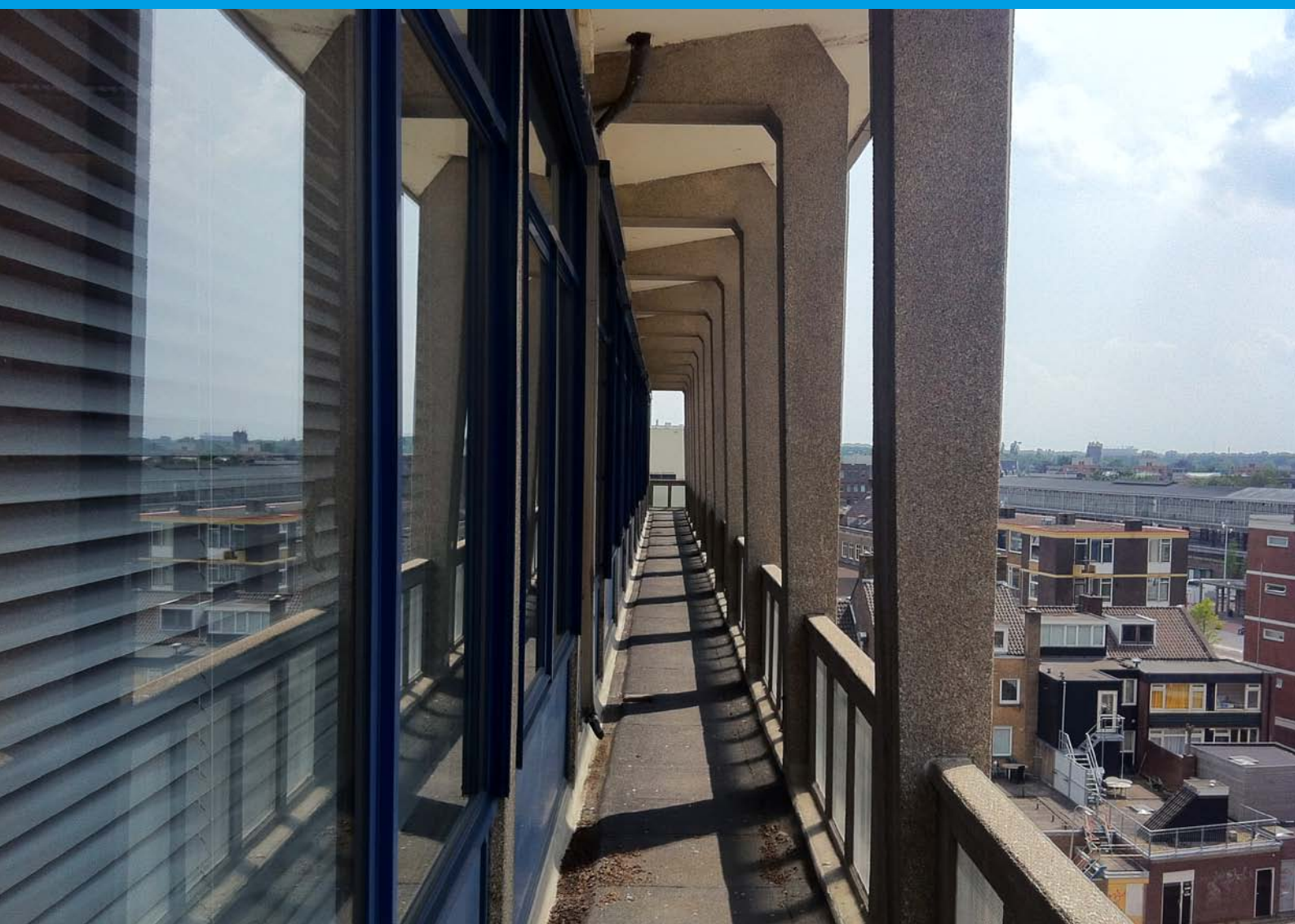




Agentschap NL  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Transformatie en het Bouwbesluit 2012

van het Expertteam (kantoor-) Transformatie



## Verbouw en functiewijziging

Het Bouwbesluit 2012 omvat de wettelijke eisen voor het veilig, gezond, bruikbaar, energiezuinig en milieuvriendelijk (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de regels van het Bouwbesluit na te leven en om dat aan te kunnen tonen. In de meeste situaties is de gemeente als bevoegd gezag verantwoordelijk voor handhaving van het Bouwbesluit. De gemeente kan geen strengere eisen opleggen.

Het Bouwbesluit 2012 is in de plaats gekomen van het Bouwbesluit 2003, de daarbij behorende ministeriële regeling, het Gebruiksbesluit en een aantal voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen. Het bevat ook enkele nieuwe voorschriften.

Voor verbouw en transformatie zijn in het Bouwbesluit enkele specifieke eisen opgenomen. Het is een misverstand dat een gebouw bij functieverandering per definitie vergunningplichtig is en aan de nieuwbouwvoorschriften voor de nieuwe gebruiksfunctie moet voldoen. Voor veruit de meeste aspecten geldt het reeds verkregen niveau. In de praktijk is dat het actuele kwaliteitsniveau dat al vóór de transformatie aanwezig was. Bij transformatie zijn de eisen voor de meeste aspecten lager dan de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld. In deze factsheet worden enkele hoofdlijnen uit het Bouwbesluit toegelicht, die voor transformatie relevant zijn.

*Transformatie van het monumentale GAK gebouw in Amsterdam; deels verbouwd onder Bouwbesluit 2003, deels verbouwd onder Bouwbesluit 2012. In beide gevallen is het streven nieuwbouwkwaliteit, ondanks versoepeling van het Bouwbesluit. (foto: GAK en voorkant: S. Gelinck)*



## Welke regels zijn van toepassing?

Het Bouwbesluit<sup>1</sup> stelt kwaliteitseisen aan een gebouw in relatie tot de (nieuwe) functies waar dat gebouw voor wordt bestemd. Voor de meeste aspecten is de ondergrens het actuele kwaliteitsniveau dat een gebouw vóór transformatie al had, met als absoluut minimum het 'niveau bestaande bouw'.

### Wat is verbouw?

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid tussen nieuwbouw en verbouw. Onder verbouw wordt verstaan het 'geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk'. Die definitie is ruim. Bij geheel vernieuwen kan worden gedacht aan de situatie dat een gebouw tot op de fundering wordt gesloopt en het gebouw daarna op dezelfde fundering wordt herbouwd. Van gedeeltelijk vernieuwen is bijvoorbeeld sprake als een gebouw tot op het casco wordt gestript en vervolgens wordt herbouwd. Onder veranderen wordt het aanpassen van (een gedeelte van) een gebouw verstaan, waarbij de contouren ervan niet worden gewijzigd. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een interne verbouwing. Bij het vergroten van een gebouw worden de contouren wel gewijzigd. Bijvoorbeeld bij het maken van een aan- of uitbouw, het plaatsen van een dakkapel of het optoppen van een bestaand gebouw.

In al deze gevallen is er volgens het Bouwbesluit 2012 sprake van verbouw en zijn de desbetreffende voorschriften van toepassing. Daarbij gaat het uiteraard alleen om die delen die daadwerkelijk worden verbouwd.

### Wat is transformatie?

In het Bouwbesluit 2012 wordt niet gesproken over transformatie, maar over (het veranderen van) de gebruiksfuncties van een gebouw. Het Bouwbesluit onderscheidt twaalf functies: wonen, bijeenkomsten, de celfunctie, gezondheidszorg, industrie, kantoren, logies, onderwijs, sport, winkels, overige gebruiksfunctie en een gebruiksfunctie voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde' zoals kunstwerken. De meeste eisen die het Bouwbesluit omschrijft, zijn uitgesplitst naar deze gebruiksfuncties. Bij transformatie verandert de gebruiksfunctie. Dan zijn dus de eisen van kracht die het Bouwbesluit verbindt aan verbouw in relatie tot de nieuwe functies die het gebouw krijgt. Voor toepassing van het Bouwbesluit maakt het overigens geen verschil of de transformatie tijdelijk of permanent is.



Vonderweg, Eindhoven. (foto: E. van Bunningen)

### Drie kwaliteitsniveaus

Het Bouwbesluit 2012 noemt drie kwaliteitsniveaus die van toepassing kunnen zijn: het nieuwbouwniveau, het niveau voor bestaande bouw en het rechtens verkregen niveau. Het nieuwbouwniveau is het hoogst en geldt als eis voor alle nieuwbouwsituaties. Actuele eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid/milieu zijn hierin voor verschillende gebruiksfuncties vastgelegd. Het niveau voor bestaande bouw is het laagst gedefinieerde kwaliteitsniveau. Dit is het minimale niveau waar een gebouw voor een bepaalde functie te allen tijde aan moet (blijven) voldoen. Een gebouw dat niet aan dit niveau voldoet, moet worden verbeterd of moet voor die functie worden gesloten. Het rechtens verkregen niveau zit er tussenin. Dit is het actuele kwaliteitsniveau van een gebouw, voor zover door legale bouwactiviteiten tot stand is gekomen. Bepalend is dus de kwaliteit die oorspronkelijk is gerealiseerd in combinatie met eventuele, al dan niet vergunningvrije verbouw. Bij verbouw ten behoeve van transformatie geldt in veruit de meeste situaties het rechtens verkregen niveau. Dat betekent in de praktijk, dat de actuele kwaliteit van een gebouw er door de verbouwing niet op achteruit mag gaan.

<sup>1</sup> Het Bouwbesluit 2012 is niet het enige wettelijke kader dat voor transformatie van belang is. Andere wetten zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet geluidhinder. Hierover zijn aparte factsheets beschikbaar.

# De toepassing van het Bouwbesluit

Bij een transformatieproject wordt het Bouwbesluit toegepast vanuit het perspectief van de nieuwe functie(s). Kijk dus eerst naar de functieverandering. Wat zijn de minimale eisen (niveau bestaande bouw) die vanuit de nieuwe functie aan een gebouw worden gesteld? Kijk dan of het gebouw al aan die eisen voldoet. Beoordeel tot slot de geplande verbouwing op basis van het verbouwvoorschriften in het Bouwbesluit.

## Verandering van functie

De kwaliteitseisen die het Bouwbesluit aan een gebouw stelt, zijn gespecificeerd naar gebruiksfuncties. Bij een transformatieproject is het Bouwbesluit dus van toepassing vanuit het perspectief van de nieuwe gebruiksfunctie(s). Wordt een deel van een gebouw voor meerdere functies bestemd, dan is de functie met de hoogste eisen maatgevend. In een gebouw kunnen ook verschillende gebruiksfuncties naast elkaar worden gerealiseerd. Een kantoor wordt bijvoorbeeld getransformeerd tot sportzaal (op de begane grond) met daarboven woningen. In een dergelijk geval moet per deel van het gebouw worden gekeken welke eisen er precies worden gesteld aan constructies, bouwdelen en ruimten.

Bij een transformatieproject wordt de ondergrens bepaald door de eisen die het Bouwbesluit op het niveau van bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie(s) formuleert. Als een gebouw daar al aan voldoet, is er vanuit het Bouwbesluit geen beletsel om de bestemming te wijzigen. Als bijvoorbeeld een kantoor wordt getransformeerd tot een woongebouw, kan op veel punten worden volstaan met het actuele kwaliteitsniveau. Op een aantal punten kunnen aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld waar het gaat om brandcompartimentering en vluchtroutes. Op die punten zijn de eisen op het niveau bestaande bouw voor de woonfunctie namelijk vaak hoger dan het actuele kwaliteitsniveau dat het gebouw had.

## Verandering van het gebouw

Bij een verandering van het gebouw (geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten), geldt als vuistregel, dat het actuele kwaliteitsniveau (dat wat je feitelijk aantreft) er door de verbouwing niet op achteruit mag gaan. In het Bouwbesluit wordt dit principe juridisch vertaald met behulp van de term rechtens verkregen niveau. Het rechtens verkregen niveau mag niet lager zijn dan het niveau bestaande bouw (ondergrens) en wordt nooit hoger gesteld dan het niveau nieuwbouw (bovengrens). Samenvattend kunnen zich drie situaties voordoen:

- Als het actuele kwaliteitsniveau lager is dan het niveau bestaande bouw dat het Bouwbesluit vanuit de nieuwe functie(s) stelt, moet bij verbouw ten minste worden voldaan het niveau bestaande bouw, want dit is de ondergrens van het rechtens verkregen niveau. Bij transformatie van een kantoorgebouw naar woningen moet vanuit de woonfunctie soms aan een aantal hogere eisen worden voldaan dan die waaraan het gebouw voor de kantoorfunctie voldoet.

- Het kan ook voorkomen dat het actuele kwaliteitsniveau hoger is dan het nieuwbouwniveau dat het Bouwbesluit vanuit de nieuwe functie(s) stelt. Bijvoorbeeld als een hotel wordt getransformeerd tot woongebouw. De kwaliteit van de voorzieningen in het kader van brandveiligheid zal dan hoger zijn dan het nieuwbouwniveau voor de woonfunctie. In een dergelijk geval geldt de bovengrens van het rechtens verkregen niveau. Dat is in dit geval dus het nieuwbouwniveau voor de woonfunctie. Op dit aspect mag het kwaliteitsniveau omlaag worden gebracht, omdat het nieuwbouwniveau van de woonfunctie lager is dan het nieuwbouwniveau voor de logiesfunctie.
- Als er nieuwe voorzieningen worden aangelegd, dan is er vaak geen sprake van een actueel kwaliteitsniveau. Denk bijvoorbeeld aan een toiletruimte in een nieuw gecreëerde woning. Een dergelijke toiletruimte moet minimaal voldoen aan de ondergrens van het rechtens verkregen niveau. Dat is gelijk aan het niveau bestaande bouw (voor de nieuwe functie).



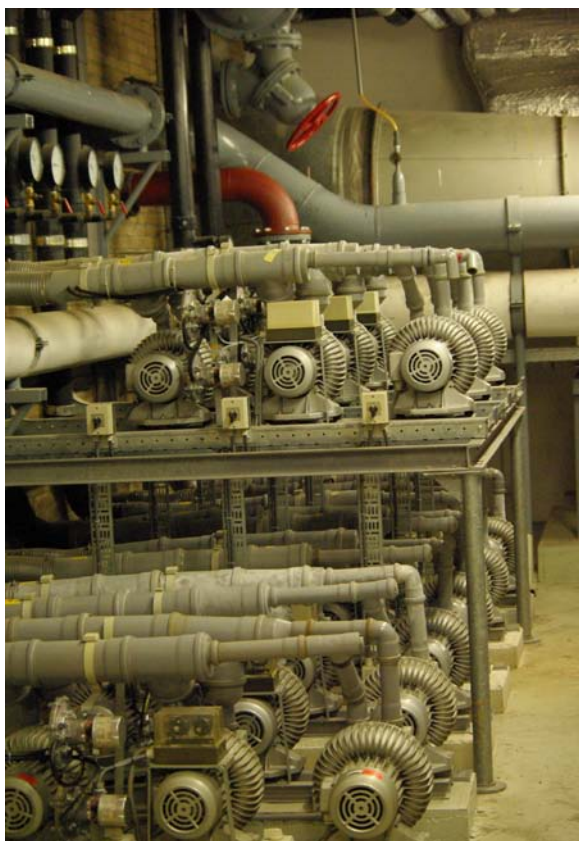
Brinkwal, Nieuwegein. Transformatie van kantoorfunctie naar wonen. Van boven naar beneden: de voormalige kantine, een plattegrond voor de verbouwing en een deel van de verbouwde lunchruimte. (foto's: Agentschap NL en Jutphaas Wonen)

## Enkele specifieke eisen

Het Bouwbesluit 2012 neemt voor de meeste situaties het rechtens verkregen niveau als uitgangspunt. Voor enkele aspecten zijn echter specifieke kwaliteiten gedefinieerd. Vooral voor de functies wonen, logies en gezondheidszorg kunnen die relevant zijn.

### Installaties

Wanneer voor een transformatieproject de installaties van een gebouw worden uitgebreid of gedeeltelijk vernieuwd, geldt het rechtens verkregen niveau. Dat is gelijk aan het actuele kwaliteitsniveau. Meestal worden installaties echter in zijn geheel vernieuwd of wordt een andere nieuwe installatie aangebracht. Voor deze verandering zijn de nieuwbouweisen van toepassing.



De installaties in het voormalig ACTA gebouw (Amsterdam) konden deels worden hergebruikt. Hierdoor geldt het rechtens verkregen niveau. (foto's: ACTA en Hembrugterrein: S. Gelinck)

### Vluchtwegen

Wanneer een kantoorgebouw wordt getransformeerd tot woongebouw, dan moeten vluchtroutes vanuit de woonfunctie worden getoetst aan de voorschriften voor bestaande bouw. Worden vluchtroutes verbouwd, dan geldt het rechtens verkregen niveau. Een aanwezige tweede vluchtroute mag niet zonder meer worden opgeheven. Dit mag alleen als de eerste vluchtroute voldoet aan het nieuwbouwniveau voor een woonfunctie.



Hembrugterrein; de monumentale waarde van het bouwwerk mag niet worden aangetast door transformatie.

### Brandveiligheid

Bij transformatie van een kantoorgebouw naar woonfunctie of logiesfunctie stelt het Bouwbesluit als eis dat er in verblijfsruimten rookmelders worden opgehangen die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in de NEN 2555. Een belangrijk aandachtspunt is verder de brandcompartimentering van logiesverblijven en wooneenheden. Woningscheidende wanden moeten een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) hebben die voldoet aan het rechtens verkregen niveau met een minimum van 30 minuten. Die eis wordt ook gesteld aan nieuw aan te brengen scheidingswanden.

### Hoogte van verblijfsruimtes

De hoogte van verblijfsruimtes in een woning moet minimaal 2,1 meter zijn. Een badkamer en een toilet moeten minstens 2 meter hoog zijn.

### Warmteweerstand

Bij verbouwingen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor thermische isolatie van de gebouwschil. Daarbij geldt als absolute ondergrens een warmteweerstand (Rc-waarde) van 1,3 m<sup>2</sup>K/W. Bij het plaatsen of vernieuwen van een dakkapel of een bijbehorend bouwwerk (aan- of uitbouw) bij woningen moet voor die delen echter worden voldaan aan de nieuwbouweisen.

### Monumenten

Ook bij transformatie van een monument moet worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Als het gevolg hiervan echter zou zijn, dat de monumentale waarde van een bouwwerk wordt aangetast, kent het Bouwbesluit een uitzonderingsclausule. Toepassing van die clausule is altijd maatwerk.

## Aanbevelingen

- Beoordeel de kwaliteit van een gebouw vanuit de eisen die de nieuwe functie stelt. Is de actuele kwaliteit voldoende, dan is er vanuit het Bouwbesluit geen beletsel voor functiewijziging.
- Voldoet een gebouw niet aan de minimale eisen, beoordeel dan de eventuele verbouwing op basis van het verbouwoorschriften in het Bouwbesluit.
- Besteed bijzondere aandacht aan aspecten als kwaliteit van installaties, vluchtwegen en brandveiligheid. Voor die aspecten zijn vaak specifieke eisen van kracht.
- De algemene regel die het Bouwbesluit aan verbouwingen stelt, is dat het actuele kwaliteitsniveau (dat wat je feitelijk aantreft) er niet op achteruit mag gaan.

## Verwijzingen en publicaties

- Website Agentschap NL over (kantoor-) Transformatie: [www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie](http://www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie)
- Website Rijksoverheid over Kantoortransformatie: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/transformatie-van-kantoren](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/transformatie-van-kantoren)
- Factsheet “bouwbesluit 2012: Moeten monumenten voldoen aan de bouwregelgeving?” [www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-bouwbesluit-2012-moeten-monumenten-voldoen-aan-de-bouwregelgeving.html](http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-bouwbesluit-2012-moeten-monumenten-voldoen-aan-de-bouwregelgeving.html)
- Website Rijksoverheid voor Bouwbesluit 2012: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/wat-is-het-bouwbesluit-2012.html](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/wat-is-het-bouwbesluit-2012.html)

Dit is een publicatie van:

Agentschap NL  
Prinses Beatrixlaan 2  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
T 088 602 90 00  
[www.agentschapnl.nl](http://www.agentschapnl.nl)

© Agentschap NL | november 2013  
Publicatienummer 2SLWO1310

Dit is een publicatie van Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie Bouwen. Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten, noch voor schade die voortvloeit uit of verband houdt met deze publicatie. Mocht u suggesties hebben voor verbetering of aanvulling van deze uitgave, kunt u deze e-mailen naar [kantoortransformatie@agentschapnl.nl](mailto:kantoortransformatie@agentschapnl.nl).

Agentschap NL is een agentschap van het ministerie van Economische Zaken. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal. Agentschap NL is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.

### Heeft u vragen?

Neem contact op met [kantoortransformatie@agentschapnl.nl](mailto:kantoortransformatie@agentschapnl.nl).  
Of ga voor meer informatie naar [www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie](http://www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie).