aan uw woning? Dan kunt u vóór aanvang van de werkzaamheden een bouwexploit sturen aan de aannemer of aan de burens (als zij de verbouwing zelf doen). Hierin vraagt u om voorzorgsmaatregelen te nemen en een nulmeting te doen. Bij een nulmeting wordt vooraf vastgesteld wat de bouwkundige staat van uw huis is. Bij schade kunt u dan aantonen dat die er voor de verbouwing nog niet was. Ook kunt u via het exploit het bouwbedrijf of de burens bij voorbaat aansprakelijk stellen voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden.

## Maximale maten voor vergunningvrije uitbouw



## MEER BOUWWERKEN ZONDER VERGUNNING

De volgende bouwwerken zijn nu ook zonder vergunning mogelijk:

- Een verdieping met een schuine kap op een los bijgebouw, bijvoorbeeld een garage of berging. De voet (onderkant) bevindt zich op maximaal 3 meter hoogte en de dakhok mag niet boven 5 meter komen. Hoe dichterbij de perceelgrens, hoe minder hoog het dak mag zijn.
- Een mantelzorgwoning op het eigen erf. De maximale maten zijn hetzelfde als voor een garage, tuinhuis of dakkapel aan de achterzijde van het huis. Ook de laatste drie bouwwerken zijn vergunningvrij, mits je de juiste maten aanhoudt.

der ondervinden van de werkzaamheden. In sommige gevallen kan er zelfs schade aan hun woning ontstaan, zoals scheurvorming; zie het kader 'Burens gaan verbouwen'.

Of er nu wel of geen vergunning nodig is, in alle gevallen moet de aanbouw voldoen aan eisen voor constructiesterkte, daglichttoetreding, brandveiligheid en ventilatie. Die staan in het Bouwbesluit 2012. De regels voor bestaande bouw zijn minder streng dan voor nieuwbouw, maar de uitbouw moet wel net zo goed geïsoleerd zijn.

## FISCALE VOORDELEN

Snelle beslissers profiteren bij hun verbouwing mogelijk van fiscale voordelen. Tot 1 juli 2015 betaal je nog 6% btw over arbeidsloon voor een verbouwing aan een huis dat ouder is dan twee jaar. Daarna stijgt dit tarief weer naar 21%. Let op: de verbouwing moet wel vóór 1 juli zijn afgerond. Voor het stuken, behangen, schilderen en isoleren van een huis ouder dan twee jaar blijft het 6%-tarief op arbeidsloon gelden. Die werkzaamheden kunt u dus ook na 1 juli laten uitvoeren.

Tot slot is het dit jaar nog mogelijk gunstig te schenken voor de eigen woning. Over een schenking van maximaal een ton hoeft de ontvanger geen schenkbelasting te betalen als hij het geld vóór 1 januari 2015 krijgt. Voorwaarde is wel dat het geld besteed wordt aan de eigen woning, bijvoorbeeld via een verbouwing. De werkzaamheden moeten dan uiterlijk in 2016 afgerond zijn. <

Als de verbouwingsplannen niet aan alle eisen voldoen, mag je soms toch zonder vergunning bouwen. Wie bijvoorbeeld aan de achterkant van zijn woning meer dan 4 meter wil uitbouwen, mag vergunningvrij bouwen indien de plannen stroken met het bestemmingsplan. Anders is het aanvragen van een vergunning verplicht. Bij twijfel kunt u de vergunningcheck doen op omgevingsloket.nl.

## GELD EN TIJD BESPAREN

Vergunningvrij bouwen scheelt een flink bedrag aan leges. Een vergunning voor een

grote aanbouw kost al gauw zo'n €1000. Daarnaast scheelt het een hoop tijd en gedoe; de aanvraagprocedure voor een vergunning duurt meestal acht weken. Bovendien kan de gemeente de plannen niet tegenhouden en heb je geen last van eventuele welstandseisen (hoe het bouwwerk eruit moet zien). Ook hoeft de gemeente dan geen toestemming te geven voor het doorbreken van een dragende muur en kunnen burens geen bezwaar maken tegen de plannen.

Het is wel verstandig burens vóór een verbouwing in te lichten. Ze kunnen immers hin-