

A photograph of two men in a room with a plain grey wall and a grey floor. The man on the left is younger, wearing a blue jacket over a light blue shirt and plaid trousers. The man on the right is older, wearing a brown leather jacket and dark trousers. They are both holding a yellow tape measure against the wall. A red semi-transparent banner is overlaid on the bottom left of the image.

Kluswijzer

Permanent
bijbouwen

Aanbouw, garage, berging,
dakkapel en dakraam.





Om met plezier te wonen, kunt u uw woning inrichten naar uw eigen smaak. Misschien wilt u ook veranderingen aanbrengen, zoals een permanente bijbouw, bijvoorbeeld een aanbouw, berging, garage of dakkapel. In deze kluswijzer informeren wij u over de spelregels die Servatius, zodat u weet wat u mag veranderen aan uw woning. Door de aanwijzingen op te volgen, bespaart u tijd en kosten bij een toekomstige verhuizing. Zo komt u straks niet voor verrassingen te staan.



Bekijk de algemene voorwaarden,
procedures van de Zelf Aangebrachte
Voorzieningen in deze Kluswijzer!

Scan de QR-code voor meer informatie





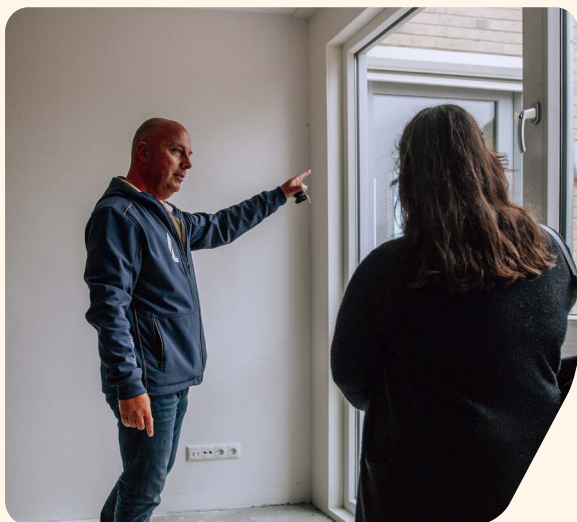
Mogelijkheden om bij te bouwen

Permanent bijbouwen

Een aanbouw, garage of berging in baksteen of dakkapel of een dakraam kan aan het einde van de huur blijven staan, als aan de eisen van Servatius is voldaan. Het gebruik van metselwerk is één van die eisen, vanwege de duurzaamheid en beperking van onderhoudskosten op termijn. Ook moeten permanente bijbouwen altijd voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (onder meer voor isolatienormen, daglichttoetreding en ventilatie), anders neemt Servatius de bijbouw niet over.

Zo werkt een aanvraag

Stuur een schets en een korte beschrijving van de bouwwerkzaamheden die u wilt uitvoeren aan Servatius. Dit noemen we de 'principeaanvraag'. Op basis daarvan laten wij u weten of we hieraan mee willen werken. Dat is afhankelijk van het complex, woningtype en de exacte locatie. Vergeet niet uw burens te informeren over de geplande werkzaamheden. Als wij akkoord gaan met uw principeaanvraag, eventueel met aanpassingen, dan kunt u de documenten voor het aanvragen van officiële toestemming in orde maken.



Spelregels voor een permanente bijbouw/dakkapel

Zelf bouwen mag. De volgende werkzaamheden moeten uitgevoerd worden door een professionele aannemer:

- Stutten.
- Dragende muren slopen.
- Stalen constructies aanbrengen.

Overleg voor aanvang van de werkzaamheden een schriftelijke opdrachtverstrekking, inclusief bewijs van verzekering. Alle installaties moeten conform de geldende voorschriften aangelegd worden. Wij vragen u een keuringsrapport van een professionele installateur te overhandigen.

- De bijbouw moet functioneel gebruikt kunnen worden als verblijfsruimte, te beoordelen door Servatius.
- De bijbouw mag geen belemmering vormen voor (herstel)werkzaamheden aan riolering, kabels en leidingen.
- De ruimte waarin de dakkapel of dakraam wordt geplaatst moet voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit, overleg met Servatius of uw zolder hieraan voldoet.
- Overleg met Servatius of de zolder aan de wettelijke eisen voldoet om gebruikt te kunnen worden als verblijf- of slaapruimte.
- Wanneer er geen vaste trap aanwezig is, staan we ook geen dakkapel of dakraam toe.
- U mag alleen een dakkapel of dakraam plaatsen in de achtergevel, aan de voor- of zijgevel is dit niet toegestaan.
- Gebruik voor de aansluiting op de dakbedekking alleen de bijgeleverde aansluithulpstukken.
- Voor het dakraam mag alleen het merk Velux toegepast worden.
- Pas geen boeidelen toe aan de gevel, alleen boven de kozijnen. Dit is om het onderhoud zoveel mogelijk te beperken.





Checklist

Welke documenten heb ik nodig?

Als u een permanente bijbouw wilt plaatsen check dan eerst het 'Stappenplan bij bouwen en verbouwen' op de website van de Rijksoverheid.nl. Hierin staat onder meer dat u moet controleren of uw bouwplan past in het bestemmingsplan en voldoet aan de welstandseisen, bouwverordening en bouwvoorschriften van de gemeente.

1

Een bestektekening

Inclusief alle details van de nieuwbouw en de details van de aansluiting op het bestaande gebouw. Overlegt u minimaal een detail van:

- De fundering (met opgaand metselwerk en met deurkozijn)
- Het dak (de aansluiting met het metselwerk)
- De aansluiting van het nieuwe op het bestaand metselwerk.
- De aansluiting van het nieuwe op het bestaande dak.



2

Een constructietekening

Inclusief berekening van de fundering draagconstructie en de dakconstructie.

3

Een ingevulde bouwaanvraag voor de gemeente

Als dit wettelijk verplicht is. U kunt via [Omgevingswet.overheid.nl](https://www.omgevingswet.overheid.nl) controleren of voor uw bouwplan een vergunning nodig is.

4

Een beschrijving van alle materialen

5

Een beschrijving van de wijze waarop u voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit

6

Een voorbeeld van de baksteen en andere materialen die u gaat gebruiken voor de bijbouw

7

Schriftelijke toestemming van de burens, als de bijbouw op de erfgrans tussen twee woningen wordt geplaatst

Na akkoord van Servatius, kunt u een bouwaanvraag indienen bij de gemeente (als dat van toepassing is). Zodra u de gemeentelijke vergunning ontvangen heeft en de fundering en vloer of kruipruimte heeft gegraven, neemt u contact op met Servatius. Deze medewerker beoordeelt of Servatius hiermee akkoord gaat en u kunt starten met de bouwwerkzaamheden.

Onze medewerker komt nog een aantal keren langs voor controle, bijvoorbeeld tijdens het metselwerk of voor het aanbrengen van constructie en dakaansluitingen. Hiervoor maken wij op voorhand afspraken met u. Wilt u dat wij langskomen voor een controle? Laat het ons minimaal vijf werkdagen van tevoren weten. Als de bouw klaar is, voert een medewerker van Servatius een laatste controle uit.





Onderhoud en aansprakelijkheid **Permanent bijbouwen**

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden, repareren en herstellen van de permanente bijbouw. Servatius is niet aansprakelijk voor eventuele schade of gevolgschade die tijdens de bouw of na de oplevering ontstaat. Zorg ervoor dat uw permanente bijbouw goed te onderhouden is, zowel tijdens uw huurperiode als daarna.



Wat als u gaat verhuizen?

Een permanente bijbouw mag blijven zitten als deze is uitgevoerd volgens de door Servatius verstrekte goedkeuring en voorzien is van de benodigde vergunningen en keuringsdocumenten. Bij verhuizing controleert een van onze medewerkers of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.



Klustips op een rijtje



Tip 1.

Houd rekening met een verhoging van de Onroerende Zaak Belasting (OZB).

De gemeente ziet een bijbouw namelijk als waardevermeerdering van het woonperceel.

Aan het begin van elk jaar brengt Servatius u de extra kosten hiervoor in rekening.



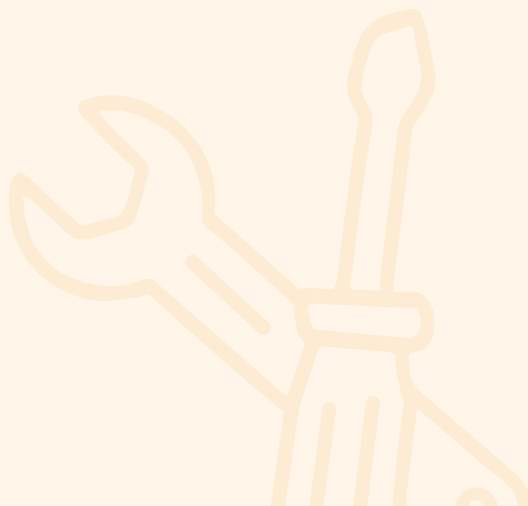
Tip 2.

Wij adviseren u contact op te nemen met uw verzekeringsmaatschappij om een opstalverzekering af te sluiten voor de bijbouw.



Tip 3.

Op de websites van de grote bouwmarkten vindt u tips en filmpjes over de uitvoering van een klus.



Gebruik neutrale kleuren en materialen

De meeste mensen houden van neutrale kleuren en materialen. Wanneer u deze kleuren en materialen gebruikt, maakt u meer kans dat uw aangebrachte veranderingen mogen blijven.

Voor het schilderen van muren, plafonds, deur- of raamkozijnen mag u de volgende tinten gebruiken: wit of gebroken wit.

We adviseren de volgende tinten, die bij de meeste bouwmarkten verkrijgbaar zijn, ook van de goedkopere merken:

- RAL 9001 (crèmewit)
- RAL 9010 (zuiver wit)
- RAL 9013 (parelwit)



Afwijkende kleuren moeten bij opzegging van de huur worden overgeschilderd in een van de bovenstaande tinten.





Samen met u werken wij aan een thuis

Meer informatie

Wilt u meer weten, bezoek dan onze website of neem contact op met Servatius. Onze medewerkers informeren u graag verder. Wij zijn zeven dagen per week, 24 uur per dag bereikbaar via (043) 328 43 00.

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht
T (043) 328 43 00
M servatius@servatius.nl

April 2026.
Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

