



April 2026

# Over welke regels kan een maatwerkvoorschrift voor bestaande bouw worden gesteld?

De bevoegdheid van het bevoegd gezag tot het stellen van een maatwerkvoorschrift voor bestaande bouw is gelegen in artikel 3.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Die bepaling biedt onder meer een grondslag om een hoger niveau te verlangen dan het niveau van de regels voor bestaande bouw, maar niet hoger dan het niveau van de regels voor nieuwbouw. De reikwijdte van de regels voor nieuwbouw is ruimer dan die voor bestaande bouw. Dat roept de vraag op hoe ver een maatwerkvoorschrift voor bestaande bouw in dat geval kan reiken.

**AUTEUR WESLEY VAN DEN HOEVEN**  
*Adviseur bouwregelgeving bij  
Nieman Raadgevende Ingenieurs*



## Maatwerkvoorschrift bestaande bouw

De grondslag voor het stellen van maatwerkvoorschriften is gelegen in artikel 4.5 van de Omgevingswet. Voor de bouwtechnische eisen aan bestaande bouwwerken is het stellen van een maatwerkvoorschrift mogelijk op grond van artikel 3.7 Bbl. Dat artikel bepaalt in hoofdlijnen dat een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over artikel 3.5 en de afdelingen 3.2 tot en met 3.7 (lid 1).

Dat een maatwerkvoorschrift over die afdelingen alleen mag leiden tot een hoger niveau - en niet hoger dan het niveau van de regels voor nieuwbouw (lid 2).

En tot slot dat een maatwerkvoorschrift voor wat betreft de artikelen 3.86, 3.130 en 3.132 alleen kan inhouden wat in die artikelen is bepaald (lid 3).

## Artikel 3.7 Bbl (maatwerkvoorschriften)

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over artikel 3.5 en de afdelingen 3.2 tot en met 3.7, met uitzondering van bepalingen over meet- of rekenmethoden.
2. Een maatwerkvoorschrift over de afdelingen 3.2 tot en met 3.7 kan alleen inhouden het opleggen van een plicht tot het treffen van voorzieningen om de staat van een bouwwerk op een niveau te brengen dat hoger is dan het niveau van de regels in dit hoofdstuk, maar niet hoger dan het niveau van de regels in hoofdstuk 4. Het maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als het treffen van die voorzieningen naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is.
3. In afwijking van het tweede lid kan een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.86, 3.130 en 3.132 alleen het bepaalde in die artikelen inhouden. ►

Uit de slotzin van artikel 3.7, tweede lid, Bbl blijkt dat die bevoegdheid slechts toekomt aan het bevoegd gezag indien het – naar zijn oordeel – noodzakelijk is dat voorzieningen worden getroffen. Beoogd is dat een maatwerkvoorschrift in beginsel resulteert in een hogere staat van het bouwwerk door het treffen van voorzieningen; het stellen van een maatwerkvoorschrift kan daarom op meerdere vlakken ingrijpend zijn. Te denken valt aan bouwkundige aanpassingen met (aanzienlijke) financiële gevolgen. Bovendien kunnen de te nemen wijzigingen vergunningplichtig zijn. Rechtszekerheid en het gelijkheidsbeginsel nemen daarbij een belangrijke plaats in. Dat deze bevoegdheid terughoudend moet worden toegepast, spreekt daarbij voor zich. Ook de wetgever noopt tot die terughoudendheid.<sup>1</sup>

### Van Woningwet naar het Bbl

Het instrument van maatwerk vindt zijn oorsprong in de Woningwet 1901.<sup>2</sup> Zorgvuldigheid en terughoudendheid namen (ook) toen een belangrijke rol in. Historisch gezien is er echter geen directe één-op-één-voorganger van artikel 3.7 Bbl in de Woningwet 1901 aan te wijzen.

Later kwamen landelijke regels in opmars. Toch bleef ook toen maatwerk mogelijk. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was die mogelijkheid voor bestaande bouw neergelegd in artikel 13 van de Woningwet.

#### Artikel 13 Woningwet (oud)

Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn treffen van voorzieningen waardoor de staat van dat gebouw of dat bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, mits die voorzieningen:

- a. onderdeel zijn van een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en niet binnen de daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, dan wel;
- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag anderszins noodzakelijk zijn.<sup>3</sup>

Vanaf 1 januari 2024 is de mogelijkheid tot het treffen van een maatwerkvoorschrift voor bestaande bouw uit de Woningwet overgeheveld naar het Bbl; de nieuwe regeling heeft in hoofdzaak een gelijksoortige strekking als de bepaling in de Woningwet. Met het tweede lid van artikel 3.7 Bbl is beoogd om artikel 13 van de Woningwet, zonder inhoudelijk gevolg, over te nemen in het Bbl.<sup>4</sup>



### Reikwijdte maatwerkvoorschrift

In deze tekst staat centraal of een maatwerkvoorschrift voor bestaande bouw kan inhouden dat wordt aangesloten bij het nieuwbouwniveau of bij een eisenniveau dat tussen bestaande bouw en nieuwbouw in ligt, terwijl op het eisenniveau voor bestaande bouw een (vergelijkbare) regel geldt.

Daarvoor bespreek ik op deze plek (i) de betekenis van de kan-bepaling in artikel 3.7, eerste lid, Bbl en (ii) wat moet worden verstaan onder het niveau van regels als bedoeld in artikel 3.7, tweede lid, Bbl.

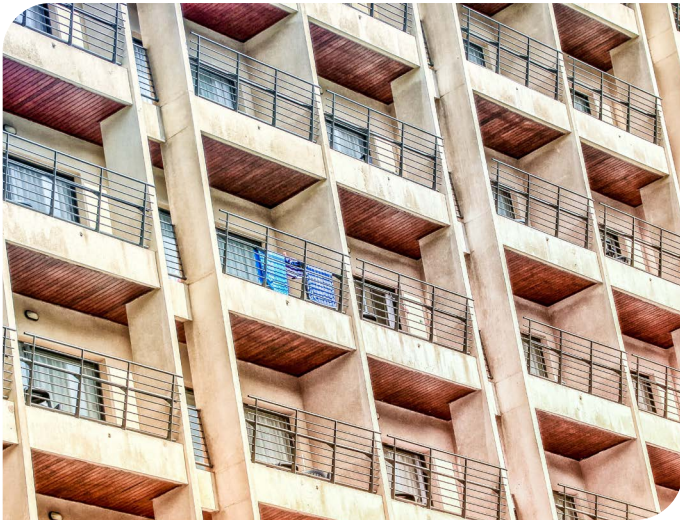
#### 'Kan-bepaling' maatwerkvoorschrift

Het stellen van een maatwerkvoorschrift kan op grond van artikel 3.7, eerste lid, Bbl over artikel 3.5 en de afdelingen 3.2 tot en met 3.7. In dat woord 'kan' is naar mijn mening slechts ruimte voor de volgende uitleg.

Met het woord 'kan' is impliciet bedoeld dat er 'slechts' over het hiervoor genoemde artikel en de hiervoor genoemde afdelingen een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld. Anders gezegd: er is op grond van artikel 3.7 Bbl geen ruimte voor het stellen van een maatwerkvoorschrift buiten die gegeven kaders. De 'kan-bepaling' ziet in dit verband alleen op de keuzemogelijkheid voor het bevoegd gezag tot het treffen van een maatwerkvoorschrift; het hoeft niet, maar mag wel.

Deze uitleg volgt ook uit de toelichting: voor bestaande bouw kan uitsluitend over artikel 3.5 en de afdelingen 3.2 tot en met 3.7 een maatwerkvoorschrift worden gesteld. Dat het bevoegd gezag vervolgens in het concrete geval kan beslissen of het van die bevoegdheid gebruik maakt, is daarmee de enige juiste lezing. Voor bepalingen die buiten deze reikwijdte vallen, ontbreekt een grondslag voor het treffen van een maatwerkvoorschrift.

Relevante kanttekening is dat de slotzinsnede artikel 3.7, eerste lid, Bbl meebrengt dat geen maatwerkvoorschrift kan worden gesteld ten aanzien van de bepalingen over meet- of rekenmethoden. Kortgezegd: bij het bepalen of aan een hoger eisenniveau is voldaan, moet worden uitgegaan van de in hoofdstuk 3 voorgescreven bepalingsmethoden. Deze beperking wijkt af van het oude artikel 13 van de Woningwet. Dit kan in de praktijk (nieuwe) knelpunten geven. ►



## Niveau van de regels

Uit artikel 3.7, tweede lid, Bbl volgt dat een maatwerkvoorschrift alleen de staat van het bouwwerk op een niveau mag brengen hoger dan het niveau van de regels voor bestaande bouw, maar niet hoger dan het niveau van de regels voor nieuwbouw. Voor nieuwbouw zijn er, logischerwijs, meer en andere regels dan bestaande bouw voorschrijft. Als voorbeeld stelt artikel 4.23 Bbl (nieuwbouw) eisen voor het voorkomen van overklauteren. Op het niveau van bestaande bouw is er geen regel met een soortgelijke strekking. Mag een maatwerkvoorschrift in dit geval inhouden dat moet worden voldaan aan (het niveau van) de regel als bedoeld in artikel 4.23 Bbl?

Voor het beantwoorden van die vraag moeten we eerst bekijken wat het niveau van de regels inhoudt. Regels in het Bbl bepalen wat is toegestaan, verplicht of verboden. Voor artikel 4.23 Bbl kan daarover worden gezegd dat de regel ziet op het voorkomen van overklauteren. Het 'niveau' van die regel komt vervolgens tot uitdrukking in de inhoud en zwaarte van die regel. Anders gezegd: de inhoud van de regel bepaalt de hoogte van het niveau.

Als er geen bestaande regel aanwezig is, kan binnen hoofdstuk 3 (bestaande bouw) op dat punt niet worden gesproken van een 'regel' en dus ook niet van een 'niveau'. In het geval van het voorkomen van overklauteren kan via toepassing van artikel 3.7 Bbl daarom niet alsnog het bepaalde in artikel 4.23 Bbl worden afgedwongen. Dat is mijns inziens het gevolg van de tekst '(...) hoger is dan het niveau van de regels in dit hoofdstuk'. De interpretatie ligt op de loer om een ruimere uitleg te hanteren. Men moet zich daarbij echter realiseren dat daarmee in feite alle nieuwbouwwegels in beeld kunnen komen.

Dat is blijkens de toelichting niet juist: *'Het maatwerkvoorschrift mag alleen gaan over de onderwerpen die in de hoofdstukken 3 en 4 van dit besluit zijn opgenomen. Als over een onderwerp geen concrete regel is gesteld, mag via maatwerk op grond van dit hoofdstuk dus niet alsnog een voorschrift worden gesteld'*.<sup>5</sup> Er is zogezegd geen ruimte om langs deze weg 'nieuwe' eisen te introduceren.

Die taak ligt in beginsel bij de wetgever, die voor (specifieke) bestaande bouwwerken alsnog verplichtingen kan stellen.<sup>6</sup>

Uit de Memorie van Toelichting bij artikel 13 van de Woningwet volgt welke reikwijdte de wetgever heeft beoogd (hieronder geciteerd). Het uitgangspunt is geweest de inhoud zoveel mogelijk ongewijzigd over te nemen in het Bbl. Dit betekent dat slechts voor zover een onderwerp in hoofdstuk 3 is geregeld, daarover een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld.

Een aldus opgelegde verplichting kan er toe strekken dat de staat van het gebouw, ander bouwwerk of de standplaats, ten aanzien waarvan de verplichting wordt opgelegd, komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met het betreffende in het Bouwbesluit 2003 voorgeschreven kwaliteitsniveau voor een bestaand gebouw, bouwwerk of standplaats, zonder dat deze hoger komt te liggen dan het in dat besluit voorgeschreven kwaliteitsniveau voor nieuwbouw.<sup>7</sup>

## Tot slot

Het voorgaande leidt ertoe dat artikel 3.7 Bbl naar zijn tekst en strekking niet is bedoeld als grondslag om regels die uitsluitend in hoofdstuk 4 (nieuwbouw) worden gesteld, via maatwerk bij bestaande bouw af te dwingen. Met een maatwerkvoorschrift kan het eisenniveau voor bestaande bouw worden verhoogd, onder de veronderstelling dat er in hoofdstuk 3 (bestaande bouw) een overeenkomstige eis met een lager eisenniveau is gesteld; ontbreekt die eis, dan ontbreekt ook het 'niveau' waarboven kan worden opgehoogd.

Voor zover bekend wordt van deze bevoegdheid in de praktijk reeds terughoudend gebruikgemaakt. Toch verdient het aanbeveling stil te staan bij de reikwijdte en begrenzing bij toepassing van deze bevoegdheid. ●

  
**NIEMAN**<sup>®</sup>  
RAADGEVENDE INGENIEURS

*Dit artikel is een kennisartikel uit een reeks van Nieman Raadgevende Ingenieurs.*

<sup>1</sup> Stb. 2018, 291, p. 178-182.

<sup>2</sup> Zie ook Stb. 1901, 158, p. 4-12.

<sup>3</sup> Stb. 2011, 123, p. 4.

<sup>4</sup> Stb. 2018, 291, p. 158, 180 en 240. Het stellen van een maatwerkvoorschrift over art. 3.5 Bbl wordt in dit artikel niet besproken, nu deze bepaling onder meer kan zien op situaties die niet vooraf in de regelgeving kunnen worden ondervangen; volgens de toelichting werkt zij materieel hetzelfde als art. 1a, eerste lid, van de Woningwet (oud).

<sup>5</sup> Stb. 2018, 291, p. 240.

<sup>6</sup> Zie in dit verband bijvoorbeeld de sinds 1 juli 2022 geldende verplichting dat bestaande woonfuncties op grond van art. 3.117, eerste lid, Bbl voorzien moeten zijn van een rookmelder.

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2003/04, 29392, nr. 3, p. 6.