



193

Besluit van 9 april 2002 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit beheer sociale-huursector en enkele andere besluiten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 februari 2002, nr. MJZ2002016018, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 15, eerste en tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, de artikelen 12a, vierde lid, 70, 70c, 81 en 82 van de Woningwet, en artikel 14, eerste lid, van de Invoeringswet Wet stedelijke vernieuwing;

De Raad van State gehoord (advies van 22 maart 2002, nr. W08.020085/V);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 03 april 2002, nr. MJZ2002029786, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt onder vernummering van het tweede en derde lid tot derde en vierde lid na het eerste lid een lid ingevoegd, luidende:

2. In dit besluit wordt onder het begrip inflatiepercentage verstaan het gemiddelde van de over de laatste vijf kalenderjaren, onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentages, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

B

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt:
 - a. in onderdeel a «25%» vervangen door «20%»;
 - b. in onderdeel b «40%» vervangen door «30%» en
 - c. in onderdeel c «55%» vervangen door: 40%.
2. In het derde, vierde en zesde lid wordt «nulpuntenboek» telkenmale vervangen door: gebrekenboek.

C

Artikel 12 komt te luiden:

Artikel 12

1. Bij ministeriële regeling worden de maximale huurprijsgrenzen vastgesteld.
2. Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de in de linkerkolom van het in bijlage III opgenomen schema genoemde percentages geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de geïndexeerde percentages naar boven worden afgerond indien het eerste cijfer achter de komma 5 of meer bedraagt, en naar beneden worden afgerond indien het eerste cijfer achter de komma minder dan 5 bedraagt.

D

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel A wordt als volgt gewijzigd:
 - a. «30 punten» wordt vervangen door: 20 punten.
 - b. In de toelichting bij punt 11. Hinderlijke situaties in de toelichting bij tabel c. Puntenaftrek in verband met geluidsoverlast, komt de derde volzin te luiden: Bij een geluidsbelasting aan de gevel van woningen met een puntenaftrek volgens bovenstaande tabel kunnen maatregelen zijn dan wel worden getroffen om de geluidsoverlast van de woningen te beperken.
2. Onderdeel C wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Onder III. Veroudering wordt «10 punten» telkenmale vervangen door: 6,7 punten.
 - b. In de toelichting wordt «III. Veroudering: maximale aftrek 20 punten» vervangen door: III. Veroudering: maximale aftrek woonwagens 6,7 punten, maximale aftrek standplaatsen 6,7 punten.
 - c. In de toelichting, onder III. Veroudering: maximale aftrek woonwagens 6,7 punten, maximale aftrek standplaatsen 6,7 punten (nieuw), wordt «10 punten» telkenmale vervangen door: 6,7 punten.

E

Bijlage III wordt vervangen door de bijlage, opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

ARTIKEL II

Met ingang van 1 juli 2003 wordt bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte als volgt gewijzigd:

- a. In onderdeel A wordt «20 punten» vervangen door: 10 punten.
- b. Onderdeel C wordt als volgt gewijzigd:

1°. Onder III. Veroudering wordt «6,7 punten» telkenmale vervangen door: 3,3 punten.

2°. In de toelichting wordt «III. Veroudering: maximale aftrek woonwagens 6,7 punten, maximale aftrek standplaatsen 6,7 punten» vervangen door: III. Veroudering: maximale aftrek woonwagens 3,3 punten, maximale aftrek standplaatsen 3,3 punten.

3°. In de toelichting, onder III. Veroudering: maximale aftrek woonwagens 3,3 punten, maximale aftrek standplaatsen 3,3 punten (nieuw), wordt «6,7 punten» telkenmale vervangen door: 3,3 punten.

ARTIKEL III

Met ingang van 1 juli 2004 wordt bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel A vervalt: punt 7. Veroudering en de toelichting, punt 7. Veroudering.

b. In onderdeel C vervalt: III. Veroudering en de toelichting, III. Veroudering: maximale aftrek woonwagens 3,3 punten, maximale aftrek standplaatsen 3,3 punten.

ARTIKEL IV

Het Besluit beheer sociale-huursector² wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 7, eerste lid, onder e, wordt «één vrijkomende plaats» vervangen door: twee vrijkomende plaatsen.

B

Artikel 11b vervalt.

C

Na artikel 15 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 15a

1. De gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte en vermeerderd met 0,4 procent.

2. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met woningen:

- a. die per 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd;
- b. waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd als

gevolg van een woningverbetering als bedoeld in de artikelen 10 en 10a van de Huurprijzenwet woonruimte, of

- c. die een onzelfstandige woonruimte vormen.

D

Artikel 26, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel d wordt «de artikelen 13, 14 en 15» vervangen door: de artikelen 13, 14, 15 en 15a.

2. Onder lettering van de onderdelen g tot en met m als h tot en met n wordt na onderdeel f een onderdeel ingevoegd, luidende:

- g. een uiteenzetting over haar werkzaamheden in het verslagjaar aangaande het bouwen van woningen, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200 000, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met f.

3. Onder vernummering van het derde lid tot vijfde lid worden na het tweede lid twee leden ingevoegd, luidende:

3. Indien de grond waarop de woningen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel g, worden gebouwd in erfpacht wordt verkregen, dient in de kosten van het verkrijgen in eigendom, bedoeld in dat onderdeel, per kavel voor grondkosten mede te worden begrepen een bedrag dat vergelijkbaar is met de kosten van een vergelijkbare in eigendom verkrijgbare kavel.

4. Het bedrag, genoemd in het tweede lid, onderdeel g, kan bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari van enig kalenderjaar worden gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat wegens wijziging van de prijzen in verband met het bouwen van woningen.

E

In de artikelen 28, onderdeel c, en 29, eerste lid, onderdeel c, wordt «artikel 26, derde lid» vervangen door: artikel 26, vijfde lid.

F

In bijlage II wordt in het opschrift en de aanhef «artikel 26, derde lid» vervangen door: artikel 26, vijfde lid.

G

Bijlage III wordt als volgt gewijzigd:

1. In rubriek B, onder «Aandachtspunten», komt punt 3, onderdeel d, te luiden:

- d. de toegelaten instelling aangaande het bouwen van woningen, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200 000, aannemelijk maakt, dat dat bouwen heeft bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f.

2. In rubriek C, onder «Aandachtspunt», wordt «artikel 26, derde lid» vervangen door: artikel 26, vijfde lid.

3. In rubriek D, onder model II, onder «Rapport van bevindingen», komt punt 3, onderdeel d, te luiden:

d. er aangaande het bouwen van woningen, indien de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200 000, aannemelijk is gemaakt, dat dat bouwen heeft bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;

4. In rubriek D, onder model III, wordt «artikel 26, derde lid» telkenmale vervangen door: artikel 26, vijfde lid.

ARTIKEL V

In artikel II van het besluit van 11 juni 2001 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (Stb. 280) wordt «1 januari 2002» vervangen door: 1 juli 2003.

ARTIKEL VI

De instellingen, toegelaten krachtens artikel 70 van de Woningwet, die op het tijdstip waarop dit besluit in werking treedt bestaan, brengen hun statuten voor 1 juli 2003 in overeenstemming met dit besluit. Zij leggen de daarvoor noodzakelijke wijzigingen van de statuten ter goedkeuring voor aan Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. De artikelen 9 en 10 van het Besluit beheer sociale-huursector zijn van toepassing.

ARTIKEL VII

Indien een algemene maatregel van bestuur tot stand komt op voet van de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c, en 44, tweede lid, van de Woningwet, houdende voorschriften omtrent het bouwen waarvoor het vereiste van een bouwvergunning in de zin van die wet niet geldt, en omtrent het bouwen waarvoor een lichte bouwvergunning in de zin van die wet vereist is, wordt in die algemene maatregel van bestuur een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IIIA WELSTANDSCRITERIA

Artikel 6a

Criteria als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet ten aanzien van het bouwen, bedoeld in artikel 4, beschrijven de welstand uitputtend en hebben uitsluitend betrekking op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur.

ARTIKEL VIII

In het model, opgenomen in bijlage II bij artikel 13, derde lid, van het Besluit op de stads- en dorpsvernieuwing³, wordt «1 januari 19..», «in het jaar 19..» en «per 31 december 19..» vervangen door onderscheidenlijk: «1 januari 20..», «in het jaar 20..» en «per 31 december 20..».

ARTIKEL IX

Het Besluit woninggebonden subsidies 1995⁴ wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel f wordt de punt gewijzigd in een puntkomma.
2. Onderdeel h wordt aangeduid als onderdeel g.

B

Artikel 36 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt «het verzamelinkomen, bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001» vervangen door: het gecorrigeerde verzamelinkomen, bedoeld in artikel 1a, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit.
2. Onderdeel c komt te luiden:
 - c. in de laatste twee volzinnen van de in onderdeel b genoemde bijlage voor onderscheidenlijk «het zuiver loon, bedoeld in artikel 9 van de Wet op de loonbelasting 1964 (Stb. 1990, 104)» en «een zuiver loon in de zin van de Wet op de loonbelasting 1964» wordt gelezen onderscheidenlijk: «het gecorrigeerde belastbare loon, bedoeld in artikel 1a, derde lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit» en «een gecorrigeerd belastbaar loon als bedoeld in artikel 1a, derde lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit».

C

In hoofdstuk V komt het opschrift boven artikel 47 te luiden:

§ 2. Slotbepaling

D

In bijlage I wordt «artikel 2a van het Invoeringsbesluit Wet stedelijke vernieuwing» vervangen door: artikel 3 van het Invoeringsbesluit Wet stedelijke vernieuwing.

ARTIKEL X

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2002, met dien verstande dat de artikelen V en IX, onderdeel B, terugwerken tot en met respectievelijk 5 november 2001 en 1 januari 2001.

¹ Stb. 1994, 541, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 14 september 2001, Stb. 415.

² Stb. 1998, 285, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 14 september 2001, Stb. 415.

³ Stb. 2001, 59, gewijzigd bij besluit van 14 september 2001, Stb. 415.

⁴ Stb. 2001, 76, gewijzigd bij besluit van 14 september 2001, Stb. 415.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 14 mei 2002, nr. 89.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 9 april 2002

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

Uitgegeven de *drieëntwintigste* april 2002

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

bij het besluit van 9 april 2002, Stb. 193 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit beheer sociale-huursector en enkele andere besluiten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002)

Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	I huurverlaging tot de maximale huurprijsgrens ^{1 en 2}
II hoger dan 70% van de maximale huurprijsgrens ¹ , doch niet hoger dan deze grens	II huurverhoging van maximaal het inflatiepercentage, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden
III hoger dan 60% van de maximale huurprijsgrens ¹ , doch niet hoger dan 70% van deze grens	III huurverhoging van maximaal het inflatiepercentage, vermeerderd met 1 procentpunt
IV hoger dan 50% van de maximale huurprijsgrens ¹ , doch niet hoger dan 60% van deze grens	IV huurverhoging van maximaal het inflatiepercentage, vermeerderd met 1,5 procentpunten
V niet hoger dan 50% van de maximale huurprijsgrens ¹ , doch hoger dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoons-ouderenhuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet	V huurverhoging van maximaal het inflatiepercentage, vermeerderd met 2 procentpunten
VI gelijk aan of lager dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoons-ouderenhuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet, en tevens lager dan 50% van de maximale huurprijsgrens ¹	VI huurverhoging van maximaal € 13,61.

¹ De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in artikel 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

² Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens¹ behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, tweede en derde lid.

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector in verband met het huurbeleid

In de brief van 14 september 2001 aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2000/01, 27 926, nr. 1) heb ik de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 uiteengezet. Deze hoofdlijnen zijn grotendeels gebaseerd op het advies van de Commissie Huurbeleid zoals deze commissie dat op 12 september 2001 aan mij heeft aangeboden.

In het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 zijn twee perioden te onderscheiden.

Kernpunt van het huurbeleid voor de lange termijn vormt een stelsel van referentiehuren waardoor de transparantie van de woningmarkt wordt vergroot. Daarbij past ook een huurcontract dat de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder duidelijk vastlegt. Deze afspraken zullen voor vijf jaar gelden waarna herijking van de huurprijs kan plaatsvinden met inachtneming van bepaalde waarborgen voor huurders. Deze voorstellen kunnen naar verwachting met ingang van 1 juli 2005 worden ingevoerd.

Tot die tijd acht ik het wenselijk het beleid ten aanzien de ontwikkeling van de huurprijzen van de afgelopen jaren voort te zetten. Hierbij hecht ik er aan zowel voldoende ruimte voor verhuurders te bieden om op een exploitatietechnisch verantwoorde wijze te kunnen verhuren, als aan de andere kant ook de betaalbaarheid voor huurders in het oog te houden. Dit wil ik realiseren via een samenhangend en evenwichtig pakket aan maatregelen, zoals ook is voorgesteld in het meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid voor de periode 1 juli 2002 tot 1 juli 2005. Deze maatregelen luiden als volgt:

- de maximale huurprijsgrenzen worden bevroren op het huidige niveau;
- er wordt uitgegaan van een inflatievolgende huurontwikkeling gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar (de periode van 1 juli tot en met 30 juni);
- de maximale huurprijsverhoging wordt gerelateerd aan de afstand tussen het niveau van de actuele huurprijs en de maximale huurprijsgrens;
- de maximum verouderingsaftrek in het woningwaarderingstelsel wordt in drie jaar tijd afgebouwd;
- voor sociale verhuurders wordt de gemiddelde huurprijsstijging op instellingsniveau gemaximeerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar plus 0,4 %.

Ik heb bovenstaande maatregelen op 13 november (Kamerstukken II 2001/02, 27 559 en 27 926, nr. 28) en 5 december 2001 (Handelingen II 2001/02, blz. 2359–2361) besproken in een algemeen overleg met de vaste kamercommissie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Vervolgens heb ik op verzoek van voormelde commissie het over drie jaar afbouwen van de verouderingsaftrek in mijn brief d.d. 19 november 2001, kenmerk DBD 2001128 773/z3042498 cijfermatig onderbouwd.

Dit besluit voorziet in het formaliseren van bovenvermelde maatregelen, die hierna uitgebreider worden toegelicht.

a. bevroering maximale huurprijsgrenzen

De huidige wettelijke regeling voorziet in een jaarlijkse aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijzen, zoals jaarlijks in januari in de Staatscourant bekendgemaakt. Dit besluit strekt tot het bevroeren van deze grenzen. De

achterliggende gedachte voor deze maatregel is gelegen in het navolgende. De maximale huurprijsgrenzen werden de laatste jaren jaarlijks aangepast met het inflatiepercentage, voorheen met hogere percentages. Zoals eerder in deze nota van toelichting is aangegeven streef ik er naar om met ingang van 1 juli 2005 te komen tot een stelsel van referentiehuren. De verwachting is dat het nieuwe referentiestelsel nauwer aansluit bij het huidige feitelijke huurniveau dat gemiddeld op circa 70% van de maximale huurprijsgrens ligt. De bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen moet dan ook gezien worden in het perspectief van de ontwikkeling van dit referentiestelsel.

b. huuraanpassingstelsel

Met de wijziging van bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) wordt het huidige huurverhogingspercentage van 3,8 vervangen door zogenoemde gestaffelde huurverhogingspercentages. Het toe te passen huurverhogingspercentage wordt daarmee gerelateerd aan de afstand tussen het niveau van de actuele huurprijs en de maximale huurprijsgrens. De huurverhogingspercentages zijn vervolgens afgeleid van het gemiddelde inflatiepercentage van de afgelopen vijf jaar. Deze systematiek van een gestaffelde huurverhoging is eerder voorgesteld in de motie Van 't Riet (Kamerstukken II 1999/2000, 26 800 XI, nr. 40).

Voorgesteld wordt uit te gaan van de maximale huurverhogingspercentages volgens onderstaande staffel:

Geldende huurprijs in % van maximale huurprijsgrens per 30 juni:	Maximale huurverhoging per 1 juli:
meer dan 70 tot en met 100%:	Inflatie (gemiddeld)
meer dan 60 tot en met 70%:	Inflatie (gemiddeld) + 1 procentpunt
meer dan 50 tot en met 60%:	Inflatie (gemiddeld) + 1,5 procentpunten
50% of minder:	Inflatie (gemiddeld) + 2 procentpunten

Bij toepassing van de laatste staffelgrens dient voorts sprake te zijn van een geldende huurprijs die hoger ligt dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoonsouderenshuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet. Indien sprake is van een geldende huurprijs die gelijk is aan of lager is dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoonsouderenshuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet, èn lager is dan 50% van de maximale huurprijsgrens, geldt een huurverhoging van maximaal € 13,61.

De staffelgrenzen, die uitgedrukt worden in percentages van de maximale huurprijsgrens van de woning, worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd met het gemiddelde inflatiepercentage dat geldt voor de jaarlijkse huurverhoging. Het te hanteren inflatiepercentage wordt gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaande aan het jaar van de huurverhoging (voortschrijdend). Het inflatiepercentage waarmee dan gerekend wordt, is het inflatiepercentage gebaseerd op de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals jaarlijks in januari gepubliceerd door het CBS. Bij ministeriële regeling zullen jaarlijks de krachtens de huuraanpassingstabel geldende staffelgrenzen worden bekendgemaakt.

c. Verouderingsaftrek

Afbouw verouderingsaftrek

Vooruitlopend op het voorgenomen beleid om binnen enkele jaren het woningwaarderingstelsel om te vormen tot een referentiestelsel zoals aangegeven in eerdergenoemde brief over het huurbeleid vanaf 1 juli

2002, zal de verouderingsaftrek vanaf 1 juli 2002 gefaseerd worden afgebouwd.

Volgens het huidige besluit wordt voor een zelfstandige woning van het aantal woningwaarderingpunten vanaf het zesde jaar 0,4 punt per jaar afgetrokken met een maximum van 30. Bij grootonderhoudswerkzaamheden en verbeteringen kan deze aftrek worden beperkt. Dit betekent dat bij woningen van 81 jaar en ouder -waar geen verbeteringen hebben plaatsgevonden- de aftrek maximaal is (30 punten). Met dit besluit wordt het maximum van 30 punten in drie jaar afgebouwd. In het eerste jaar geldt dan in plaats van het huidige maximum van 30 een maximumaantal van 20 aftrekpunten, in het tweede jaar wordt dat aantal teruggebracht tot 10. Vanaf het derde jaar worden geen aftrekpunten toegepast.

Deze geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek leidt tot een hogere maximale huurprijsgrens voor oudere woningen. Voor woningen die nu de maximale verouderingsaftrek hebben zal de maximale huurprijsgrens gedurende drie jaar stijgen met circa € 40,84 per jaar. Het eerste jaar zal de afbouw van de verouderingsaftrek tot een hogere huurprijsgrens leiden voor woningen van 55 jaar en ouder, het tweede jaar voor de woningen van 30 jaar en ouder en vanaf het derde jaar worden daarbij tevens de overige woningen van de voorraad betrokken. Voor zittende huurders heeft dit echter geen directe gevolgen omdat de jaarlijkse huurverhoging beperkt blijft tot de in de huuraanpassingstabel genoemde percentages. Wel kan de woning als gevolg van de afbouw van de verouderingsaftrek in een ander segment van de staffel vallen, waardoor een hoger huurverhogingspercentage mogelijk wordt. De maximale huurprijsgrens komt door de afbouw van de verouderingsaftrek hoger te liggen, waardoor de afstand van de huidige huurprijs tot het maximum groter wordt en de huurprijs uitgedrukt in een percentage van de maximale huurprijsgrens lager uitvalt. Het omgekeerde is het geval indien de huurprijs conform de huuraanpassingstabel telkenjare met een hoger percentage dan het inflatiepercentage wordt verhoogd. Omdat de staffelgrenzen met het inflatiepercentage worden verhoogd komt op enig tijdstip de woning dan in een hoger segment van de staffel terecht waardoor vanaf dat moment een lager maximaal huurverhogingspercentage gaat gelden dan voorheen. Dat tijdstip breekt aan als de huurprijs nabij de bovengrens van de staffel is komen te liggen. Aan de andere kant voorkomt de bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen dat huren die nu reeds op de maximum huurprijsgrens liggen in afwachting van een nieuw referentiestelsel verder zullen stijgen. De effecten van de geleidelijke afschaffing van de verouderingsaftrek zijn ook uitgebreid toegelicht in eerdergenoemde brief d.d. 19 november 2001.

Ook woonwagens en standplaatsen kennen een verouderingsaftrek, zij het dat het maximum aantal punten lager is, te weten zowel voor woonwagens en standplaatsen 10. De afbouw van deze verouderingsaftrek vindt volgens dezelfde systematiek plaats als bij zelfstandige woningen, derhalve het eerste jaar maximaal 6,7, het tweede jaar maximaal 3,3 en vanaf het derde jaar geen aftrekpunten.

Sancties bij voor de bewoonbaarheid schadelijke gebreken

Bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs ingevolge artikel 17, vijfde lid in verbinding met het tweede lid, of artikel 18, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte neemt de huurcommissie in aanmerking of zich met betrekking tot de woonruimte een of meer van de omstandigheden, bedoeld in bijlage II van het Besluit huurprijzen woonruimte, voordoen. Daarbij wordt door de huurcommissie de ten laagste in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld. Afhankelijk van de aard en omvang van die omstandigheid vermeldt de huurcommissie een huurprijs van respectievelijk 25%, 40% of 55% van de maximale huurprijsgrens.

De afschaffing van de verouderingsaftrek heeft bij handhaving van deze percentages het ongewenste neveneffect dat de door de huurcommissie uit te spreken bovenvermelde sanctie voor de bewoonbaarheid schadelijke gebreken, inboet aan effectiviteit. Doordat de verouderingsaftrek in stappen wordt afgeschaft, stijgt die maximale huurprijsgrens. Hierdoor zal de huurprijs die wordt uitgesproken bij de bewoonbaarheid schadelijke gebreken ook hoger komen te liggen. Dit ongewenste neveneffect zal zich per 1 juli 2002 kunnen voordoen en zal zich verscherpen in 2003 respectievelijk 2004.

Met dit besluit zijn de in artikel 6, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde percentages dan ook verlaagd. Indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in respectievelijk bijlage II, onder 1, categorie A, bijlage II, onder 1, categorie B, of bijlage II, onder 1, categorie C, van dit besluit, wordt door de huurcommissie bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs vermeld respectievelijk 20%, 30% en 40% van de maximale huurprijsgrens.

Relatie met huursubsidiegelden

Het afschaffen van de verouderingsaftrek kan zowel voor bestaande als voor nieuwe verhuringen leiden tot effecten op de huurprijs.

Wat betreft bestaande huurcontracten (zittende huurders) betekent de vermindering van de verouderingsaftrek per 1 juli 2002 dat de maximale huurprijsgrens van woningen zal stijgen. Als gevolg daarvan zal de feitelijke huurprijs verder van dat prijsplafond komen te liggen. Gezien de in onderhavige wijziging gekozen methodiek betekent dit dat in een aantal gevallen de maximale huurstijging meer mag bedragen dan dat deze zou zijn geweest indien de verouderingsaftrek intact was gelaten. Bij nieuwe huurcontracten zal de ruimte om de huurprijs vast te stellen groter zijn dan bij ongewijzigd beleid.

Beide situaties kunnen ook effecten hebben op het huursubsidiebeslag. Niettemin moet dit effect worden gezien in relatie tot de effecten die optreden als gevolg van de overige maatregelen die met onderhavige wijziging worden doorgevoerd. Een aantal daarvan heeft eveneens effecten op het huursubsidiebeslag, zij het een matigend effect. Hierbij zij gewezen op de invoering van een maximale huurprijsnorm voor sociale verhuurders, die een temperend effect heeft op de huurprijswijzigingen per woning. Ook heeft de wijze waarop in de komende jaren de inflatie zal worden bepaald (het gemiddelde van de afgelopen vijf kalenderjaren) een temperend effect op de huurontwikkeling. Tenslotte worden ook de maximale huurprijsgrenzen bevroren (losstaand van de effecten op die grenzen van de afschaffing van de verouderingsaftrek). Door het samenstel van deze maatregelen worden de huursubsidiegevolgen van de afschaffing van de verouderingsaftrek volledig gemitigeerd, zelfs leidend tot een mogelijke besparing ten opzichte van ongewijzigd beleid.

d. Maximale huurprijsnorm

Als één van de maatregelen in het samenhangend pakket aan maatregelen voor het huurbeleid met ingang van 1 juli 2002 wordt voor toegelaten instellingen een maximum gesteld aan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zelfstandige woonruimte op instellingsniveau. Dit maximum ligt 0,4 procentpunt boven het gemiddelde inflatiecijfer.

Met de introductie van de zogenoemde maximale huurprijsnorm wordt invulling gegeven aan de verantwoordelijkheid van toegelaten instellingen zoals neergelegd in artikel 13 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) om primair zorg te dragen voor de huisvesting van de doelgroep en daarnaast voor een beheerste ontwikkeling van de

huursubsidieuitgaven. Met het stellen van een maximum aan de gemiddelde huurverhoging op instellingsniveau wordt bewerkstelligd dat de stijging van de woonlasten van huurders van woningen van toegelaten instellingen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging beperkt is. Daarbij wordt uitgegaan van het voortschrijdend vijfjarig gemiddeld inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Het gaat daarbij uitsluitend om de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders van zelfstandige woningen. Effecten op de gemiddelde huurverhoging als gevolg van bijvoorbeeld nieuwe verhuringen en huurverhogingen per 1 juli na woningverbetering tellen niet mee.

Deze zogenoemde maximale huurprijsnorm zal worden opgenomen in een bij het jaarlijks financieel verantwoordingsoverzicht behorend aanhangsel dat toegelaten instellingen dienen in te vullen. De administratieve lasten voor deze verhuurders nemen daardoor toe, doch zijn in relatie tot de totale jaarlijkse financiële verantwoording nagenoeg verwaarloosbaar.

Bij overschrijding van voormelde norm zal de toegelaten instelling een aanwijzing op basis van artikel 41 van het BBSH kunnen worden gegeven, waarbij zij kan worden verplicht de gevolgen van de overschrijding van de maximale huurprijsnorm voor de gezamenlijke huurders van de betrokken woningen ongedaan te maken. Dit kan betekenen dat de toegelaten instelling het bedrag waarmee de norm is overschreden dient in te zetten om voor een opvolgend huurrondejaar ten faveure van die gezamenlijke huurders een verlaging van de woonlasten door te voeren.

Voor de goede orde wordt nog het volgende gemeld. De maximale huurprijsnorm zal bij toegelaten instellingen moeten zorgen voor een beheersing van de gemiddelde huurverhoging op instellingsniveau. Op het niveau van de individuele woning is de toegelaten instelling gehouden aan de maximum percentages zoals die zijn neergelegd in bijlage III van het Bhw. Het is dus wel mogelijk dat aan een individuele huurder een huurverhogingspercentage wordt opgelegd dat ligt boven de maximale huurprijsnorm. Echter, het gemiddelde aan huurverhoging op instellingsniveau mag deze norm niet overschrijden.

Overige wijzigingen van het BBSH

De wijzigingen van het BBSH, waarbij ik voor de inhoud verwijs naar het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting, komen voort uit de Nota Mensen Wensen Wonen (NMWW) (Kamerstukken II 2000/01, 27 559, nr. 1) en het Nationaal Akkoord Wonen (NAW) (Kamerstukken II 2000/01, 27 559 en 27 400 XI, nr. 26).

Op 12 juli 2001 is het NAW tot stand gekomen, dat door Aedes vereniging van woningcorporaties, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de colleges van gedeputeerde staten van de provincies, de Nederlandse Woonbond, de Vereniging Eigen Huis, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, de Vereniging van Eigenaren en Beleggers «Vastgoedbelang», het Algemeen Verbond Bouwbedrijf en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is getekend. Hierbij is onder meer aandacht besteed aan de volgende onderwerpen: zeggenschap van de burger, nieuwbouw, verkoop van huurwoningen, duurzaamheid en gezondheid, huurbeleid, huursubsidie, voorzieningen voor zorgbehoevenden, en stedelijke vernieuwing. Het uitgangspunt luidde als volgt: Het is de gezamenlijke ambitie van de ondertekenaars van het NAW dat de woningmarkt meer vraaggestuurd gaat werken en woningcorporaties en andere marktpartijen woondiensten aanbieden die aansluiten bij wat burgers vragen. Deze erkenning betekent dat de betrokkenheid van de burger bij planontwikkeling en de transparantie van de markt vanzelf-

sprekend is. Dit vraagt om een cultuuromslag bij alle bij bouwen en wonen betrokken partijen. Het woonbeleid staat de komende jaren dan ook in het teken van het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de burger, het realiseren van meer zeggenschap over de eigen woonsituatie, met name ook voor burgers die in een minder goede financiële of maatschappelijke positie werken.

Met dit NAW 2001–2005 formuleren de partners in het wonen hun ambities en voornemens voor de middellange termijn in de vorm van beleidsdoelstellingen, procesafspraken ter verwezenlijking daarvan en de bijdrage van de afzonderlijke partners daarin.

Loketcriteria

Op 18 oktober 2001 (Stb. 518) is een wijziging van de Woningwet bekendgemaakt, die is voortgevloeid uit enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (bouwvergunning en welstandstoezicht). De gewijzigde Woningwet bepaalt dat met betrekking tot welstandscriteria voorschriften kunnen worden gegeven (artikel 12a, vierde lid). Met dit besluit wordt hieraan invulling gegeven. Op grond van artikel 12a, derde lid, van de gewijzigde Woningwet moeten die welstandscriteria zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken, waarbij die criteria overigens mogen verschillen naar gelang de plaats waar een bouwwerk ligt. De opdracht is derhalve zo concreet mogelijke welstandscriteria vast te stellen. In de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2000/2001, 26 734, nr. 6) is een uitvoerige uiteenzetting gegeven van wat daaronder moet worden verstaan. Het komt er op neer dat, voorzover dat mogelijk is, welstandscriteria volledig en zo objectief mogelijk moeten zijn; met betrekking tot sommige bouwwerken kunnen en moeten die criteria 100% «dekkend» zijn. Dit type welstandscriteria wordt ook wel «loketcriteria» genoemd: dermate concrete welstandscriteria dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria.

Overige wijzigingen

Tot slot worden in dit besluit enkele regeltechnische en terminologische wijzigingen aangebracht. Voor een toelichting hierop zij verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A

In artikel 1, tweede lid, van het Bhw is een definitie opgenomen van de term inflatiepercentage, zijnde het gemiddelde van de over de laatste vijf kalenderjaren, onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentages, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd. Hiermee wordt voorkomen dat in het Bhw en het BBSH telkenmale moet worden verwezen naar het voorgestelde artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (Kamerstukken II 2001/02, 28 195, nr. 2).

Artikel I, onderdeel B

In artikel 6, tweede lid, van het Bhw is bepaald dat de huurcommissie bij de beoordeling van de in rekening te brengen huurprijs ingevolge artikel 17, vijfde lid in verbinding met het tweede lid, of artikel 18, tweede lid, van

de Huurprijzenwet woonruimte in aanmerking neemt of zich met betrekking tot de woonruimte een of meer van de omstandigheden, bedoeld in bijlage II van het Bhw, voordoet. De huurcommissie vermeldt daarbij de ten laagste in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht. Indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, van voormeld besluit, is dit 20% (was 25%) van de maximale huurprijsgrens. Indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie B, van voormeld besluit, is dit 30% (was 40%) van de maximale huurprijsgrens. En tot slot, indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, van voormeld besluit, is dit 40% (was 55%) van de maximale huurprijsgrens (onder 1).

Gelet op het feit dat bijlage II bij het Bhw geen zogenoemde nulpunten meer kent, is in artikel 6, derde, vierde en zesde lid, van voornoemd besluit «nulpuntenboek» telkenmale vervangen door «gebrekenboek» (onder 2).

Artikel I, onderdeel C

In artikel 12, eerste lid, van het Bhw is in vergelijking tot het voorheen geldende artikel 12 nu nog slechts bepaald dat de maximale huurprijsgrenzen bij ministeriële regeling worden vastgesteld. Dit artikellid biedt de basis voor de Regeling vaststelling maximale huurprijsgrenzen woonruimten 2001/2002. Nu de op deze regeling gebaseerde maximale huurprijsgrenzen, door het uit artikel 12 schrappen van de indexeringsmethode voor die grenzen, vanaf 1 juli 2002 zijn bevroren, blijven vanaf die datum de grenzen van toepassing, die gelden op 30 juni 2002.

Voorts wordt in artikel 12, tweede lid, van het Bhw bepaald dat de percentages, genoemd in de linkerkolom van het schema, opgenomen in de nieuwe bijlage III bij dat besluit (artikel I, onderdeel E), per 1 juli van enig jaar worden geïndexeerd met het percentage, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Bhw.

Daarnaast is in voormeld tweede lid een afrondingsregel opgenomen, inhoudende dat het berekende percentage naar beneden wordt afgerond, indien de uitkomst van de berekening direct achter de komma begint met een cijfer lager dan 5. Het berekende percentage zal daarentegen worden afgerond naar boven, indien na de berekening het eerste cijfer achter de komma 5 of meer is. Als het desbetreffende gemiddelde bijvoorbeeld 2,7 bedraagt, is de berekening van de verhoging van bijvoorbeeld de staffelgrens van 50% als volgt: $50\% \times 1,027 = 51,35\%$. Op grond van artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt dit percentage op een heel cijfer voor de komma afgerond conform de gebruikelijke rekenkundige afronding naar beneden op 51.

Artikelen I, onderdeel D, onder 1a en 2, II en III

In bijlage I, onderdelen A en C, van het Bhw is het woningwaarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, woonwagens en standplaatsen opgenomen. Een van de daarin vermelde rubrieken betreft de verouderingsaftrek. Aangezien in de periode 1 juli 2002 tot en met 30 juni 2005 sprake zal zijn van een gefaseerde afbouw van deze puntenaftrekpost, wordt de aftrek van ten hoogste 30 respectievelijk 10 punten vervangen door een aftrek van ten hoogste 20 respectievelijk 6,7 punten, die geldt in het tijdvak 1 juli 2002 tot en met 30 juni 2003 (artikel I, onderdeel D, onder 1a en 2). Die maxima worden daarna verder verlaagd tot ten hoogste 10 respectievelijk 3,3 punten, welke maxima gelden in het tijdvak 1 juli 2003 tot en met 30 juni 2004 (artikel II). Vanaf 1 juli 2004 vindt helemaal geen aftrek meer plaats (artikel III).

Artikel I, onderdeel D, onder 1b

In bijlage I, onderdeel A, bij het Bhw is bij punt 11. Hinderlijke situaties een toelichting op tabel c. Puntenaftrek in verband met geluidsoverlast opgenomen. Deze toelichting is gewijzigd omdat met de huidige redactie strikt genomen geen correctie op de puntenaftrek kan plaatsvinden indien geluidshinderbepurende maatregelen reeds bij de totstandkoming van de woonruimte zijn getroffen.

Artikel I, onderdeel E

Bijlage III bij het Bhw is aangepast. In de linkerkolom van het schema is vermeld binnen welke grenzen de huurprijs zich moet bevinden, om deze huurprijs met het daarmee corresponderende percentage in de rechterkolom te kunnen vermenigvuldigen. Het in de rechterkolom bedoelde inflatiepercentage betreft het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Bhw. Voor de afrondingsbepalingen van deze percentages zij verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 12, tweede lid, van het Bhw (artikel I, onderdeel C).

Voor de berekening van het als maximum aan te merken huurverhogingspercentage dient, voorzover dit is aangegeven, optelling plaats te vinden van het hiervoor bedoelde inflatiepercentage met het daarachter vermelde percentage zonder daarna enige afronding toe te passen.

Artikel IV, onderdeel A

In artikel 7 van het BBSH is bepaald dat buiten het geval, bedoeld in artikel 70, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet, de toelating wordt geweigerd, indien de statuten van de vereniging of de stichting niet in een aantal zaken voorzien. Een van die zaken die in de statuten moet worden geregeld, is de wijze waarop de huurders van de woonegelegenheden van die vereniging of die stichting en in het belang van die huurders werkzame organisaties invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur van die vereniging of die stichting (artikel 7, eerste lid, onderdeel e, van het BBSH).

Een van de uitgangspunten uit de NMWW is dat de burger centraal moet staan. Daarnaast heb ik de bevordering van de lokale binding hoog in het vaandel staan. Teneinde dit te stimuleren is in het nieuwe artikel 7, eerste lid, onderdeel e, van het BBSH opgenomen dat het bestuur huurders en de hiervoor genoemde organisaties in de gelegenheid stelt om ten aanzien van twee vrijkomende plaatsen een bindende voordracht uit te brengen voor benoeming in dat bestuur. Voorheen ging het om één vrijkomende plaats. Deze verdubbeling van het minimale aantal leden, dat het vertrouwen van de huurders heeft, beoogt bij te dragen aan een nog grotere invloed van de huurders op het beleid van de toegelaten instelling.

Artikel IV, onderdelen B, D, onder 2 en 3, E, F en G

Artikel 11b, eerste lid, van het BBSH bepaalde dat het bouwen van woningen door of vanwege een of meer toegelaten instellingen (of met haar verbonden rechtspersonen) slechts wordt aanbesteed, indien de kosten van het verkrijgen in eigendom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld niet hoger liggen dan een bedrag van f 300 000. Dit bedrag is per 1 januari 2002 inclusief de jaarlijkse indexering omgezet in een bedrag van € 143 500.

In artikel 2, onderdeel h, van het NAW is bepaald dat ik op korte termijn met voorstellen zal komen om, met het oog op de Woonwet, de stichtingskostengrens, bedoeld in artikel 11b, eerste lid, van het BBSH, niet meer te hanteren. Dit impliceert echter niet dat toegelaten instellingen qua stichtingskosten net zo duur mogen bouwen als zij zelf willen. Indien de grens zonder meer zou worden losgelaten, kunnen toegelaten instellingen altijd dure huur- en/of koopwoningen bouwen zonder dat er enige relatie behoeft te zijn met hun kerntaken. Daarnaast zou dit duurdere bouwen volledig in strijd zijn met het «level playing field», als bedoeld in de NMWW. In die gevallen zouden toegelaten instellingen een gescheiden boekhouding moeten voeren voor commerciële en niet-commerciële activiteiten. Ter voorkoming hiervan vervalt artikel 11b, eerste lid, van het BBSH. Hiervoor in de plaats komt een zogenoemde «verantwoordingsgrens», die is opgenomen in het nieuwe artikel 26, tweede lid, onder g, van het BBSH. Deze verantwoordingsgrens houdt concreet in dat de toegelaten instelling jaarlijks in haar volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting moet opnemen over haar werkzaamheden in het verslagjaar aangaande het bouwen van woningen, voorzover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger dan of gelijk zijn aan € 200 000. In die uiteenzetting dient zij aannemelijk te maken, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met f van dat artikellid.

De toegelaten instelling kan in principe zo duur bouwen als de lokale situatie vereist. De toegelaten instelling dient daarbij rekening te houden met het woonbeleid van betrokken gemeenten. Daarbij moet zij telkenmale in ogenschouw nemen dat er een substantieel causaal verband dient te bestaan tussen dure bouw en haar kerntaak. De dure bouw dient immers rechtstreeks ten goede te komen aan de doelgroep van beleid (onderdelen B en D, onder 2). Dit is bijvoorbeeld het geval als de duurdere bouw leidt tot doorstroming vanuit het woningbezit van de toegelaten instelling. Daardoor komen woningen met een sociale huur vrij, zodat deze aan leden van de doelgroep kunnen worden toegewezen. Tevens kan de duurdere bouw leiden tot een evenwichtiger opbouw van de wijk waar de duurdere woningen worden gebouwd. Indien er dus sprake is van duurdere bouw (hoger dan of gelijk aan € 200 000) dient er een substantieel causaal verband te zijn met de hiervoor vermelde werkzaamheden. Onder een substantieel verband wordt in ieder geval niet verstaan het uitsluitend genereren van geld.

Het is uit hoofde van de rechtszekerheid noodzakelijk een dergelijk beoordelingscriterium, nodig in het kader van mijn toezicht hierop, tevoren kenbaar te maken. De accountant dient derhalve ook over dit onderdeel van de verslaggeving een oordeel te vellen. Indien zou blijken dat de toegelaten instelling zonder een goede onderbouwing te duur heeft gebouwd, kan zij ter verantwoording worden geroepen. In dat kader is er in ieder geval sprake van een intern toezichts- en verantwoordingstraject. Het toezichthoudende orgaan dient er op toe te zien dat de toegelaten instelling zich houdt aan alle aspecten van het BBSH. Daarnaast dient ook de accountant aan te geven of dit het geval is. Indien uit de verslaggeving aan voormeld orgaan en/of de accountantsverklaring blijkt dat niet voldaan is aan enig artikel van het BBSH, kan dat orgaan richting het bestuur van de toegelaten instelling maatregelen treffen. Uiteindelijk kan de minister op grond van artikel 41 van het BBSH de toegelaten instelling verplichten deze met het BBSH strijdig zijnde (voorgenomen) handelingen op te heffen of achterwege te laten. Blijkt dat de toegelaten instelling ook deze verplichting naast zich neerlegt, dan kan de minister bepalen, dat de toegelaten instelling dergelijke handelingen slechts mag verrichten na voorafgaande toestemming van de minister dan wel van een door hem aangewezen persoon/instantie. Zo nodig kan de minister de toegelaten instelling door de daartoe bevoegde rechtbank onder bewind laten stellen

of een dwangsom laten opleggen. Als ultimum remedium kan de minister de toelating intrekken (onderdeel G, onder 1 en 3).

De wijzigingen in onderdeel D, onder 3, betreffen bepalingen die overgenomen zijn uit het voormalige artikel 11b, tweede en derde lid, van het BBSH.

De wijzigingen in de onderdelen E, F en G, onder 2 en 4, lopen hierbij mee.

Artikel IV, onderdelen C en D, onder 1

In artikel 15a, eerste lid, van het BBSH is bepaald dat de gemiddelde huurprijs van woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar niet hoger is dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Bhw en vermeerderd met 0,4 procent.

Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met woningen die per 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd. Daarnaast wordt hierbij geen rekening gehouden met woningen waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in de artikelen 10 en 10a van de Huurprijzenwet woonruimte, en woningen die een onzelfstandige woonruimte vormen.

De wijziging in onderdeel D, onder 1, loopt hierbij mee.

Artikelen V en VI

In artikel II van het besluit van 11 juni 2001 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (Stb. 280) (afstemming op de wijziging van de Woningwet die strekt tot verbetering van het toezicht op woningcorporaties en tot aanpassing van de bepalingen in die wet over het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) is bepaald dat de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, die op het tijdstip waarop dat besluit in werking is getreden (5 november 2001) bestaan, hun statuten voor 1 januari 2002 in overeenstemming met dit besluit brengen. Zij leggen de daarvoor noodzakelijke wijzigingen van de statuten ter goedkeuring voor aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Aangezien dit in de praktijk ondoenlijk bleek, is in artikel V van dit besluit bepaald dat het aanpassen en voorleggen van de statuten dient te geschieden voor 1 juli 2003. In artikel VI is dezelfde termijn gehanteerd waar het gaat om de aanpassingen van de statuten aan de bij dit besluit aangebrachte wijzigingen.

Artikel VII

In de aanhef van dit artikel wordt bedoeld op het nog in voorbereiding zijnde Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Een ontwerp van dat besluit is op 26 november 2001 aan de Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal voorgelegd. Dat ontwerp is bijgevoegd. Waar in het vervolg wordt verwezen naar een artikel van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, wordt bedoeld op het betrokken artikel als opgenomen in dat ontwerp.

Bij de bekendmaking van het genoemde besluit en voor de inwerking-treding daarvan zal in wetstechnisch opzicht een aanpassing plaatsvinden.

Wanneer de gemeenteraad welstandstoezicht wil uitoefenen ten aanzien van de typen licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, bedoeld in artikel 4 van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, is hij op grond van het nieuwe artikel 6a van dat besluit verplicht om daarvoor – in de welstandsnota – loketcriteria vast te stellen met betrekking tot een aantal typen bouwwerken, voorzover die licht-vergunningplichtig zijn. Dit betreft aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen, erf- of perceelafscheidings en kozijn- of gevelwijzigingen. Zoals in het algemeen deel van deze nota van toelichting is opgemerkt, moet een aspirant-bouwer met behulp van de loketcriteria vooraf zelf kunnen zien of zijn bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Indien aan die criteria wordt voldaan, mag de bouwvergunning niet om redenen van welstand worden geweigerd.

Eveneens op grond van het nieuwe artikel 6a van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken mogen loketcriteria uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Naar de vorm en de mate van (inhoudelijke) concreetheid zijn de loketcriteria vergelijkbaar met de bouwwerk- en plaatsgebonden randvoorwaarden die in artikel 2 van dat besluit zijn opgenomen ten aanzien van het vergunningstvrij bouwen. De betekenis van de loketcriteria is evenwel geheel anders; loketcriteria spelen uitsluitend een rol bij de gemeentelijke welstandstoets.

Ter illustratie een voorbeeld van mogelijke loketcriteria die door een gemeente zouden kunnen worden opgesteld met betrekking tot dakkapellen op een voordakvlak of op een monument. Een gemeente zou ervoor kunnen kiezen om de in artikel 2 van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken gekozen maatvoering en vormgevingsaspecten over te nemen. Verder zou de gemeente kunnen bepalen dat de bovenzijde van dakkapellen in de daknoklijn moet worden geplaatst en dat de zijwanden van een dakkapel een donkere kleur moeten hebben of met zink moeten zijn afgewerkt.

Bij het opstellen van de loketcriteria kan de gemeente desgewenst gebiedsgericht (bijvoorbeeld per wijk) differentiëren, waarbij rekening gehouden kan worden met specifieke beeldbepalende kwaliteiten van verschillende gebieden. De gemeente kan daarbij ook bepalen dat voor bepaalde typen bouwwerken of gebieden geen welstandseisen gelden. De gemeente kan vervolgens ook binnen een gebied differentiëren (bijvoorbeeld geen of minder strenge loketcriteria vaststellen voor bepaalde typen bouwwerken of voor bouwwerken in achteraf gelegen straten) en strengere criteria hanteren voor bouwwerken langs doorgaande wegen.

Verondersteld mag worden dat een aanvraag om bouwvergunning voor een bouwplan dat aan de loketcriteria voldoet, door de gemeente snel wordt afgehandeld. Het vragen van advies aan de welstandscommissie ligt in zo'n geval niet in de rede. Dat laatste kan anders liggen wanneer een bouwplan niet aan de loketcriteria voldoet. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders – al dan niet na advies van de welstandscommissie en mits gemotiveerd – beslissen de bouwvergunning toch te verlenen indien zij van oordeel zijn dat het bouwplan weliswaar in strijd is met de loketcriteria, maar toch niet in strijd met de welstandsnota is. Deze situatie zal zich met name kunnen voordoen als het gaat om bouwplannen van bijzondere architectonische kwaliteit, voor bijzondere of unieke bouwwerken. Overigens zouden zij in zo'n geval de bouwvergunning ook kunnen verlenen indien zij van oordeel zijn dat het bouwplan in strijd met de welstandsnota is, maar de bouwvergunning niettemin moet worden

verleend (zie artikel 44, eerste lid, onderdeel d, van de gewijzigde Woningwet).

Op grond van het bij de gewijzigde Woningwet opgenomen overgangsrecht blijven, in gemeenten die nog niet voldoen aan de eisen die die wet aan welstandsbeleid stelt, de welstandsbepalingen van de gemeentelijke bouwverordening nog gedurende 18 maanden van kracht. Dit betekent dat – indien de gemeente welstandstoezicht wil blijven uitoefenen – de (nieuwe) welstandsnota binnen ten hoogste 18 maanden na de inwerkingtreding van de betrokken wijziging van de Woningwet door de gemeenteraad dient te zijn bekendgemaakt. Die termijn geldt ook voor het bekendmaken van de loketcriteria. Indien de gemeenteraad na het verstrijken van die termijn geen welstandsnota heeft bekendgemaakt (of daarin geen loketcriteria voor genoemde typen bouwwerken heeft opgenomen), kan de gemeente vanaf dat moment geen welstandstoezicht (c.q. geen welstandstoezicht ten aanzien van die typen bouwwerken) meer uitoefenen. Dat toezicht kan dan pas weer worden uitgeoefend vanaf het tijdstip dat de gemeente alsnog een welstandsnota (met loketcriteria voor die bouwwerken) heeft bekendgemaakt.

Artikelen VIII en IX, onderdelen A, C en D

Ingevolge het Invoeringsbesluit Wet stedelijke vernieuwing zijn onder andere het Besluit op de stads- en dorpsvernieuwing en het Besluit woninggebonden subsidies 1995 ingrijpend gewijzigd. De integrale teksten van die besluiten zijn geplaatst in de staatsbladen 2001, 59 en 76. Gebleken is dat op een viertal plaatsen nog enkele zuiver technische verbeteringen noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen voorzien hierin.

Artikel IX, onderdeel B

Op grond van artikel 7, onder B, van het Besluit bevordering eigenwoningbezit (hierna: Besluit BEW) is artikel 36 van het Besluit woninggebonden subsidies 1995 (hierna: BWS 1995) gewijzigd met ingang van 1 januari 2001. Deze wijziging volgde uit de belastingherziening 2001.

In de jaren 1992, 1993 en 1994 zijn overeenkomstig bijlage VI bij het ingetrokken Besluit woninggebonden subsidies van 1992 (Stb. 1991, 440) inkomensafhankelijke subsidies verstrekt in verband met het in eigendom verkrijgen van woningen. Deze subsidies lopen in veel gevallen nog enige tijd door. Eens in de vijf jaar vinden inkomensstoetsen plaats.

Als daaruit blijkt dat het inkomen van de subsidieontvanger, herleid tot diens inkomen ten tijde van de verstrekking van de subsidie, hoger is komen te liggen dan het maximuminkomen op het tijdstip van de verstrekking, kan de subsidie worden ingetrokken. De wijziging van artikel 36 van het BWS 1995 door artikel 7, onder B, van het Besluit BEW bewerkstelligde dat bij de toetsing het verzamelinkomen, bepaald overeenkomstig de Wet inkomstenbelasting 2001, en het belastbare loon in de zin van de Wet op de loonbelasting 1964 de grondslag voor de inkomensstoets zouden gaan vormen. Deze grondslag blijkt evenwel niet geheel juist omdat deze bij toetsing tot een te hoog norminkomen leidt. Op grond van artikel IX, onderdeel B, is de grondslag om die reden omgezet in het gecorrigeerde verzamelinkomen, bedoeld in artikel 1a, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, respectievelijk het gecorrigeerde belastbare loon, bedoeld in artikel 1a, derde lid, van genoemde wet. Aldus wordt bereikt dat de subsidiebepalende inkomensgrondslag weer naar hetzelfde niveau wordt teruggebracht als het oude belastbare inkomen in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 1964, respectievelijk zuiver loon in de zin van de Wet op de loonbelasting 1964, met als gevolg dat de bijdrage-aanspraken op hetzelfde niveau blijven als voorheen. Deze correctie werkt terug tot en met 1 januari 2001 om een

(onbedoeld) verlies van aanspraken te voorkomen en is budgettair neutraal.

Artikel X

In artikel X van dit besluit is bepaald dat het in werking treedt met ingang van 1 juli 2002, met dien verstande dat de artikelen V en IX, onderdeel B, terugwerken tot en met respectievelijk 5 november 2001 en 1 januari 2001. Voor een nadere toelichting op deze bepaling wordt, waar het betreft de terugwerkende kracht van die artikelen, verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij die artikelen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

Bijlage bij de nota van toelichting van het besluit van 9 april 2002 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit beheer sociale-huursector en enkele andere besluiten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002) houdende voorschriften omtrent het bouwen waarvoor het vereiste van een bouwvergunning niet geldt, en omtrent het bouwen waarvoor een lichte bouwvergunning vereist is (Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken)

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van
nr. _____, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c, en 44, tweede lid, van de Woningwet, en op artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

De Raad van State gehoord (advies van
nr. _____);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van

nr. MJZ _____, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK I – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

achtererf: gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrens;

achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

antennedragers: antennemast of andere constructie waaraan een antenne is bevestigd;

antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antenne-dragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

weg: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;

wet: Woningwet; zijerf: gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het gebouw gelegen erfgrens;

zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

HOOFDSTUK II – BOUWVERGUNNINGSVRIJ BOUWEN

Artikel 2

Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 4, wordt als bouwen van beperkte betekenis als bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdeel c, van de wet aangemerkt:

a. het bouwen van een op de grond staande aan- of uitbouw van ten hoogste een bouwlaag aan een woning of een woongebouw, mits:

1°. die wordt gebouwd op het achtererf of op een zijerf, 2°. die niet breder is dan de oorspronkelijke gevel waaraan die wordt gebouwd, 3°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein: a) indien de aan- of

uitbouw wordt gebouwd aan een woning of woongebouw met één bouwlaag: niet meer is dan 3,25 m, dan wel, indien dat gebouw lager is dan 3,25 m, niet meer is dan de hoogte van dat gebouw, of

b) indien de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een woning of woongebouw met meerdere bouwlagen: niet meer is dan 0,15 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw,

4°. de diepte, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel waaraan die wordt gebouwd, niet meer is dan 2,5 m,

5°. die niet minder dan 3 m achter de voorgevellijn wordt gebouwd,

6°. die niet tot gevolg heeft dat het onder 1° bedoelde, oorspronkelijk bij die woning of dat woongebouw behorende achtererf of zijerf voor meer dan 50% is bebouwd,

7°. bij bouwen op het achtererf: die niet minder dan 3 m achter de zijgevellijn wordt gebouwd indien de desbetreffende zijgevel direct grenst aan de weg of het openbaar groen of direct grenst aan een zijerf dat direct grenst aan een weg of het openbaar groen,

8°. bij bouwen op een zijerf:

a) dat zijerf niet direct grenst aan de weg of het openbaar groen, en

b) de afstand tot het naburige erf niet minder is dan 1,5 m, en

9°. die niet wordt gebouwd aan een woning of woongebouw waarop artikel 45, eerste lid, van de wet van toepassing is, dan wel aan een niet voor permanente bewoning bestemde woning;

b. het bouwen van een op de grond staand bijgebouw van ten hoogste een bouwlaag of een op de grond staande overkapping van ten hoogste een bouwlaag bij een woning of woongebouw, mits:

1°. dat of die wordt gebouwd op het achtererf of op een zijerf,

2°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 3 m,

3°. de bruto-oppervlakte niet meer is dan 30 m²,

4°. dat of die niet minder dan 3 m achter de voorgevellijn wordt gebouwd,

5°. dat of die niet tot gevolg heeft dat het onder 1° bedoelde, oorspronkelijk bij die woning of dat woongebouw behorende achtererf of zijerf voor meer dan 50% is bebouwd, 6°. de afstand tot het naburige erf niet minder is dan 1,5 m, 7°. bij bouwen op het achtererf:

a) dat of die niet minder dan 3 m achter de zijgevellijn wordt gebouwd indien die zijgevel direct grenst aan de weg of het openbaar groen of direct grenst aan een zijerf dat direct grenst aan de weg of het openbaar groen, en

b) indien het achtererf direct grenst aan de weg of het openbaar groen: de afstand van het bijgebouw of de overkapping tot die weg of dat openbaar groen niet minder is dan 1 m,

8°. bij bouwen op een zijerf: a) dat zijerf niet direct grenst aan de weg of het openbaar groen, of b) indien dat zijerf aan de achterzijde direct grenst aan de weg of het openbaar groen: de afstand van het bijgebouw of de overkapping tot die weg of dat openbaar groen niet minder is dan 1 m, en 9°. dat of die niet wordt gebouwd bij een woning of woongebouw waarop artikel 45, eerste lid, van de wet van toepassing is, dan wel bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning;

c. het veranderen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel van een woning of een woongebouw, mits die verandering: 1°. wordt aangebracht in de achtergevel of in een zijgevel, 2°. niet leidt tot een wijziging van de draagconstructie, 3°. niet leidt tot een wijziging van een bestaande gevelopening, en 4°. indien die wordt aangebracht in een zijgevel: die zijgevel niet direct grenst aan de weg of het openbaar groen of niet direct grenst aan een zijerf dat direct grenst aan de weg of het openbaar groen;

d. het bouwen van een dakkapel op een gebouw, mits:

1°. die wordt gebouwd op het achterdakvlak of op een zijdakvlak, 2°. die is voorzien van een plat dak, 3°. de zijwanden ondoorzichtig zijn, 4°. de

hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer is dan 1,5 m, 5°. de onderzijde niet minder dan 0,5 m, en niet meer dan 1 m boven de dakvoet ligt, 6°. de bovenzijde niet minder dan 0,5 m onder de daknok ligt, 7°. de zijanten niet minder dan 0,5 m van de zijanten van het achterdakvlak of het zijdakvlak liggen, 8°. bij bouwen op het achterdakvlak: die niet minder dan 3 m achter de zijgevellijn wordt gebouwd indien die zijgevel direct grenst aan de weg of het openbaar groen of direct grenst aan een zijerf dat direct grenst aan de weg of het openbaar groen,

9°. bij bouwen op een zijdakvlak: a) dat zijdakvlak niet ligt aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of het openbaar groen, en b) de afstand tot de voorgevellijn niet minder is dan 3 m,

10°. die niet tot gevolg heeft dat het dakvlak waarop de dakkapel wordt gebouwd voor meer dan de helft in beslag wordt genomen door dakkapellen of dakramen, en 11°. die niet wordt gebouwd op een bouwwerk als bedoeld in artikel 45, eerste lid, van de wet, dan wel op een niet voor permanente bewoning bestemde woning;

e. het bouwen van een erf- of perceelafscheiding, mits de hoogte daarvan: 1°. niet meer is dan 1 m, of 2°. niet meer is dan 2 m, mits die: a) wordt gebouwd op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat, b) niet minder dan 3 m achter de voorgevellijn wordt gebouwd, en c) niet minder dan 3 m achter de zijgevellijn wordt gebouwd indien dat zijerf of het perceel waarop dat zijerf ligt direct grenst aan de weg of het openbaar groen, of, indien het achtererf, het zijerf of het perceel direct grenst aan de weg of het openbaar groen, de afstand van de erf- of perceelafscheiding tot die weg of het openbaar groen niet minder is dan 1 m.

Artikel 3

1. Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 5 wordt als bouwen van beperkte betekenis als bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdeel c, van de wet voorts aangemerkt: a. het bouwen van een dakraam in een bouwwerk, mits:

1°. de onderzijde niet minder dan 0,5 m boven de dakvoet ligt,

2°. de bovenzijde niet minder dan 0,5 m onder de daknok ligt, 3°. de zijanten niet minder dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak liggen, en 4°. dat niet tot gevolg heeft dat het dakvlak waarin het dakraam wordt aangebracht voor meer dan de helft in beslag wordt genomen door dakramen of dakkapellen;

b. het bouwen van een op de grond staand bouwwerk van beperkte omvang bij een gebouw, mits:

1°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 1 m,

2°. de bruto-oppervlakte niet meer is dan 2 m², en

3°. dat niet tot gevolg heeft dat de oorspronkelijke bij dat bouwwerk behorende erven elk voor meer dan 50% zijn bebouwd;

c. het aanbrengen van een verandering van niet-ingrijpende aard aan een bouwwerk, mits:

1°. die geen betrekking heeft op de draagconstructie van dat bouwwerk, en 2°. het bebouwde oppervlak niet wordt uitgebreid;

d. het bouwen van een collector voor warmte-opwekking in, op, aan of bij een bouwwerk, mits: 1°. dat niet leidt tot wijziging van de draagconstructie van dat bouwwerk, 2°. de collector een geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water, dan wel, indien dat niet het geval is, de installatie in dat bouwwerk is geplaatst, 3°. indien de collector op een schuin dakvlak wordt geplaatst: a) de collector binnen dat dakvlak ligt, en b) de hellingshoek van de collector gelijk is aan de hellingshoek van het dakvlak, en 4°. indien de collector op een plat dakvlak wordt geplaatst: a) de afstand van de collector tot de dakranden ten minste gelijk

is aan de hoogte van de collector, en b) de hellingshoek van de collector niet meer is dan 35°;

e. het bouwen van een paneel voor de opwekking van elektriciteit uit daglicht in, op, aan of bij een bouwwerk, mits: 1°. dat niet leidt tot wijziging van de draagconstructie van dat bouwwerk, 2°. het paneel een geheel vormt met de installatie voor het omzetten van elektriciteit, dan wel, indien dat niet het geval is, de installatie in dat bouwwerk is geplaatst, 3°. indien het paneel op een schuin dakvlak wordt geplaatst: a) het paneel binnen dat dakvlak ligt, en b) de hellingshoek van het paneel gelijk is aan de hellingshoek van het dakvlak, en 4°. indien het paneel op een plat dakvlak wordt geplaatst: a) de afstand van het paneel tot de dakranden ten minste gelijk is aan de hoogte van het paneel, en b) de hellingshoek van het paneel niet meer is dan 35°;

f. het bouwen van een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie:

1°. op of aan een bouwwerk, mits: a) de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedrager, de hoogte van de antennedrager en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedrager, niet meer is dan 0,5 m, en de techniekkast:

1) inpandig of ondergronds is geplaatst,
2) op de grond is geplaatst en niet groter is dan 0,2 m³, of
3) op een plat dak is geplaatst, niet groter is dan 0,2 m³ en tenminste 1 m achter de voorgevellijn is geplaatst, of, b) de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedrager, de hoogte van de antennedrager en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedrager, of indien deze wordt bevestigd aan een gevel, gemeten vanaf het snijpunt met het aansluitende dak, meer is dan 0,5 m, maar niet meer dan 5 m, en mits:

1) de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedrager, de antennedrager, is geplaatst op een hoogte van ten minste 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende terrein,

2) de techniekkast:
– inpandig of ondergronds is geplaatst, of
– op een plat dak is geplaatst, niet groter is dan 2 m³ en ten minste 1 m achter de dakrand is geplaatst,

3) de bedrading in of direct langs de antennedrager of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot ten minste 1 m achter de voorgevellijn is geplaatst, en

4) de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:
– aan of bij een op het dak aanwezig object is geplaatst,
– in het midden van het dak is geplaatst, of
– elders op het dak is geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevellijn van het bouwwerk ten minste de som bedraagt die volgt uit de formule: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedrager, de antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende terrein tot aan de voet van de antenne, of indien deze is geplaatst op een antennedrager, de antennedrager, of

2°. op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast of een niet van een bouwwerk deelsluitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie waarop sub 1° van dit onderdeel niet van toepassing is en niet zijnde een antenne als bedoeld in onderdeel g van dit lid, mits: a) de hoogte van de antenne, of indien de antenne op een antennedrager is geplaatst, de hoogte van de antennedrager en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedrager, niet meer is dan 5 m, b) de antenne is geplaatst op een hoogte van ten minste 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende terrein, en c) de techniekkast: 1)

in pandig of ondergronds is geplaatst, of 2) op de grond is geplaatst en niet groter is dan 2 m³;

g. het bouwen van een andere antenne-installatie dan bedoeld in onderdeel f van dit lid, niet zijnde een antenne als bedoeld in onderdeel c, van het derde lid, van dit artikel, mits:

1°. de antenne, of indien de antenne op een antennedragers is geplaatst, de antennedragers en de antenne tezamen, achter de voorgevellijn zijn geplaatst, en

2°. indien:

a) het een schotelantenne betreft: de doorsnede van de antenne niet meer is dan 2 m en de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers, de antenne en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antennedragers, niet meer is dan 3 m, of

b) het een andere antenne betreft dan bedoeld onder a): de hoogte van de antenne, of indien de antenne op een antennedragers is geplaatst, de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antennedragers, of indien deze worden bevestigd aan de gevel van het bouwwerk, gemeten vanaf het snijpunt met het aansluitende dak, niet meer is dan 5 m;

h. het bouwen van een container voor het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits: 1°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 2 m, en 2°. indien de container bovengronds wordt geplaatst: de bruto-oppervlakte niet meer is dan 4 m²;

i. het bouwen van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits: 1°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 3 m, en 2°. de bruto-oppervlakte niet meer is dan 15 m²;

j. het bouwen van een rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen, mits: 1°. dat aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie is geplaatst, en 2°. voor ten minste 90% uit glasheldere doorkijkopeningen bestaat;

k. het bouwen van een magazijnstelling die niet steunt op de constructie van het gebouw waarin zij wordt geplaatst, mits: 1°. de hoogte niet minder is dan 3 m maar niet meer dan 8,5 m, en 2°. die niet is voorzien van een verdiepingsvloer of loopbrug.

2. Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 5 wordt als bouwen van beperkte betekenis als bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdeel c, van de wet voorts aangemerkt het bouwen van: a. een speeltoestel, als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen, mits de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer is dan 3 m; b. tuinmeubilair, mits de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer is dan 2 m.

3. Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 5, eerste lid, wordt als bouwen van beperkte betekenis als bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdeel c, van de wet voorts aangemerkt het bouwen van:

a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang, op of over een weg of een spoorweg, of in een vaarwater en in de daarbij behorende bermen, ten dienste van het weg-, spoorweg, water- of luchtverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer;

b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor wegaanduiding, verkeersgeleiding of tolheffing, ten dienste van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer;

c. een al dan niet op een opstelpunt geplaatste antennemast ten behoeve van de landelijke C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door niet-commerciële hulpverleningsdiensten;

d. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

- e. straatmeubilair;
- f. een zonwering, rolhek of rolluik bij woningen en woongebouwen;
- g. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen.

HOOFDSTUK III – LICHT-BOUWVERGUNNINGPLICHTIG BOUWEN

Artikel 4

1. Een lichte bouwvergunning is vereist voor het bouwen, bedoeld in artikel 2, indien dat plaatsvindt: a. in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of b. in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

2. Een lichte bouwvergunning is voorts vereist voor het bouwen van een in de aanhef van een geletterd onderdeel van artikel 2 bedoeld bouwwerk dat niet voldoet aan de in dat onderdeel gegeven kenmerken, met dien verstande dat van de bouwwerken, bedoeld in de aanhef van de onderdelen a en b, van dat artikel: a. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 5 m, en b. de bruto-oppervlakte niet meer is dan 50 m².

Artikel 5

1. Een lichte bouwvergunning is voorts vereist voor het bouwen, bedoeld in artikel 3, indien dat plaatsvindt: a. in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of b. in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

2. Een lichte bouwvergunning is voorts vereist voor het bouwen van een in de aanhef van een geletterd onderdeel van artikel 3, eerste lid, bedoeld bouwwerk dat niet voldoet aan de in dat onderdeel gegeven kenmerken, met dien verstande dat: a. van het bouwwerk, bedoeld in de aanhef van onderdeel b: 1°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 3 m, en 2°. de bruto-oppervlakte niet meer is dan 5 m²;

b. van de bouwwerken, bedoeld in de aanhef van de onderdelen f en g, de hoogte, gemeten vanaf de voet van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedrager, de voet van de antennedrager, niet meer is dan 40 m;

c. van het bouwwerk, bedoeld in de aanhef van onderdeel i: 1°. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 5 m, en 2°. de bruto-oppervlakte niet meer is dan 50 m².

3. Een lichte bouwvergunning is voorts vereist voor het bouwen van een in artikel 3, tweede lid, bedoeld bouwwerk dat hoger is dan in dat lid is aangegeven, met dien verstande dat de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer is dan 5 m.

Artikel 6

Een lichte bouwvergunning is voorts vereist voor het bouwen:

a. bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdelen a en b, van de wet, indien dat plaatsvindt: 1°. in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of 2°. in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988;

b. van een balkon, mits de bruto-oppervlakte niet meer is dan 2 m²;

c. van een vloerafscheiding op een balkon of dakterras;

- d. van een zonwering bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen;
- e. van een op de grond staande reclamezuil.

HOOFDSTUK IV – SLOTBEPALINGEN

Artikel 7

Aan artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening¹ wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel e door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende: f. een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, in de bebouwde kom, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antenne-drager als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedrager en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedrager, niet meer is dan 40 m.

Artikel 8

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Artikel 9

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

¹ Stb., laatstelijk gewijzigd bij

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

§ 1 Uitgangspunten bouwvergunningsvrij en licht-vergunningplichtig bouwen

Onderhavig besluit vloeit voort uit de wet tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (bouwvergunningprocedure en welstandstoezicht) (Kamerstukken II 1998/99, 26 734, nrs. 1–3 (Stb. 2001, 518)).

Die wetswijziging is voortgekomen uit de beleidskeuzen die het vorige kabinet heeft gemaakt naar aanleiding van de Evaluatienota «Herziene Woningwet en Bouwbesluit» (1996) en het MDW-rapport «Bouwregelgeving» (1997). Naar aanleiding daarvan heeft het kabinet geconcludeerd dat een fundamentele herziening van de bouwregelgeving niet is vereist, maar dat binnen het bestaande raamwerk wel verbetering van de bouwvergunningprocedure en het welstandstoezicht nodig is.

De wetswijziging houdt, voorzover hier van belang, in dat:

- de categorie meldingplichtige bouwwerken vervalst;
- de categorie bouwvergunningsvrije bouwwerken wordt verruimd;
- voor een deel van de categorie bouwvergunningplichtige

bouwwerken niet meer een reguliere, maar een lichte bouwvergunning is vereist,

en dat één en ander voortaan bij algemene maatregel van bestuur zal worden geregeld.

Dit besluit is gebaseerd op de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c (aanwijzing vergunningsvrije bouwwerken), en 44, tweede lid (aanwijzing licht-vergunningplichtige bouwwerken), van de Woningwet, zoals gewijzigd bij bovengenoemde wijziging, en voorts op artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Met onderhavig besluit is er een limitatieve en uitputtende opsomming van vergunningsvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken gegeven. Gemeenten hebben niet de bevoegdheid om van het besluit af te wijken, noch in voor de bouwer positieve, noch in voor de bouwer negatieve zin. Derhalve mogen zij niet meer of minder vergunningsvrij of licht-vergunningplichtig aanmerken dan in het besluit is bepaald.

Bouwvergunningsvrij bouwen

Ook in de gewijzigde Woningwet geldt als hoofdregel dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een (vooraf verleende) bouwvergunning (artikel 40, eerste lid). De wet maakt daarop één uitzondering: voor het bouwen, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet is geen bouwvergunning vereist. Dit lid ziet op drie situaties.

- Het bouwen ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders (onderdeel a).
- Het uitvoeren van werkzaamheden die tot het gewone onderhoud behoren (onderdeel b).
- De bij algemene maatregel van bestuur aangewezen vergunningsvrije bouwwerken (onderdeel c).

Krachtens het tweede lid van dat artikel is het in het eerste lid bedoelde bouwen op, bij, aan of in een (gemeentelijk, provinciaal of Rijks)-monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- en

dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 nooit bouwvergunningsvrij.

Het bouwvergunningsvrij zijn betekent dat de betreffende bouwwerken niet aan enige preventieve gemeentelijke toets zijn onderworpen. Voorts hoeven zij niet te voldoen aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening (zoals stedenbouwkundige voorschriften), de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan (zie hierna).

Echter, ter bescherming van private, individuele belangen van burgers enerzijds, en algemene maatschappelijke belangen zoals veiligheid, gezondheid en ruimtelijke kwaliteit anderzijds, zijn in de Woningwet en onderhavig besluit wel bepaalde randvoorwaarden opgenomen. Verder zijn ook de geschreven (het zogenaamde «burenrecht») en ongeschreven (fatsoens)normen van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing. Zo schrijft het BW met betrekking tot bepaalde bouwwerken voor, dat voor het bouwen daarvan toestemming moet worden gevraagd aan de burens.

Wat de Woningwet betreft, dienen, evenals voor de wetswijziging het geval was, alle bouwwerken – derhalve ook de bouwvergunningstvrije – te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften; dit ter waarborging van de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid (en, op termijn, ook duurzaamheid) van bouwwerken. Daarnaast is een aantal specifieke voorschriften gegeven ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken. Bijvoorbeeld: zoals hiervoor reeds aangegeven, mag er niet zonder bouwvergunning worden gebouwd in, op, aan of bij monumenten en door het Rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten. Bovendien zijn per type bouwwerk randvoorwaarden gesteld ten aanzien van het bouwwerk zelf (maatvoering en dergelijke) en de plaats waar een bouwwerk van een bepaald type wordt gebouwd (zie ook hierna). Verder is de excessenregeling van artikel 19 ook van toepassing op vergunningstvrije bouwwerken: zij mogen dus, evenals vergunningplichtige bouwwerken, niet in ernstig mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Ten slotte zijn ook de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan van toepassing op het vergunningstvrije bouwen.

Bij dit laatste punt maak ik nog de volgende opmerkingen. Met de wijziging van de Woningwet is ook artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd. Dit artikel bepaalt onder meer dat de voorschriften van het bestemmingsplan buiten toepassing blijven voorzover deze betrekking hebben op het gebruik van bouwwerken en standplaatsen dat voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdeel c, van de Woningwet. Dit betekent derhalve dat de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan buiten toepassing blijven indien het onderhavige besluit voorschriften zou geven omtrent het gebruik. Vooralnog worden dergelijke voorschriften niet opgenomen. Dit heeft derhalve tot gevolg dat de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan blijven gelden en dat vergunningstvrije bouwwerken overeenkomstig die voorschriften dienen te worden gebruikt. Indien dat niet het geval is, kan handhavend worden opgetreden wegens overtreding van (de voorschriften van) het bestemmingsplan.

Het bovenstaande kan geïllustreerd worden aan de hand van een voorbeeld. Wanneer in een gebied met de bestemming wonen bij een woning een bijgebouw wordt gebouwd, dient dat bijgebouw te worden gebruikt in het kader van «wonen» en mag er bijvoorbeeld geen detailhandel in worden uitgeoefend.

Uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige besluit is geweest dat wat vóór de wetswijziging vergunningstvrij was in beginsel vergunningstvrij moet blijven, en dat wat meldingsplichtig was in beginsel vergunningstvrij moet worden. Verder zijn met betrekking tot enkele reeds

voor de wetswijziging vergunningsvrije bouwwerken nadere detailvoorschriften gegeven.

Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd.

- zijn in redelijkheid onaanvaardbare risico's te verwachten ten aanzien van de constructieve veiligheid van een bouwwerk, en
- zijn in redelijkheid onaanvaardbare effecten te verwachten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van een bouwwerk (met name de openbare ruimte), die niet tot aanvaardbare proporties kunnen worden teruggebracht door in dit besluit bouwwerk- en plaatsgebonden randvoorwaarden te stellen.

Wanneer bedoelde risico's en effecten in redelijkheid aanvaardbaar zijn, en preventief bouwtoezicht dus niet strikt noodzakelijk is, zijn deze bouwwerken aangewezen als vergunningsvrij; zijn die risico's en effecten in redelijkheid niet aanvaardbaar, dan zijn ze vergunningplichtig.

In de artikelen 2 en 3 van dit besluit zijn de vergunningsvrije bouwwerken opgenomen. Voor vrijwel alle bouwwerken worden specifieke kenmerken gegeven waaraan zo'n bouwwerk moet voldoen. (Enkele bouwwerken zijn altijd vergunningsvrij, zonder dat ze aan bepaalde kenmerken hoeven te voldoen (artikel 3, derde lid)). De term «kenmerken» is gekozen als verzamelnaam van afmetingen, grootte, en randvoorwaarden en andere beperkingen (de term wordt in het besluit gebruikt in de artikelen 4 en 5).

De kenmerken hebben betrekking op het bouwwerk zelf (bijvoorbeeld de afmetingen) of de plaats waar het bouwwerk zal worden gerealiseerd (bijvoorbeeld de plaats op het erf of op het dakvlak). De kenmerken met betrekking tot de plaats van het bouwwerk zijn ingegeven door ruimtelijke aspecten (planologie, stedenbouw en welstand) en het belang van burens. Die ruimtelijke aspecten zijn uitgewerkt in de zogenaamde «voor- en achterkant-benadering», een anti-cumulatieregeling, een regeling ter bescherming van de burens en een specifiek regime ten aanzien van recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken als bedoeld in artikel 45 van de Woningwet.

- «Voor- en achterkant-benadering». Deze benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan «de voorkant» in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan «de achterkant». Onder «voorkant» wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of het openbaar groen. Eén en ander komt erop neer dat het vergunningsvrije bouwen met betrekking tot een aantal typen bouwwerken alleen betrekking heeft op «de achterkant» en dat het bouwen aan «de voorkant» vergunningplichtig is. Deze «voor- en achterkant-benadering» is van toepassing op aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en op meer dan één meter hoge erf- of perceelafscheidingsen. Concreet is in artikel 2 op de volgende wijze uitwerking aan die «voor- en achterkant-benadering» gegeven (zie voor een toelichting op specifieke details het artikelsgewijze deel):

- aan- of uitbouwen: bouwvergunningsvrij mits a) 3 m achter de voorgevellijn, en b) 3 m achter de zijgevellijn indien de desbetreffende zijkant van het gebouw, of het desbetreffende erf direct grenst aan de weg of het openbaar groen;
- bijgebouwen en overkappingen: bouwvergunningsvrij mits a) 3 m achter de voorgevellijn, b) 3 m achter de zijgevellijn indien de desbetreffende zijkant van het gebouw, of het desbetreffende erf direct grenst aan de weg of het openbaar groen, en c) op het achtererf op minstens 1 m

afstand van de weg of het openbaar groen wanneer de achterzijde van dat achtererf direct grenst aan de weg of het openbaar groen;

- kozijn- of gevelwijzigingen: bouwvergunningsvrij mits a) niet aan de voorgevel, en b) niet aan een zijgevel indien de desbetreffende zijgevel van het gebouw, of het erf direct grenst aan de weg of het openbaar groen;

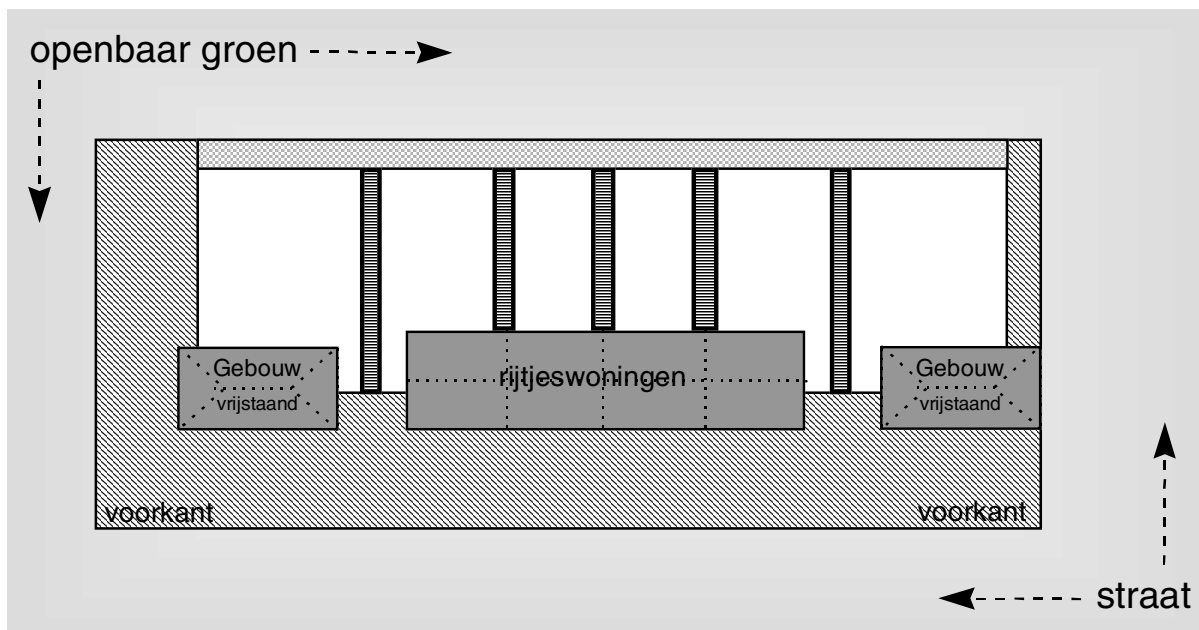
- dakkapellen: bouwvergunningsvrij mits a) 3 m achter de voorgevellijn, en b) 3 m achter zijgevellijn indien de desbetreffende zijgevel, of het erf direct grenst aan de weg of het openbaar groen;





- erf of perceelafscheidings van meer dan 1 m hoog: bouwvergunningsvrij mits a) 3 meter achter de voorgevellijn, b) 3 m achter de zijgevellijn indien het zijerf of het perceel aan die zijde direct grenst aan de weg of het openbaar groen, en c) op het achtererf, mits op minstens 1 m afstand van de weg of het openbaar groen indien de achterzijde van dat achtererf direct grenst aan de weg of het openbaar groen.

- *Belangen van burenen*. Met het oog op de bescherming van de belangen van degenen die als directe wederzijdse burenen met een bouwwerk worden geconfronteerd, mogen aan- en uitbouwen aan een zijgevel en bijgebouwen en overkappingen op grond van artikel 2 alleen bouwvergunningsvrij worden gerealiseerd wanneer de afstand van het bouwwerk tot het erf van de wederzijdse burenen 1,5 meter of meer is.

De voor- en achterkant-benadering en de regeling ter bescherming van de burenen worden geïllustreerd in figuur 1.

Figuur 1 Visualisatie van de voor- en achterkantbenadering en bescherming van de burenen.



-  bouwen aan "de voorkant" (aan/uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen, kozijn/gevelwijzigingen en erfafscheidingen > 1 m): licht-vergunningplichtig
-  bouwen aan "de achterkant" (aan/uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen, kozijn/gevelwijzigingen en erfafscheidingen > 1 m): vergunningsvrij
-  bouwen binnen 1 m van grens privé - weg c.q. openbaar groen (bijgebouwen, carports en erfafscheidingen > 1 m): licht-vergunningplichtig
-  bouwen binnen 1,5 m van grens met burenerf (aan/uitbouwen aan zijgevel alsmede bijgebouwen en carports): licht-vergunningplichtig

- *Anticumulatieregeling.* Met het oog op ongewenste dichtslibbing van zij- en achtererven en opeenstapeling van bouwwerken is opgenomen dat het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet tot gevolg mag hebben dat het oorspronkelijk bij het gebouw aansluitend zij- of achtererf voor meer dan 50% is bebouwd. Dakkapellen (en dakramen, zie artikel 3, onderdeel a) mogen alleen maar bouwvergunningsvrij worden gebouwd wanneer dat niet tot gevolg heeft dat het betreffende dakvlak voor meer dan de helft in beslag wordt genomen door dakkapellen of dakramen.

- *Recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken.* Met name vanuit planologisch oogpunt is het ongewenst dat aan, bij of op recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken als bedoeld in artikel 45 van de Woningwet (bijvoorbeeld een tijdelijke woonkeet) bouwvergunningsvrij aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen zouden kunnen worden gerealiseerd. Wanneer dat wel het geval zou zijn, zouden

onbedoeld namelijk voorwaarden kunnen worden geschapen voor het zonder voorafgaande overheidsbemoeienis omzetten van het recreatief gebruik van een recreatiewoning in permanent gebruik of het omzetten van het tijdelijk gebruik van bijvoorbeeld een woonkeet in langdurig gebruik. Met het oog daarop is het bouwen van de in artikel 2, van het besluit genoemde bouwwerken niet bouwvergunningsvrij maar licht-vergunningplichtig wanneer dat bouwen plaatsvindt aan, bij of op recreatiewoningen of bedoelde tijdelijke bouwwerken.

Licht-vergunningplichtig bouwen

Bij de wetswijziging is de categorie vergunningplichtig onderverdeeld in twee subcategorieën, te weten: regulier vergunningplichtig en (nieuw) licht-vergunningplichtig (zie artikel 1, eerste lid, onderdelen p en q, van de wet). Het verschil tussen beide subcategorieën is formeel (procedureel); materieel gelden voor beide categorieën van bouwwerken dezelfde voorwaarden. De procedurele verschillen betreffen de volgende:

- De *preventieve* gemeentelijke toets van een aanvraag om bouwvergunning (artikel 44, eerste lid, van de wet) voor een regulier vergunningplichtig bouwwerk is integraal, terwijl die toets bij een aanvraag voor een licht-vergunningplichtig bouwwerk beperkt is tot een toets aan het bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening, de welstandsnota, de regelgeving met betrekking tot monumenten en constructieve veiligheid (artikel 44, derde lid).
- Aanvragen om bouwvergunning voor regulier-vergunningplichtige bouwwerken moeten door burgemeester en wethouders voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd; aanvragen om licht-vergunningplichtige bouwwerken mogen aan de welstandscommissie worden voorgelegd, maar hoeven dat niet.
- De beslistermijn voor aanvragen om bouwvergunning voor regulier-vergunningplichtige bouwwerken is 12 weken (met een eenmalige verdagingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders van 6 weken); voor licht-vergunningplichtige bouwwerken is die termijn 6 weken (zonder verdagingsmogelijkheid).
- Een regulier bouwvergunning kan in twee fasen worden verleend (artikel 56a van de wet). In de eerste fase worden de ruimtelijke aspecten van het bouwplan beoordeeld; in de tweede fase de bouwtechnische aspecten en de bodemrapportage. In verband met de beperkte reikwijdte van de preventieve gemeentelijke toets kan een lichte bouwvergunning niet in fasen worden verleend.

De licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn aangewezen in de artikelen 4, 5 en 6.

Brandveiligheid

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, dienen vergunningsvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken te voldoen aan het Bouwbesluit, maar wordt preventief niet (vergunningsvrij), respectievelijk niet integraal (licht-vergunningplichtig) aan dat besluit getoetst. Naar aanleiding van het rapport van de Commissie Alders is kritisch gezien of de in dit besluit bedoelde vergunningsvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken tot bijzondere risico's in verband met brand kunnen leiden. Dit betreft aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en kozijn- of gevelwijzigingen (zie artikel 2, onderdelen a tot en met c, van dit besluit). Geconcludeerd is dat deze bouwwerken uit een oogpunt van brand risicovol kunnen zijn indien zij worden gebouwd op, aan, of bij een gebouw dat zelf of door de wijze van gebruik uit een oogpunt van brand als risicovol kan worden aangemerkt. Dit heeft ertoe geleid dat deze bouwwerken alleen vergunningsvrij of licht-vergunningplichtig mogen worden gebouwd

indien zij worden gebouwd op, aan of bij een woning of een woongebouw. In andere gevallen (bijvoorbeeld bij bedrijven) zijn die typen bouwwerken regulier vergunningplichtig.

§ 2 Systematiek van de artikelen 2, 3, 4, tweede lid, 5, tweede en derde lid, en 6

Drie opmerkingen vooraf:

Ten eerste: Voor een goed begrip van de systematiek van het besluit benadruk ik hier nogmaals dat de hoofdregel van de Woningwet (artikel 40, eerste lid) is dat er niet gebouwd mag worden zonder een (vooraf verleende) bouwvergunning. Hoewel het vergunningsvrije bouwen qua aantal een aanzienlijk deel van het totale aantal bouwwerken is, is het vanuit de systematiek van de Woningwet bezien nog steeds een uitzondering. Hetzelfde kan gezegd worden van de licht-vergunningplichtige bouwwerken. Voor het onderhavige besluit betekent dit dat een bouwwerk dat niet voldoet aan de bepalingen van dit besluit altijd – als het ware automatisch – onder de reguliere vergunningplicht valt.

Ten tweede: *Eenzelfde type* bouwwerk kan, vanwege de *verschillende kenmerken* in het concrete geval in meerdere categorieën vallen; in twee categorieën of in drie categorieën.

– In drie categorieën: Een groot deel van de in de artikelen 2 en 3 bedoelde bouwwerken is in het ene geval vergunningsvrij, in het andere geval licht-vergunningplichtig en in weer een ander geval regulier vergunningplichtig. - In twee categorieën: Sommige typen bouwwerken zijn nooit regulier vergunningplichtig, maar vallen of in de vergunningsvrije of in de licht-vergunningplichtige categorie (artikel 3, derde lid). Weer andere typen bouwwerken zijn nooit vergunningsvrij, maar vallen of in de licht-vergunningplichtige of in de regulier vergunningplichtige categorie (artikel 6, onderdelen a en b). Voor enkele typen bouwwerken zijn *geen kenmerken* gegeven; deze bouwwerken vallen maar in één categorie, te weten de licht-vergunningplichtige (artikel 6, onderdelen c, d en e).

Ten derde: In § 1 is uiteengezet dat er ten aanzien van bepaalde typen bouwwerken een «voor- en achterkant-benadering» wordt gehanteerd. De typen bouwwerken waar deze benadering voor geldt, staan in artikel 2.

De artikelen 2, 3, 4, tweede lid, en 5, tweede en derde lid

De artikelen 2 en 3 sommen de *typen* bouwwerken op die vergunningsvrij mogen worden gebouwd. De opbouw van beide artikelen is in principe gelijk. Telkens is in een (geletterd) onderdeel eerst een type bouwwerk genoemd (in artikel 2, en 3, eerste lid, in de aanhef van de onderdelen, en in artikel 3, tweede lid, om wetstechnische redenen -er kon geen aanhef worden opgenomen-, in de onderdelen zelf).

Vervolgens wordt dan in (genummerde) subonderdelen omschreven aan welke specifieke *kenmerken* dat bouwwerk moet voldoen; dit betreft telkens detailpunten, zoals lengte, breedte en hoogte, oppervlakte, maar bijvoorbeeld ook de hoedanigheid van het bouwwerk waarop, -aan of -bij wordt gebouwd of de situering van het bouwwerk, bijvoorbeeld op het erf of het dakvlak (= voor- en achterkant-benadering; zie artikel 2).

Wil een bouwwerk vergunningsvrij zijn dan moet zijn voldaan aan alle kenmerken die per type bouwwerk zijn opgenomen. Zodra een bouwwerk aan één van die kenmerken niet voldoet dan zijn de artikelen 2 of 3 niet van toepassing en is dat bouwwerk vergunningplichtig (dit volgt, zoals gezegd, uit de Woningwet zelf). Meestal zal zo'n bouwwerk dan onder de lichte vergunningplicht vallen; dit blijkt uit artikel 4, tweede lid, en artikel 5, tweede en derde lid.

Artikel 4, tweede lid, en 5, tweede en derde lid, zijn ook gelijk van opzet. Beide artikelleden hebben alleen betrekking op de in artikel 2 en 3 bedoelde *typen bouwwerken*. *Artikel 4 is de tegenhanger van artikel 2; artikel 5 van artikel 3. Artikel 4, tweede lid, bepaalt dat wanneer een in artikel 2 bedoeld type bouwwerk niet voldoet aan een of meer van de kenmerken die in artikel 2 zijn gegeven (dus de genummerde subonderdelen), deze bouwwerken niet vergunningsvrij, maar licht-vergunningplichtig zijn, mits -dit geldt slechts voor enkele typen bouwwerken (artikel 2, onderdelen a en b)- wordt voldaan aan de in de artikelen 4, tweede lid, gegeven kenmerken.*

Artikel 5, tweede en derde lid, «werken» op precies dezelfde wijze: wanneer een in artikel 3 bedoeld *type bouwwerk* niet voldoet aan een of meer van de *kenmerken* die in artikel 3 zijn gegeven, bepaalt artikel 5, tweede of derde lid, dat deze bouwwerken niet vergunningsvrij zijn, maar licht-vergunningplichtig, mits – dit geldt slechts voor enkele typen bouwwerken – wordt voldaan aan de in de artikel 5, tweede of derde lid, gegeven kenmerken. Voor de duidelijkheid is de verwijzing in artikel 5 naar artikel 3 verdeeld over twee leden: artikel 5, tweede lid, verwijst naar de in artikel 3, eerste lid, bedoelde bouwwerken, en artikel 5, derde lid, verwijst naar de in artikel 3, tweede lid, bedoelde bouwwerken.

Derhalve; worden er met betrekking tot een type bouwwerk geen nieuwe kenmerken gegeven, dan valt dat bouwwerk onder artikel 4, tweede lid, of 5, tweede of derde lid, en is het altijd licht-vergunningplichtig. Worden er voor een type bouwwerk wel nieuwe kenmerken gegeven, dan zijn de artikelen 4, tweede lid, of 5, tweede of derde lid, slechts van toepassing indien daaraan wordt voldaan. Wordt daar niet aan voldaan, dan is het bouwwerk volgens de hoofdregel van artikel 40, eerste lid, regulier vergunningplichtig.

NB: In de aanhef van de onderdelen a tot en met d van artikel 2 zijn bij de daar bedoelde typen bouwwerken nog nadere omschrijvingen gegeven, te weten, «op de grond staand» (a en b), «een bouwlaag» (a en b), «woning of woongebouw» (a, b en c), en «gebouw» (d). Aan deze omschrijvingen moet zowel in het geval van artikel 2, als van artikel 4, tweede lid, worden voldaan; dus aan- of uitbouwen en bijgebouwen of overkappingen moeten ook om onder de lichte-vergunningplicht te kunnen vallen op de grond staan, uit maximaal een bouwlaag bestaan, en gebouwd worden aan of bij een (bestaande) woning of een (bestaand) woongebouw. Voor kozijn- en andere (gevel)wijzigingen geldt dat zij alleen vergunningsvrij of licht-vergunningplichtig zijn indien zij worden worden aangebracht in een woning of een woongebouw; dakkapellen mogen alleen vergunningsvrij worden aangebracht op een gebouw.

Wordt aan die nadere omschrijving niet voldaan, dan geldt alsnog de reguliere vergunningplicht. Bij voorbeeld: een bijgebouw met meerdere bouwlagen valt altijd onder de reguliere vergunningplicht en is dus nooit vergunningsvrij of licht-vergunningplichtig, ook al wordt voor het overige geheel voldaan aan de kenmerken van artikel 2 of artikel 4, tweede lid. Hetzelfde geldt voor een bijgebouw dat gebouwd wordt bij een bedrijf: een dergelijk bijgebouw is altijd regulier vergunningplichtig.

Voor een compleet beeld van de categorie-indeling verwijs ik naar het in de bijlage bij deze toelichting opgenomen overzicht.

Ter verduidelijking geef ik hieronder een aantal voorbeelden.

Iemand wil een dakkapel bouwen op het achterdakvlak van een woning. De dakkapel heeft een plat dak. De zijwanden zijn ondoorzichtig. De hoogte is 1 m. De onderzijde ligt 0,5 m boven de dakvoet, de bovenzijde 0,5 m onder de daknok, en de zijkanten 0,5 m van de zijkanten van het

dakvlak. Op of in het dak zijn nog geen andere dakkapellen of dakramen aangebracht. De woning is de middelste in een rij van vijf woningen.

Mag de dakkapel vergunningsvrij worden gebouwd? Het bouwwerk «dakkapel op een gebouw» wordt genoemd in artikel 2, onderdeel d. Aan het kenmerk onder 1° wordt voldaan, want de dakkapel zal worden gebouwd op het achterdakvlak. Ook is voldaan aan de kenmerken onder 2° en 3°: het dak van de dakkapel is plat en de zijwanden zijn ondoorzichtig. Er wordt voldaan aan het kenmerk onder 4°: de dakkapel is niet hoger dan 1,5 m. Ook wordt er voldaan aan de kenmerken onder 4°-7°: de daar genoemde afstanden zijn in acht genomen. Aangezien het een tussenwoning betreft, wordt verder ook voldaan aan de kenmerken onder 8°-9°, en omdat het hier om een normale woning gaat, ook aan het kenmerk onder 11°. Aan het kenmerk onder 10° is ook voldaan, aangezien er nog geen dakkapellen of dakramen in of op het dak zijn aangebracht.

Conclusie: de dakkapel mag vergunningsvrij worden gebouwd.

Stel nu dat de dakkapel op het voordakvlak zou worden gebouwd, dan wordt alleen al om die reden niet voldaan aan artikel 2, en is de dakkapel vergunningplichtig. De vraag is nu of de dakkapel dan wellicht onder de lichte vergunningplicht valt? Dit zal het geval zijn indien artikel 4, tweede lid, van toepassing is.

Artikel 4, tweede lid, is in beginsel van toepassing: een «dakkapel op een gebouw» is immers genoemd in de aanhef van onderdeel d van artikel 2. Met betrekking tot de typen bouwwerken genoemd in de aanhef van de onderdelen a en b, van artikel 2 geeft het tweede lid van artikel 4 nieuwe kenmerken, waaraan moet zijn voldaan om licht-vergunningplichtig te zijn. De dakkapel is genoemd in de aanhef van onderdeel d van artikel 2; er zijn dus geen nieuwe kenmerken waaraan moet zijn voldaan. Conclusie: deze dakkapel is licht-vergunningplichtig.

Voor de duidelijkheid wordt nog opgemerkt dat, aangezien in artikel 4 geen nieuwe kenmerken worden gegeven voor dakkapellen op gebouwen, deze dakkapellen nooit onder de reguliere vergunningplicht vallen. Ze zijn dus ofwel vergunningsvrij (namelijk indien ze voldoen aan artikel 2), ofwel licht-vergunningplichtig (namelijk indien ze voldoen aan artikel 4), dit ongeacht de afmeting (zie hiervoor ook het hierboven reeds genoemde overzicht in de bijlage bij dit besluit).

Tweede voorbeeld: iemand wil een carport bouwen op het voorerf van zijn woning; de carport zal niet hoger worden dan 3 m; de bruto-oppervlakte is 30 m². Het betreft een reguliere carport: dus op de grond, en bestaande uit een bouwlaag.

Is dat vergunningsvrij, licht-vergunningplichtig of regulier vergunningplichtig?

Een carport is aan te merken als een overkapping. Een overkapping wordt genoemd in de aanhef van onderdeel b van artikel 2. Aangezien het hier om een reguliere carport gaat, en de carport bij een woning wordt gebouwd, is voldaan aan de aanhef van onderdeel b: nu kan worden bezien of aan de in de (genummerde) subonderdelen van onderdeel b gegeven kenmerken wordt voldaan. Sub 1° van onderdeel b leidt echter direct al tot de constatering dat niet wordt voldaan aan onderdeel b: immers het moet gaan om een carport die op het achter- of zijerf wordt gebouwd. Aangezien dat niet het geval is, moet worden geconcludeerd dat artikel 2 niet van toepassing is en dat de carport niet vergunningsvrij is, maar vergunningplichtig. De vraag is dan wederom of de aanbouw regulier of licht-vergunningplichtig is; dit moet blijken uit artikel 4, tweede lid. Wordt voldaan aan artikel 4, tweede lid?

Voor de toepasselijkheid van artikel 4 is allereerst vereist dat voldaan wordt aan de omschrijving die in de aanhef van onderdeel b van artikel 2 is gegeven: «op de grond staand», «een bouwlaag» en «bij een woning of woongebouw»: hieraan wordt voldaan.

Zoals reeds opgemerkt, geeft artikel 4, tweede lid, nieuwe kenmerken voor de typen bouwwerken, bedoeld in de aanhef van de onderdelen a en b van artikel 2. Dit betekent dat de carport alleen licht-vergunningplichtig is indien is voldaan aan die kenmerken: derhalve mag de carport niet hoger zijn dan 5 m (en mag de bruto-oppervlakte niet meer zijn dan 50 m²). Aangezien de carport 3 m hoog wordt en de bruto-oppervlakte niet meer zal zijn dan 50 m², is artikel 4, tweede lid, van toepassing en kan worden volstaan met een lichte vergunning.

Zou de carport hoger zijn dan 5 m, of groter zijn dan 50 m² dan is hij om die reden regulier vergunningplichtig.

Artikel 3 werkt op precies dezelfde manier: Het plaatsen van bijvoorbeeld tuinmeubilair met een hoogte van 2 m is vergunningsvrij. Tuinmeubilair hoger dan 2 m, maar niet hoger dan 5 m is licht-vergunningplichtig. Is het tuinmeubilair hoger dan 5 m dan is het regulier vergunningplichtig.

Artikel 4, eerste lid, en artikel 5, eerste lid

Artikel 43, tweede lid, van de wet bepaalt dat de aanwijzing van vergunningsvrije bouwwerken geen betrekking kan hebben op het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988. Een dergelijk bouwen is dus vergunningplichtig. Artikel 4, eerste lid, respectievelijk artikel 5, eerste lid, bepaalt dat het bouwen van de typen bouwwerken die in de artikel 2 of artikel 3 zijn genoemd -die dus geheel voldoen aan de in die artikelen gegeven omschrijvingen (in de aanhef van de (geletterde) onderdelen) en kenmerken (in de genummerde subonderdelen)- in, op, aan of bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht licht-vergunningplichtig is.

Derhalve: bouwwerken die normaliter vergunningsvrij zijn, zijn licht-vergunningplichtig als ze worden gebouwd in, op, aan of bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stadsof dorpsgezicht.

Artikel 6

Artikel 6 is een restcategorie van licht-vergunningplichtige bouwwerken, dat wil zeggen: in dit artikel worden vijf typen bouwwerken genoemd die niet in de artikelen 2 of 3 zijn genoemd. Artikel 6 «werkt» op dezelfde wijze als de artikelen 2, 3, 4 en 5: indien bij een type bouwwerk kenmerken worden gegeven, moet daaraan zijn voldaan wil artikel 6 van toepassing zijn. Is dat niet het geval dan is de hoofdregel van toepassing: het bouwwerk is dan regulier vergunningplichtig.

§ 3 Overige aspecten

Rechtsbescherming

De beslissing op een aanvraag om lichte bouwvergunning is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit heeft tot gevolg dat er tegen deze beslissing bezwaar kan worden gemaakt, en daarna eventueel beroep kan worden ingesteld. Dit geldt zowel voor de aanvrager als voor andere belanghebbenden (bijvoorbeeld burens of omwonenden).

Er kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld tegen vergunningsvrij bouwen.

Toets op bedrijfseffecten en gevolgen voor administratieve lasten

De aard en omvang van de bedrijfseffecten en de effecten op administratieve lasten die uit dit besluit voortvloeien, zijn reeds uitgebreid beschreven in hoofdstuk 8 van de memorie van toelichting van de gewijzigde Woningwet (Kamerstukken II, 1998/99, 26 734, nr. 3). Samen-gevat zijn die effecten per saldo als volgt.

Tot de inwerkingtreding van de wetswijziging en dit besluit werden jaarlijks ongeveer 200 000 bouwplannen door gemeenten aan preventief toezicht op grond van de Woningwet onderworpen, waarvan ongeveer 50 000 in de meldingprocedure en 150 000 in de bouwvergunning-procedure. In totaal was daarmee voor aanvragers per jaar ruim f 400 miljoen aan gemeentelijke bouwleges, alsmede f 600 miljoen aan administratieve lasten gemoeid. Per aanvraag bedroegen de kosten gemiddeld derhalve f 2 000,- bouwleges en f 3 000,- administratieve lasten (= f 5 000,- totaal).

Door de gewijzigde Woningwet zal jaarlijks ongeveer een kwart van die bouwplannen voortaan bouwvergunningsvrij (en dus zonder preventief gemeentelijk toezicht) verwezenlijkt kunnen worden. Dit heeft een aanmerkelijk effect voor opdrachtgevers (ondermeer bedrijven): zij hoeven hun bouwplan niet meer vooraf aan de gemeente voor te leggen. Dit zal hen jaarlijks een lastenverlichting opleveren van maximaal f 250 miljoen (waarvan f 100 miljoen bouwleges en f 150 miljoen aan administratieve lasten).

De introductie van de licht-bouwvergunningplichtige categorie bouwwerken heeft eveneens lastenverlichtende effecten. Naar verwachting zal ongeveer de helft van de aanvragen voor bouwvergunningplichtige bouwwerken voortaan in die lichte procedure kunnen worden afgehandeld (= circa 75 000 bouwwerken). In die procedure worden aanvragen door de gemeente preventief slechts gedeeltelijk aan de in artikel 44 van de wet genoemde toetsingsgronden getoetst. Dit brengt met zich dat de aanvrager voortaan bij zijn aanvraag minder gegevens en bescheiden hoeft over te leggen, hetgeen zijn administratieve lasten vermindert. Door de beperkte reikwijdte van de gemeentelijke toets mag tevens worden verwacht dat de aanvrager in de lichte procedure een lager bedrag aan gemeentelijke bouwleges zal hoeven te gaan betalen. De omvang van deze lastenvermindering is vooraf evenwel moeilijk te schatten. Gemeenten hebben namelijk een grote beleidsvrijheid ten aanzien van het vaststellen van de hoogte van (bouw)leges, zodat het feitelijk effect op de hoogte van de leges voor de afhandeling van licht-vergunningplichtige aanvragen op voorhand onzeker is.

Artikelen

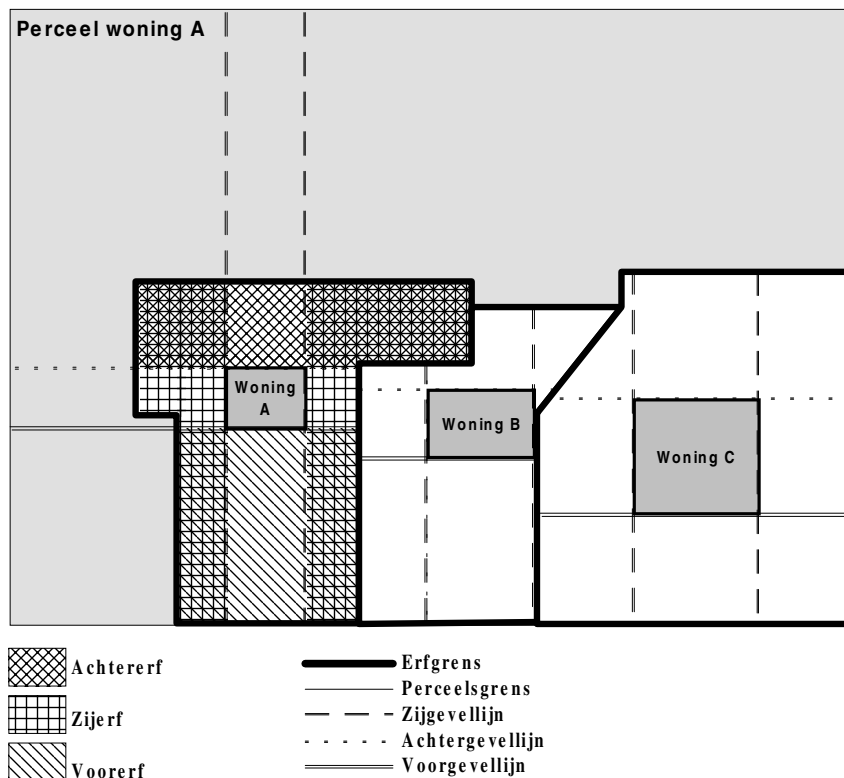
Eén opmerking vooraf. In de artikelen 2 tot en met 6 worden de typen bouwwerken die in die artikelen worden aangewezen als vergunningsvrij of licht-vergunningplichtig, voorzover nodig, toegelicht. Hierbij wordt opgemerkt dat de typen bouwwerken telkens in enkelvoud zijn omschreven (bijvoorbeeld een dakkapel, een bijgebouw, een zonwering etc.). Daarmee is niet bedoeld dat iemand slechts ten hoogste één bouwwerk van zo'n type vergunningsvrij c.q. licht-vergunningplichtig mag realiseren. Mits aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan, mogen meerdere exemplaren vergunningsvrij c.q. licht-vergunningplichtig worden gerealiseerd (bijvoorbeeld meerdere zonweringen aan de voor- en achterkant van een gebouw).

Artikel 1

Voor de meeste van de in het besluit gehanteerde begrippen kan worden aangesloten bij het spraakgebruik. Dit geldt onder meer voor het begrip «erf». Dit begrip kwam reeds voor in artikel 43, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat tot de aan dit besluit ten grondslag liggende wetswijziging luidde (hierna: artikel 43, eerste lid, van de Ww (oud)), alsmede in het bij die wetswijziging vervallen Besluit meldingplichtige bouwwerken (hierna: het vervallen Bmb), en heeft zich in de jurisprudentie verder uitgekristalliseerd. Met name is van belang de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 september 1997 (AB 1998, nr. 5). Essentie van die uitspraak is dat bij grotere percelen niet het gehele perceel, maar slechts een bepaald deel daarvan moet worden aangemerkt als erf. Deze lijn is gevolgd in het onderhavige besluit: sommige typen bouwwerken mogen alleen vergunningsvrij worden gebouwd indien zij op een erf worden gebouwd. Voorzover zij worden gebouwd op dat deel van het perceel dat niet als erf kan worden aangemerkt, zijn zij dus vergunningplichtig, en wel lichtvergunningplichtig (artikel 4).

De begrippen «achtererf» en «zijerf» zijn wel gedefinieerd. Die omschrijvingen zijn mede gebaseerd op het begrip «gevellijn», dat wil zeggen de denkbeeldige lijn die strak langs de voor-, zijrespectievelijk achtergevel van een gebouw loopt. Materieel komt het begrip «gevellijn» overeen met het begrip «rooilijn» in artikel 1, eerste lid, onder g, van de wet, welk begrip in de planologische en stedenbouwkundige praktijk veelvuldig wordt gehanteerd. Om wetstechnische redenen kan het begrip «rooilijn» echter niet worden gebruikt in dit besluit: het wettelijke begrip «rooilijn» is gekoppeld aan de ligging van een bouwwerk ten opzichte van de weg, terwijl het in dit besluit daarnaast ook gaat om de ligging van een bouwwerk ten opzichte van het openbaar groen. Dit tweede aspect is dus niet vertegenwoordigd in het begrip «rooilijn», en daarom is gezocht naar een term waarmee naar beide aspecten (dus zowel de ligging ten opzichte van de openbare weg, als ten opzichte van het openbaar groen) kon worden verwezen. In figuur 2 zijn bedoelde begrippen gevisualiseerd.

Figuur 2 Visualisatie van de begrippen «erf», «perceel», en «gevellijn».



De gevellijnen geven aan dat een gebouw voor- zij- en achtergevels heeft. Daarmee is nog niet de vraag beantwoord welke van die gevels als voor-, achter- respectievelijk zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Bij verreweg de meeste gebouwen zal dat in het algemeen duidelijk zijn. Er zijn evenwel gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Als ook dan ook nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt. Mede aan de hand van de jurisprudentie (zie onder andere ABRs, 8 februari 2000, nr. 199901779/1 en ARRS, 4 januari 1993, BR 1993, 289) kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Voor de goede orde wijs ik erop dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevellijn en dientengevolge ook slechts één voorgevel heeft. Daarmee wordt formeel afgeweken van de jurisprudentie over het vergunningsvrij bouwen bij hoekwoningen, zoals die onder vigeur van het (bij deze wetwijziging gewijzigde) artikel 43 van de Woningwet is ontwikkeld (zie bijvoorbeeld wnd.Vz. ARRS 19 januari 1993,

BR 1993, blz. 377; Rb. Zutphen 17 januari 1995, 94/2406, GEMWT/02). De lijn in die jurisprudentie is dat een hoekwoning twee voorgevelrooilijnen kon hebben, hetgeen een beperking van het vergunningsvrij bouwen van, bijvoorbeeld, erfafscheidingen opleverde. Materieel is in dit besluit echter wel aangesloten bij die jurisprudentie: de regeling die in artikel 2 is opgenomen ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen, dakkapellen, kozijn- of gevelwijzigingen en erf- of perceelafscheidingen, voorzover dat bouwen plaatsvindt aan een zijkant van een gebouw, die direct grenst aan de weg of het openbaar groen, is mede aan die jurisprudentie ontleend.

Het begrip «weg» heeft dezelfde betekenis als in de Wegenverkeerswet 1994: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

Artikel 2

Artikel 2 somt de vergunningsvrije bouwwerken op waarop de zogenaamde «voor- en achterkant-benadering» van toepassing is. Zoals in § 1 van het algemeen deel van deze toelichting reeds is uiteengezet, geldt deze benadering voor bouwwerken die in het algemeen een negatief beeldbepalend effect zouden kunnen hebben, zowel op zich als in relatie tot de omgeving waarin die bouwwerken worden gebouwd.

De voor- en achterkant-benadering komt tot uiting in de formulering: «direct grenzend aan de weg of het openbaar groen». Zie voor de definitie van «weg» de toelichting op artikel 1. Bij het begrip «openbaar groen» moet worden uitgegaan van hetgeen daarin het normale spraakgebruik onder wordt verstaan: parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek algemeen toegankelijk zijn. «Direct grenzend aan de weg of het openbaar groen» impliceert dat er tussen die zijde van het gebouw of het erf, en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen die gebouw- of erfzijde en de weg of het openbaar groen andere begrenzende elementen aanwezig zijn, zoals een erf van burenen, (bij)gebouwen, water (bijvoorbeeld een sloot, gracht, kanaal, rivier of vijver) of bij het gebouw behorende grond die niet als erf kan worden aangemerkt.

Naast de voor- en achterkant-benadering dienen de in artikel 2 genoemde typen bouwwerken aan diverse (andere) kenmerken te voldoen. Deze kenmerken zijn afgeleid van de randvoorwaarden die op grond van de Ww (oud) en het vervallen Bmb golden voor deze typen bouwwerken. Daarnaast bevatten ook bestemmingsplannen, stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en welstandseisen dergelijke randvoorwaarden. Met het onderhavige besluit zijn voortaan alle kenmerken waaraan vergunningsvrije bouwwerken moeten voldoen, bijeengebracht in één document.

Met uitzondering van overkappingen, zoals carports, die al voor de inwerkingtreding van dit besluit vergunningsvrij waren (artikel 43, eerste lid, van de Ww (oud)), behoorden de typen bouwwerken bedoeld in artikel 2, onderdelen a, b en d, tot de thans vervallen meldingsplichtige categorie (het vervallen Bmb). De typen bouwwerken bedoeld in onderdeel c, waren als zodanig niet opgenomen in artikel 43, eerste lid, van de Ww (oud) (= vergunningsvrij) of het vervallen Bmb (= meldingsplichtig), en werden door gemeenten de ene keer wel en de andere keer niet aangemerkt als «verandering van niet-ingrijpende aard» als bedoeld in artikel 43, eerste lid, onder e, van de Ww (oud) (zie verder de toelichting op het tweede lid, onderdeel a, en op artikel 3, eerste lid, onderdeel c). De typen

bouwwerken, bedoeld in onderdeel b, waren reeds vergunningsvrij op grond van artikel 43, eerste lid, onderdeel k, van de Ww (oud).

Indien het regime van de oude wet (artikel 43 Ww (oud) en het vervallen Bmb) en het onderhavige besluit met elkaar worden vergeleken, moet worden geconstateerd dat dit besluit in algemene zin de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen verruimt; echter voor bepaalde typen bouwwerken kan het in bepaalde gevallen -met name wanneer de voor- en achterkant-benadering van toepassing is beperkend zijn. Dit geldt in elk geval voor overkappingen en erfop perceelafscheidings.

Enkele specifieke aspecten komen in artikel 2 bij meerdere typen bouwwerken terug. Op enkele daarvan is in § 2 van het algemeen deel van de toelichting reeds ingegaan. In aanvulling daarop merk ik het volgende op.

In de eerste plaats wordt het begrip «oorspronkelijk» meerdere malen gehanteerd (onderdelen a en b). Dat begrip is niet nieuw en heeft dezelfde betekenis als in het vervallen Bmb: voor de beoordeling van de feitelijke situatie moet worden uitgegaan van de situatie zoals die oorspronkelijk was, hetgeen met betrekking tot bijvoorbeeld «het oorspronkelijk bij het gebouw behorende erf» betekent dat moet worden uitgegaan van de oorspronkelijke onbebouwde grondoppervlakte bij het hoofdgebouw. Hoe die situatie ten tijde van de oplevering van dat hoofdgebouw was, zal veelal bepaald kunnen worden aan de hand van de bouwvergunning die toentertijd voor de bouw van dat gebouw is afgegeven.

In de tweede plaats is in artikel 2 voor een aantal typen bouwwerken een anticumulatieregeling opgenomen. De anticumulatieregeling houdt in dat slechts een deel (50%) van elk bij een gebouw behorend erf mag worden bebouwd (en bij dakkapellen: slechts een deel van het betreffende dakvlak); zie onderdelen a, b en d. In artikel 43, eerste lid, onderdelen c en d, van de Ww (oud) en artikel 2, onderdeel a tot en met c, van het vervallen Bmb was dezelfde dan wel een vergelijkbare anticumulatieregeling opgenomen. In combinatie met het hiervoor uiteengezette begrip «oorspronkelijk» wordt met die regeling ongewenste dichtslibbing van erven, zoals het Droste-effect (= aanbouw aan aanbouw aan aanbouw), en ongewenste opeenstapeling van bouwwerken, bijvoorbeeld door het volbouwen van binnenterreinen, voorkomen. Op grond van de anticumulatieregeling mag niet meer dan 50% van het achtererf en niet meer dan 50% van elk zijerf worden bebouwd.

In de derde plaats komt, in relatie tot de hoogte van een type bouwwerk, ook het begrip «gemeten vanaf het aansluitend terrein» in artikel 2 enkele malen terug (onderdelen a en b). Ook dit begrip is niet nieuw en heeft dezelfde betekenis als in artikel 2 van het vervallen Bmb: het gaat om buitenwerkse maten, die moeten worden gemeten vanaf het aansluitende terrein tot de nokhoogte van het vergunningsvrije bouwwerk.

Voor het begrip «gemeten vanaf de voet» geldt hetzelfde: het gaat om buitenwerkse maten (zie onderdeel d).

In de vierde plaats zijn kenmerken opgenomen die inhouden dat een bepaald type bouwwerk slechts vergunningsvrij mag worden gebouwd indien ten opzichte van de bestaande bebouwing enigszins wordt «teruggesprongen». Dit kenmerk is neergelegd in subonderdelen die, bijvoorbeeld, bepalen dat er ten minste 3 meter afstand moet worden gehouden tot de voorgevellijn; zie onderdelen a, b, d en e. Deze kenmerken waren ook opgenomen in artikel 43, eerste lid, van de Ww (oud) en artikel 2 van het vervallen Bmb. In de vijfde plaats zullen ingrepen als bedoeld in de onderdelen a en d van artikel 2 (= het bouwen van een aan- of uitbouw en het plaatsen van een dakkapel) veelal gepaard gaan met bouwkundige veranderingen van de gevel waaraan respectievelijk het dakvlak waarop zo'n type bouwwerk wordt gerealiseerd.

Dergelijke bouwkundige veranderingen behoren ook tot de in die onderdelen bedoelde vergunningsvrije ingreep, zodat in die gevallen ook geen bouwvergunning is vereist voor die bouwkundige veranderingen op zich. Hetzelfde geldt overigens voor bouwkundige veranderingen die samenhangen met het vergunningsvrij plaatsen van dakramen, zonnepanelen/-collectoren en dergelijke, tenzij dat in de betreffende onderdelen van de artikelen van dit besluit expliciet anders is vermeld.

Hieronder bespreek ik nog kort enkele bijzonderheden van de bouwwerken waarop artikel 2 ziet.

Onderdeel a.

Aan- en uitbouwen zijn bouwwerken die in een directe verbinding staan met het (hoofd)gebouw waaraan zij worden gebouwd. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte is. Deze bouwwerken breiden het bestaande (hoofd)gebouw uit, welke uitbreiding dient ter vergroting van het genot van het gebruik van dat gebouw. Bij de maximaal toegestane hoogte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen is onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen aan woningen/woongebouwen van één bouwlaag en aan woningen/woongebouwen van meerdere bouwlagen. Wanneer een aan- of uitbouw aan een woning/woongebouw met meerdere bouwlagen wordt gebouwd, mag de aan- of uitbouw niet hoger zijn dan 0,15 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat gebouw; voor de toepassing van dit besluit moet onder «eerste verdieping» worden verstaan: de onderste bouwlaag van de woning of het woongebouw, niet zijnde een souterrain of kelder. De hoogte van de aan- of uitbouw moet, zoals hierboven reeds uiteengezet, worden gemeten vanaf het aansluitend terrein. Wanneer daarbij het *oorspronkelijk* aansluitend terrein als vertrekpunt zou worden gehanteerd, zou dat in het concrete geval tot ongewenste effecten kunnen leiden, bijvoorbeeld in het geval er een fors niveauverschil bestaat tussen de verdiepingsvloer van het gebouw waaraan aan- of uitgebouwd wordt en het oorspronkelijk aansluitend terrein (veelal de tuin). Om die reden moet in zo'n geval worden uitgegaan van de terreinhoogte na de voor de bouw van een aan- of uitbouw noodzakelijke ophoging van het terrein. De aan- of uitbouw mag niet breder zijn dan de oorspronkelijke gevel waaraan die wordt gebouwd. Dit betekent dat de aan-/uitbouw hoogstens over de volle breedte van de betreffende gevel mag worden gerealiseerd. Wanneer die gevel, bijvoorbeeld, 6 meter breed is, mag de aan-/uitbouw dus ook ten hoogste 6 meter breed zijn. De aan-/uitbouw mag derhalve niet buiten de bij die gevel behorende gevellijnen worden gerealiseerd. Het is vergunningsvrij dus niet mogelijk om de aan-/uitbouw, in dit voorbeeld, halverwege de gevel te laten beginnen en 3 meter buiten die gevel te laten eindigen. Evenmin is het vergunningsvrij mogelijk om de aan-/uitbouw vanuit de gevel schuin te laten wegllopen; de zijkanten van de aan-/uitbouw moeten op alle plaatsen – dus ook op de plaats die het verst van de gevel is verwijderd – tussen de bij die gevel behorende gevellijnen blijven.

Onderdeel b.

Bijgebouwen zijn op zichzelf staande gebouwen, zoals een schuur, een garage of een ander bijgebouw bij een (hoofd)gebouw. Bij overkappingen zal het vrijwel altijd om carports gaan.

Onderdeel c.

Zoals hierboven reeds is opgemerkt, waren kozijn- en gevelwijzigingen als zodanig niet opgenomen in artikel 43, eerste lid, van de Ww (oud) (= vergunningsvrij) of het vervallen Bmb (= meldingsplichtig). Dit gaf soms onduidelijkheid over het van toepassing zijnde regime; in de ene

gemeente werden die typen bouwwerken aangemerkt als verandering van niet-ingrijpende aard (artikel 43, eerste lid, onder e, van de Ww (oud); in een andere gemeente waren die veranderingen vergunningplichtig. Het onderhavige besluit maakt een einde aan deze onduidelijkheid.

Onderdeel d.

Dakkapellen hebben allerlei verschijningsvormen, en de situering ervan kan heel verschillend zijn. Uit een oogpunt van welstand is ervoor gekozen om in dit besluit alleen het meest voorkomende type dakkapel op de meest gebruikelijke plaats vergunningsvrij te maken: de enkelvoudige, «doos-achtige» dakkapel, met een plat dakje (in de praktijk wel genoemd: «niet-aangekapt»), die iets terugspringt ten opzichte van de dakvoet, de daknoklijn en de zijkanten van het dakvlak van het gebouw waarop de dakkapel wordt geplaatst. Het plaatsen van een dakkapel is vergunningsvrij wanneer dat niet tot gevolg heeft dat het dakvlak waarop die wordt geplaatst, voor meer dan de helft in beslag wordt genomen door dakkapellen of dakramen. Bij het bepalen of dat percentage niet wordt overschreden, moet worden uitgegaan van de oppervlakte van het betreffende dakvlak sec, dus zonder aftrek van de oppervlakte van het deel van het dakvlak dat op grond van de onder 5° tot en met 9° gestelde randvoorwaarden niet met dakkapellen of dakramen mag worden bebouwd. Indien, bijvoorbeeld, de oppervlakte van het dakvlak 32 m² is, mag derhalve ten hoogste 16 m² met dakkapellen of dakramen worden bebouwd (mits uiteraard bij de plaatsing van de dakkapel ook de randvoorwaarden inzake de minimale afstand tot de daknok, de zijkanten van het dakvlak en dergelijke in acht worden genomen).

Onderdeel e.

Voor erf- of perceelafscheidings met een hoogte van meer dan 1 m maar maximaal 2 m is het regime op twee punten strenger dan onder de oude Ww (artikel 1, eerste lid, onder k, van de Ww (oud)). In de eerste plaats vloeit uit de voor- en achterkantbenadering voort dat een erf- of perceelafscheiding alleen maar vergunningsvrij mag worden geplaatst wanneer dat geschiedt op ten minste 3 meter achter de voorgevellijn en -indien het betreffende zijerf dan wel de betreffende zijkant van het perceel direct grenst aan de weg of het openbaar groen – ten minste 3 meter achter de zijgevellijn. In de tweede plaats moet, eveneens in verband met welstands-aspecten, ook een afstand van ten minste 1 meter in acht genomen worden wanneer de erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst aan de achterzijde van een gebouw en het erf of perceel aan die zijde direct grenst aan de weg of het openbaar groen.

Het regime ten aanzien van erf- of perceelafscheidings van maximaal 1 meter hoog is ongewijzigd: die zijn altijd vergunningsvrij.

Artikel 3

In artikel 3 zijn de vergunningsvrije bouwwerken opgesomd waarvoor de voor- en achterkantbenadering niet geldt.

Eerste lid, onderdeel a.

Omdat het mogelijk negatieve ruimtelijk effect van dakramen in het algemeen nogal beperkt is, zijn dakramen niet onder de werkingssfeer van de «voor- en achterkant-benadering» van artikel 2 gebracht. Voor het overige gelden voor dakramen nagenoeg dezelfde kenmerken als voor dakkapellen.

Eerste lid, onderdeel b.

De hierbedoelde grondgebonden kleinere bouwwerken bij een gebouw waren onder het regime van de oude Ww ook vergunningsvrij.

Voorbeelden zijn: kleine -in de regel hobbymatige- dierenverblijven en tuinkassen.

Zie voor de begrippen «oorspronkelijk» en «gemeten vanaf het aansluitend terrein» en de anticumulatieregeling de toelichting op artikel 2.

Eerste lid, onderdeel c.

De hierbedoelde veranderingen van niet-ingrijpende aard waren onder de oude Ww eveneens vergunningsvrij (artikel 43, eerste lid, onder e, van de Ww (oud)). Het gaat hier om een restcategorie die allerlei vormen van kleine(re) ingrepen bij bestaande bouwwerken omvat. Deze categorie nam onder het regime van de oude Ww een tamelijk belangrijke plaats in omdat zij een paraplu vormde voor allerlei niet met name genoemde kleine(re) typen bouwwerken. De verwachting is dat deze categorie aan belang zal inboeten omdat het onderhavige besluit allerlei kleine(re) typen bouwwerken expliciet aanwijst als vergunningsvrij (dakramen, zonnecollectoren, zonnepanelen, luiken en rolhekken en magazijnstellingen). Het besluit noemt echter niet alle denkbare kleine(re) veranderingen aan een bouwwerk; en aangezien het niet de bedoeling is veranderingen die qua aard en gevolgen vergelijkbaar zijn met de thans wel expliciet genoemde kleine(re) veranderingen, onder de vergunningplicht te laten vallen, is deze categorie toch weer in dit besluit opgenomen.

Eerste lid, onderdelen d en e.

Wanneer een niet-geïntegreerd systeem wordt aangebracht (en de collector respectievelijk de panelen derhalve niet één geheel vormen met de installatie voor het opslaan van het door de collector verwarmde water dan wel de installatie voor het omzetten van de door het paneel opgewekte elektriciteit van gelijkspanning in wisselspanning), dient de warmteopslagrespectievelijk omzettingsinstallatie te worden geplaatst in het bouwwerk waarop of aan de collector dan wel de panelen wordt of worden geplaatst.

Eerste lid, onderdelen f en g.

Het bouwvergunningvrij maken van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie (waartoe de zogenoemde GSM-antennes behoren) vloeit voort uit de kabinetsnota Nationaal Antenne Beleid (Kamerstukken II 2000–2001, 27 561, nrs. 1 en 2). In deze kabinetsnota is als uitgangspunt opgenomen dat dergelijke antenne-installaties tot een hoogte van 5 meter bouwvergunningvrij worden gemaakt en dat in het kader van de visuele inpasbaarheid bij amvb nog nadere randvoorwaarden worden gesteld aan het plaatsen van deze antenne-installaties. In artikel 3, eerste lid, onderdeel f, is dit onderdeel van de kabinetsnota nader uitgewerkt.

Er is een driedeling aangebracht in de bouwvergunningvrije antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. In onderdeel f, onder 1°, onder a) zijn de zogenoemde pico-antennes opgenomen. Het gaat hier om kleine antenne-installaties waarvan de antenne veelal niet groter is dan een flink pak melk. Deze antennes stralen gemiddeld een laag vermogen uit en worden veelal aan gevels van bouwwerken in winkelstraten en andere druk bezochte plaatsen bevestigd. De hoogte van deze antennes, met inbegrip van de constructie waarmee deze worden bevestigd aan de gevel van een gebouw of een bouwwerk, is gemaximaliseerd op 0,5 m. Verder zijn er kenmerken gegeven met betrekking tot de techniekast. Deze techniekast dient inpandig, ondergronds, op een plat dak, dan wel op de grond te worden geplaatst. Opgemerkt kan worden dat het hier uit oogpunt van visuele inpasbaarheid in zijn algemeenheid gaat om een opsomming in afnemende voorkeur. In juridische zin gaat het hier overigens niet om een afdwingbare volgorde. De initiatiefnemer van het

bouwvoornemen kan zelf bepalen of de techniekkast inpandig of ondergronds dan wel op het dak of op de grond wordt geplaatst. Indien de techniekkast echter niet inpandig of ondergronds wordt aangebracht, dan kan deze op een plat dak of op de grond worden geplaatst mits het uitwendige volume niet groter is dan 0.2 m³. Bij plaatsing op een plat dak geldt daarnaast nog de eis dat de kast op minimaal 1 meter vanaf de voorgevellijn moet zijn geplaatst. Een techniekkast kan niet vergunningvrij aan de gevel van een gebouw of aan de buitenzijde van een bouwwerk worden bevestigd.

In artikel 3, eerste lid, onderdeel f, onder 1°, onder b), zijn de grotere vergunningvrije antenne-installaties opgenomen. Conform de kabinetsnota Nationaal Antenne Beleid mag de hoogte van de te plaatsen antennedragers (antennemast) inclusief de daaraan bevestigde antenne(s), niet meer dan 5 meter bedragen. Voor antennedragers die aan de gevel van een gebouw zijn bevestigd (bijvoorbeeld aan het geveldeel van een liftopbouw) geldt een afwijkende meetwijze. Daar behoeft niet gemeten te worden vanaf de voet van de antennedragers maar vanaf het punt waar het aangrenzende dakvlak de antennedragers kruist. Het deel dat boven het dak uitsteekt mag geen grotere lengte hebben dan 5 meter. Daaronder kan langs de gevel een bevestigingsconstructie zijn aangebracht.

Om sitiesharing te bevorderen is het nadrukkelijk toegestaan dat meerdere antennes (met de hiervoor benodigde bevestigingsconstructie) aan een antennedragers worden bevestigd. Daarbij zullen ook meerdere techniekkasten kunnen worden geplaatst. In dit verband wordt verwezen naar de opmerking die aan het begin deze artikelsgewijze toelichting is gemaakt. Mits aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan, mogen meerdere exemplaren vergunningvrij c.q. licht-vergunningplichtig worden gerealiseerd. De mogelijkheid om te cumuleren geldt dus voor antennes en techniekkasten maar geldt niet als zodanig voor antennedragers. Er kunnen op zichzelf meerdere antennedragers bouwvergunningvrij op een dak worden geplaatst, maar het is niet toegestaan antennedragers zodanig aan elkaar te verbinden (op elkaar te stapelen) dat met twee vergunningvrije antennedragers een antennemast ontstaat van tien meter hoog. Met betrekking tot de techniekkast is wederom een opsomming in een (juridisch niet afdwingbare) afnemende voorkeur gegeven. Indien de techniekkast niet inpandig of ondergronds kan worden aangebracht geldt als eis dat het uitwendige volume van de kast niet groter mag zijn dan 2 m³ en dat deze zo dicht mogelijk bij de antennedragers wordt geplaatst. De achterliggende gedachte van deze bepaling is dat de techniekkast zoveel mogelijk uit het zicht blijft. Het betreft hier immers veelal grote grijskleurige metalen dozen die uit oogpunt van welstand vaak als bezwarend worden ervaren.

Voor de bedrading geldt hetzelfde als voor de techniekkasten. Het is in feite een noodzakelijk kwaad en de bedrading dient bij voorkeur uit het zicht te blijven. De bedrading dient in of strak tegen de antennedragers te worden bevestigd en indien de kabel niet inpandig wordt aangebracht dient de bedrading in een aan de gevel bevestigde kabelgoot te worden aangebracht. Deze kabelgoot dient op een afstand van minimaal drie meter vanaf de voorgevellijn te worden aangebracht. Ook de kenmerken met betrekking tot de situering van de antennedragers op het dak van een gebouw, zijn opgesteld in een afnemende voorkeur. De formule die is opgenomen in het derde gedachtestreepje onder 4) is gebaseerd op jarenlange praktijkervaring met het plaatsen van antennes.

Onderdeel f, onder 2°, betreft het plaatsen van een antenne-installatie voor mobiele telecommunicatie op of aan een aantal zeer specifieke bouwwerktypen.

De inwerkingtreding van de vergunningvrijheid van antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie is mede afhankelijk van het sluiten van

een convenant tussen de Rijksoverheid, VNG en de aanbieders van mobiele telefonie (operators). In dit convenant worden ondermeer afspraken gemaakt over het betrekken van bewoners bij de plaatsing van antennes op een gebouw en over het door de operators aan burgemeester en wethouders overleggen van een plaatsingsplan met alle antenne-opstelpunten. Gelet hierop zal onderdeel f vermoedelijk bij apart koninklijk besluit inwerking treden.

Artikel 3, eerste lid, onderdeel g, bevat een rest-categorie antenne-installaties. Hieronder vallen onder meer de antennes die worden gebruikt ter uitoefening van het recht op vrijheid van meningsuiting als bedoeld in artikel 10 van het verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (de antennes ten behoeve van particulier en hobbymatig gebruik). Ook antennes van taxicentrales en andere bedrijfsmatige activiteiten vallen binnen deze categorie.

Zie voor het begrip «gemeten vanaf de voet» en positie ten opzichte van de gevellijn de toelichting op artikel 2.

Eerste lid, onderdeel h.

Onder het regime van de oude Ww werd het plaatsen van afvalcontainers lange tijd beschouwd als het plaatsen van straatmeubilair, hetgeen op grond van artikel 43, eerste lid, onderdeel f, van de Ww (oud) vergunningsvrij was. De rechter heeft echter bepaald dat het plaatsen van dergelijke containers niet als zodanig was aan te merken, en derhalve vergunningplichtig was (zie onder meer: AB 1998, 394, Gst. 1999, 7107, en JB 1995, 304). Aangezien deze uitspraken voor gemeenten tot ongewenste gevolgen leiden -inzameling van afvalstoffen met behulp van containers heeft allerlei voordelen (bijvoorbeeld kostenbesparing en hygiëne)-, is het plaatsen van afvalcontainers in dit besluit expliciet aangewezen als vergunningsvrij (uiteeraard, mits aan alle kenmerken wordt voldaan).

Het bovengronds plaatsen van de containers is vergunningsvrij indien de container niet hoger is dan 2 m en de bruto-oppervlakte niet meer is dan 4 m². Voor ondergrondse plaatsing van een container geldt slechts één randvoorwaarde, namelijk dat het bovengronds zichtbare deel (zoals de stortkoker) niet hoger is dan 2 m.

Zie voor het begrip «gemeten vanaf het aansluitend terrein» de toelichting op artikel 2.

Eerste lid, onderdeel i.

Het hier bedoelde kleinere bouwwerken waren onder het regime van de oude Ww deels vergunningsvrij, deels meldingplichtig.

Zie voor het begrip «gemeten vanaf het aansluitend terrein» de toelichting op artikel 2.

Eerste lid, onderdeel k.

Onder het regime van de oude Ww bestond onduidelijkheid omtrent het al dan niet vergunningplichtig zijn van het plaatsen van magazijnstellingen. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is het plaatsen van magazijnstellingen expliciet in dit besluit genoemd. Vergunningsvrij is het plaatsen van magazijnstellingen die tussen de 3 en de 8,5 m hoog zijn. Magazijnstellingen die minder dan 3 m hoog zijn, worden evenals bijvoorbeeld kasten, tafels, stoelen, bureau's en dergelijke beschouwd als deel uitmakend van de inventaris. Uit de systematiek van dit besluit vloeit voort dat het plaatsen van een magazijnstelling die niet alleen op de vloer, maar bijvoorbeeld ook op een muur steunt regulier vergunningplichtig is.

Zie voor het begrip «gemeten vanaf de voet» de toelichting op artikel 2.

Tweede lid.

Voor de definitie van speeltoestellen wordt verwezen naar artikel 1, onderdeel c, van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen. Het gaat om wipkippen, glijbanen, schommels en dergelijke. Onder tuinmeubilair moet bijvoorbeeld worden verstaan een pergola of een zonnewijzer. Teunmeubilair was onder de oude Ww reeds vergunningsvrij (mits niet hoger dan 2 m).

Derde lid.

Bij de in het derde lid bedoelde bouwwerken zijn geen kenmerken of nadere omschrijvingen opgenomen. Deze bouwwerken zijn altijd vergunningsvrij (ze komen dan ook niet terug in artikel 5).

Onderdeel a.

De hier bedoelde bouwwerken waren onder de oude Ww ook reeds vergunningsvrij. Voorbeelden van deze bouwwerken zijn: verkeersborden en- lichten, wegbewijzeringsborden, verkeerssignaleringsystemen, seinpalen, abri's, electriciteitskastjes, centrale-antenne-inrichtingskastjes en dergelijke. Voorzover zij geen «beperkte omvang» hebben, zijn zij licht-vergunningplichtig.

Onderdeel b.

Deze bouwwerken waren (voorzover zij ten behoeve van wegaan-duiding of verkeersgeleiding functioneerden) onder de oude Ww meldingplichtig. Het betreft m.n. de grote wegportalen. Voor de goede orde: evenals onder het vervallen Bmb heeft het hier bedoelde bouwen dus geen betrekking op de aanleg van tunnels, viaducten en bruggen.

Onderdeel c.

Artikel 3, derde lid, onder c, bevat de categorie antenne-installaties ten behoeve van de C-2000 infrastructuur. Het gaat hier om installaties ten behoeve van de communicatie van de niet-commerciële nood- en hulpverleningsdiensten. Een opstelpunt voor zo'n installatie bestaat veelal uit een betonnen plaat of fundering, een techniekgebouwtje en een hekwerk. Daarbij wordt er een antenedrager met antennes geplaatst. Voor deze bouwwerken gelden geen nadere kenmerken, wat de opstel-punten en antenne-installaties betreft. Het beleid bij de plaatsing van deze C-2000 antenne-installaties is er overigens wel op gericht dat in overleg met de gemeentelijke- en provinciale overheid aandacht wordt besteed aan een goede ruimtelijke inpassing van de opstelpunten met antenne-installaties.

Onderdeel e.

Voorbeelden van deze bouwwerken zijn: zitbanken, plantenbakken en dergelijke.

Onderdeel g.

Het gaat hier uitsluitend om afscheidingen tussen balkons en tussen dakterrassen die voornamelijk uit een oogpunt van privacy worden geplaatst (ook wel «schaamschotten» genoemd). Zie ook de toelichting op artikel 6, onderdeel c.

Artikel 6

Onderdeel c. Deze vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashek of borstwering, die wordt aangebracht om ongelukken te voorkomen.

Artikel 7

In de nota Nationaal Antenne Beleid is bepaald dat antenne-installaties tot een hoogte van 40 meter welke worden gebouwd in de bebouwde kom onder de werking van artikel 19, lid 3, van de WRO worden gebracht. Met onderhavige wijziging van het BRO wordt hierin voorzien.

Artikel 8

De inwerkingtreding van dit besluit is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de regeling die is opgenomen in het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (bouwvergunningprocedure en welstandstoezicht), zij het dat de onderdelen die betrekking hebben op antennes naar verwachting op een later tijdstip in werking zullen treden.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

BIJLAGE:
OVERZICHT VAN DE INDELING VAN DE CATEGORIEËN VAN BOUWWERKEN

Type bouwwerk	is vergunningsvrij	is licht-vergunningplichtig	is regulier vergunningplichtig
aan- of uitbouw van: – één bouwlaag, en – aan woning of woongebouw (art. 2; art. 4)	Indien wordt voldaan aan: art. 2, onderdeel a: 1) op achtererf of zijerf 2) niet breder dan oorspronkelijke gevel 3) hoogte: – gebouw met één bouwlaag: $\leq 3,25$ m, of niet hoger dan gebouw, of – gebouw met meerdere bouwlagen: $\leq 0,15$ m boven vloer eerste verdieping 4) diepte: $\leq 2,5$ m 5) afstand tot voorgevellijn ≥ 3 m 6) achtererf en zijerven elk niet meer dan 50% bebouwd 7) bij bouwen op achtererf: afstand tot zijgevellijn 3 m (geldt alleen indien zijgevel ligt op een zijerf dat direct grenst aan weg/openbaar groen) 8) bij bouwen op zijerf: – zijerf grenst niet direct aan weg of openbaar groen – afstand tot naburige erf $\geq 1,5$ m, en 9) woning/woongebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, is geen tijdelijk bouwwerk of een niet een voor permanente bewoning bestemde woning en art. 43, tweede lid, van de wet: woning/woongebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel a, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: woning/woongebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (zie art. 4, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel a, maar wel aan art. 4, tweede lid: – hoogte: $> 3,25$ m, maar ≤ 5 m, – oppervlakte: > 15 m ² , maar ≤ 50 m ²	Indien: – hoogte: > 5 m, – opp.: > 50 m ²
bijgebouw of overkapping van: – ten hoogste één bouwlaag, en – bij woning of woongebouw (art. 2; art. 4)	Indien wordt voldaan aan: art. 2, onderdeel b: 1) op achtererf of zijerf 2) hoogte: ≤ 3 m 3) oppervlakte: ≤ 30 m ² 4) achtererf en zijerven niet meer dan 50% bebouwd 5) afstand tot voorgevellijn ≥ 3 m 6) afstand tot naburige erf $\geq 1,5$ m 7) bij bouwen op achtererf: – afstand tot zijgevellijn ≥ 3 m, indien zijgevel direct grenst aan weg of openbaar groen of ligt aan een direct aan weg of openbaar groen grenzend zijerf, en – indien achtererf direct grenst aan weg of openbaar groen: afstand tot weg of openbaar groen ≥ 1 m 8) bij bouwen op zijerf: – zijerf grenst niet direct aan weg of openbaar groen, en indien zijerf aan achterzijde grenst aan weg of openbaar groen: afstand tot weg of openbaar groen ≥ 1 m, en 9) woning/woongebouw waarbij het bijgebouw of de overkapping wordt gebouwd, is geen tijdelijk bouwwerk of niet voor permanente bewoning bestemde woning en art. 43, tweede lid, van de wet: woning/woongebouw waarbij het bijgebouw of de overkapping wordt gebouwd, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel b, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: woning/woongebouw waarbij het bijgebouw of de overkapping wordt gebouwd, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (zie art. 4, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel b, maar wel aan art. 4, tweede lid: – hoogte: > 3 m, maar ≤ 5 m, oppervlakte: > 30 m ² , maar ≤ 50 m ²	Indien: – hoogte: > 5 m, – opp.: > 50 m ²

Type bouwwerk	is vergunningsvrij	is licht-vergunningplichtig	is regulier vergunningplichtig
veranderen van een kozijn, venster, raam, deur of gevel-paneel in: een woning of woongebouw (art. 2; art. 4)	Indien wordt voldaan aan: art.2, onderdeel c: 1) in of aan achtergevel of zijgevel 2) geen wijziging draagconstructie gebouw 3) geen wijziging bestaande gevelopening 4) indien in een zijgevel: die zijgevel ligt niet direct aan weg of openbaar groen, of op een direct aan weg of openbaar groen grenzend zijerf <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: woning/woongebouw waarin die verandering wordt aangebracht, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel c, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: woning/woongebouw waarin die verandering wordt aangebracht, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (zie art. 4, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 2, onderdeel c (zie art. 4, tweede lid)	In geen enkel geval
dakkapel (art. 2; art. 4)	Indien wordt voldaan aan: art. 2, onderdeel d: 1) op achterdakvlak of zijdakvlak 2) met plat dak 3) ondoorzichtige zijwanden 4) hoogte $\leq 1,5$ m 5) onderzijde $\geq 0,5$ m boven dakvoet 6) bovenzijde $\geq 0,5$ m onder daknok 7) zijkanten: $\geq 0,5$ m zijkant dakvlak 8) bij bouwen op achterdakvlak: afstand tot zijgevellijn niet minder dan ≥ 3 m (geldt alleen indien die zijgevel ligt op een zijerf dat direct grenst aan weg of openbaar groen) 9) bij bouwen op zijdakvlak: – dat zijdakvlak ligt niet aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel direct grenst aan weg of openbaar groen, en – afstand tot voorgevellijn ≥ 3 m 10) betreffende dakvlak wordt voor niet meer dan 50% in beslag genomen door dakkapellen of dakramen 11) bouwwerk waarop de dakkapel wordt gebouwd, is geen tijdelijk bouwwerk of een niet voor permanente bewoning bestemde woning <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarop de dakkapel wordt gebouwd is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel d, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarop de dakkapel wordt gebouwd is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (zie art. 4, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel d (zie art. 4, tweede lid)	In geen enkel geval
erf- of perceel afscheiding (art. 2; art. 4)	Indien wordt voldaan aan: art. 2, onderdeel e: 1) hoogte ≤ 1 m, of 2) hoogte ≤ 2 m indien: – op erf of perceel reeds gebouw staat – afstand tot voorgevellijn ≤ 3 m – afstand tot zijgevellijn ≤ 3 m (alleen indien dat zijerf direct grenst aan de weg of openbaar groen) – indien achtererf, zijerf of perceel direct grenst aan weg of openbaar groen: afstand tot weg of openbaar groen ≥ 1 m <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarbij de erf- of perceelafscheiding wordt gebouwd is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 2, onderdeel e, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarbij de erf- of perceelafscheiding wordt gebouwd is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 4, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 2, onderdeel e (zie art. 4, tweede lid)	In geen enkel geval

Type bouwwerk	is vergunningsvrij	is licht-vergunningplichtig	is regulier vergunningplichtig
dakraam (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel a: 1) onderzijde $\geq 0,5$ m boven dakvoet 2) bovenzijde $\geq 0,5$ m onder daknok 3) zijkanten $\geq 0,5$ m zijkant dakvlak 4) betreffende dakvlak wordt voor niet meer dan 50% in beslag genomen door dakkapellen of dakramen <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin dakraam wordt aangebracht is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>geheel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel a, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin dakraam wordt aangebracht is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (zie art. 5, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel a (art. 5, tweede lid)	In geen enkel geval
op de grond staand bouwwerk van beperkte omvang bij een gebouw (art. 3; art. 4, eerste en derde lid)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel b: 1) hoogte: ≤ 1 m, 2) oppervlakte: ≤ 2 m ² 3) erven niet meer dan 50% bebouwd <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: gebouw waarbij het bouwwerk van beperkte omvang wordt gebouwd is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel b, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: gebouw waarbij het bouwwerk van beperkte omvang wordt gebouwd is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel b, maar <i>wel</i> aan art. 5, tweede lid, onderdeel a: – hoogte: > 1 m, maar ≤ 3 m, – oppervlakte: > 2 m ² , maar ≤ 5 m ²	Indien: – hoogte: > 3 m, – opp.: > 5 m ²
verandering van niet-ingrijpende aard (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel c: 1) geen wijziging v.d. draagconstructie v.h. bouwwerk waarin verandering wordt aangebracht 2) geen uitbreiding bebouwde oppervlak <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin de verandering wordt aangebracht, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>geheel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel c, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin de verandering wordt aangebracht, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel c (zie art. 5, tweede lid, aanhef)	In geen enkel geval
zonnecollector (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel d: 1) geen wijziging draagconstructie gebouw 2) collector is één geheel met installatie voor wateropslag of is in bouwwerk zelf geplaatst 3) op schuin dakvlak: collector ligt binnen dakvlak en hellingshoek collector = hellingshoek dakvlak 4) op plak dakvlak: afstand tot dakrand \geq hoogte collector en hellingshoek collector $\leq 35^\circ$ <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij de zonnecollector wordt geplaatst, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>geheel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel d, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij de zonnecollector wordt geplaatst, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid), of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel d (art. 5, tweede lid, aanhef)	In geen enkel geval
zonnepaneel (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel e: 1) geen wijziging draagconstructie gebouw 2) paneel is één geheel met installatie voor omzetten elektriciteit of is in bouwwerk zelf geplaatst 3) op schuin dakvlak: paneel ligt binnen dakvlak en hellingshoek collector = hellingshoek dakvlak 4) op plak dakvlak: afstand tot dakrand \geq hoogte paneel en hellingshoek collector $\leq 35^\circ$ <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij het zonnepaneel wordt gebouwd, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>geheel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel e, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij het zonnepaneel wordt gebouwd, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid), of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel e (art. 5, tweede lid, aanhef)	In geen enkel geval

Type bouwwerk	is vergunningsvrij	is licht-vergunningplichtig	is regulier vergunningplichtig
antenne t.b.v. mobiele telecommunicatie (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel f: 1) antenne wordt gebouwd op of aan een bouwwerk, en – hoogte $\leq 0,5$ m + voldoet aan eisen m.b.t. techniekkast, of – hoogte $\leq 0,5$ m – ≥ 5 m + voldoet aan eisen m.b.t. plaatsing, techniekkast, bedrading en plaatsing op het dak of: 2) antenne wordt gebouwd op of aan hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, ed., en voldoet aan de eisen m.b.t. hoogte van antenne en plaatsing daarvan en de techniekkast <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij het zonnepaneel wordt gebouwd, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>geheel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel f, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij antenne wordt gebouwd, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid), of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel f, maar wel aan art. 5, tweede lid, onderdeel b: hoogte: > 5 m, maar ≤ 40 m	Indien: hoogte: > 40 m
andere antenne-installatie dan bedoeld onder f, niet zijnde C2000-antenne (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: Art. 3, eerste lid, onder g: 1) achter de voorgevellijn, 2) indien: – schotelantenne: • doorsnede: ≤ 2 m • hoogte: ≤ 3 m – andere antenne: hoogte ≤ 5 m <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij het zonnepaneel wordt gebouwd, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>geheel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel g, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin, -op, aan of bij antenne wordt gebouwd, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid), of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel g, maar wel aan art. 5, tweede lid, onderdeel b: hoogte: > 5 m, maar ≤ 40 m	Indien: hoogte: > 40 m
afvalcontainer (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art.3, eerste lid, onderdeel h: 1) hoogte: ≤ 2 m 2) bij bovengronds plaatsen: oppervlakte: ≤ 4 m ² <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: afvalcontainer wordt niet geplaatst bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel h, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: afvalcontainer wordt geplaatst bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel h (zie art. 5, tweede lid, aanhef)	In geen enkel geval
gebouw t.b.v. nutsvoorziening, telecommunicatie-verkeer, openbaar vervoer of wegverkeer (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art.3, eerste lid, onderdeel i: 1) hoogte: ≤ 3 m 2) oppervlakte: ≤ 15 m ² <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: gebouw wordt niet gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel i, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: gebouw wordt gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel i, maar wel aan art. 5, tweede lid, onderdelen b en c: – hoogte: $> 3,25$ m, maar ≤ 5 m, en – oppervlakte: > 15 m ² , maar ≤ 50 m ²	Indien: hoogte: > 5 m, of opp.: > 50 m ²
rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woning en woongebouwen (art. 3; art.5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel j: 1) aan de binnenzijde van uitwendige scheidingsconstructie geplaatst 2) min. 90% glasheldere doorkijkopeningen <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin rolhek etc. wordt aangebracht, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel j, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin rolhek etc. wordt aangebracht, is een monument of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel j (zie art. 5, tweede lid, aanhef)	In geen enkel geval

Type bouwwerk	is vergunningsvrij	is licht-vergunningplichtig	is regulier vergunningplichtig
magazijnstelling (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, eerste lid, onderdeel k: 1) hoogte: ≥ 3 m en $\leq 8,5$ m 2) niet voorzien van verdiepingsvloer of loopbrug <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: bouwwerk waarin de magazijnstelling wordt niet geplaatst, is geen monument en ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel k, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: de magazijnstelling wordt gebouwd in een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien niet wordt voldaan aan art. 3, eerste lid, onderdeel k (zie art. 5, tweede lid, aanhef)	In geen enkel geval
speeltoestel (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art.3, tweede lid, onderdeel a: – hoogte: ≤ 3 m <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: speeltoestel wordt niet gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, tweede lid, onderdeel a, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: het speeltoestel wordt gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 3, tweede lid, onderdeel a, maar wel aan art. 5, derde lid: – hoogte: > 3 m, maar ≤ 5 m	Indien: hoogte: > 5 m
tuinmeubilair (art. 3; art. 5)	Indien wordt voldaan aan: art. 3, tweede lid, onderdeel b: – hoogte: ≤ 2 m <i>en</i> art. 43, tweede lid, van de wet: het tuinmeubilair wordt niet geplaatst bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien <i>wel</i> wordt voldaan aan art. 3, tweede lid, onderdeel b, maar <i>niet</i> aan art. 43, tweede lid, van de wet: het tuinmeubilair wordt gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 5, eerste lid) of: Indien <i>niet</i> wordt voldaan aan art. 3, tweede lid, onderdeel b, maar wel aan art. 5, derde lid: hoogte: > 2 m, maar ≤ 5 m.	Indien: hoogte: > 5 m
bouwwerk, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang, op of over een weg etc., t.b.v. weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, waterhuishouding, energievoorziening of telecommunicatie verkeer (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (art. 3, derde lid, onderdeel a) <i>tenzij</i> : art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: het bouwwerk wordt niet gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien het bouwwerk wordt gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	In geen enkel geval
bouwwerk, geen gebouw zijnde voor wegaanduiding, verkeersgeleiding of tolheffing ten dienste van weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (art. 3, derde lid, onderdeel b) <i>tenzij</i> : art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: het bouwwerk wordt niet gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien het bouwwerk wordt gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	In geen enkel geval
C2000-antennemast (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (art. 3, derde lid, onderdeel c) <i>tenzij</i> : art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: de antennemast wordt niet gebouwd op of bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien de antennemast wordt gebouwd op of bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	In geen enkel geval

Type bouwwerk	is vergunningsvrij	is licht-vergunningplichtig	is regulier vergunningplichtig
electronische sirene (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (art. 3, derde lid, onderdeel d) <i>tenzij</i> art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: de sirene wordt niet gebouwd in, op, aan of bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien de electronische sirene wordt gebouwd in, op, aan of bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	
straatmeubilair (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (art. 3, derde lid, onderdeel e) <i>tenzij</i> art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: het straatmeubilair wordt niet gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien het straatmeubilair wordt gebouwd bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	In geen enkel geval
zonwering, rolhek, luik of rolluik bij woningen en woongebouwen (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (art. 3, derde lid, onderdeel f) <i>tenzij</i> art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: woning/woongebouw waarin of -aan de zonwering etc. wordt aangebracht, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien de woning of het woongebouw waarin of -aan de zonwering etc. wordt aangebracht een monument is of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	In geen enkel geval
afscheiding tussen balkons of dakterrassen (art. 3; art. 5, eerste lid)	In beginsel altijd (artikel 3, derde lid, onderdeel g) <i>tenzij</i> art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: het bouwwerk waaraan of waarop de afscheiding wordt aangebracht, is geen monument of ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht	Indien het bouwwerk waarop of waaraan de afscheiding wordt aangebracht een monument is of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet, jo. art. 5, eerste lid)	In geen enkel geval
- bouwen ing. aanschrijving b&w, of - bouwen dat tot het gewone onderhoud behoort (art. 6; art. 43, eerste lid, onderdelen a en b, van de wet)	In beginsel altijd (art. 43, eerste lid, onderdelen a en b, van de wet, art. 6, onderdeel a) <i>tenzij</i> art. 43, tweede lid, van de wet van toepassing is: het bouwwerk ten aanzien waarvan de aanschrijving moet worden uitgevoerd, of ten behoeve waarvan het onderhoud moet worden verricht, is geen monument of ligt niet in een beschermd stadsof dorpsgezicht	Indien het bouwwerk ten aanzien waarvan de aanschrijving moet worden uitgevoerd, of ten behoeve waarvan het onderhoud moet worden verricht, een monument is of ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 43, tweede lid, van de wet en art. 6, onderdeel a)	In geen enkel geval
balkon (art. 6)	In geen enkel geval	Indien wordt voldaan aan art. 6, onderdeel b: - oppervlakte: $\leq 2 \text{ m}^2$	Indien: bruto opp.: $> 2 \text{ m}^2$
vloerafscheiding op balkon of dakterras (art. 6)	In geen enkel geval	Altijd (art. 6, onderdeel c)	In geen enkel geval
zonwering bij ander gebouw dan woning of woongebouw (art.6)	In geen enkel geval	Altijd (art. 6, onderdeel d)	In geen enkel geval
op de grond staande reclamezuil (art. 6)	In geen enkel geval	Altijd (art. 6, onderdeel e)	In geen enkel geval
alle andere bouwwerken (art. 40, eerste lid, van de wet)	In geen enkel geval	In geen enkel geval	Altijd (art. 44, eerste lid, van de wet)