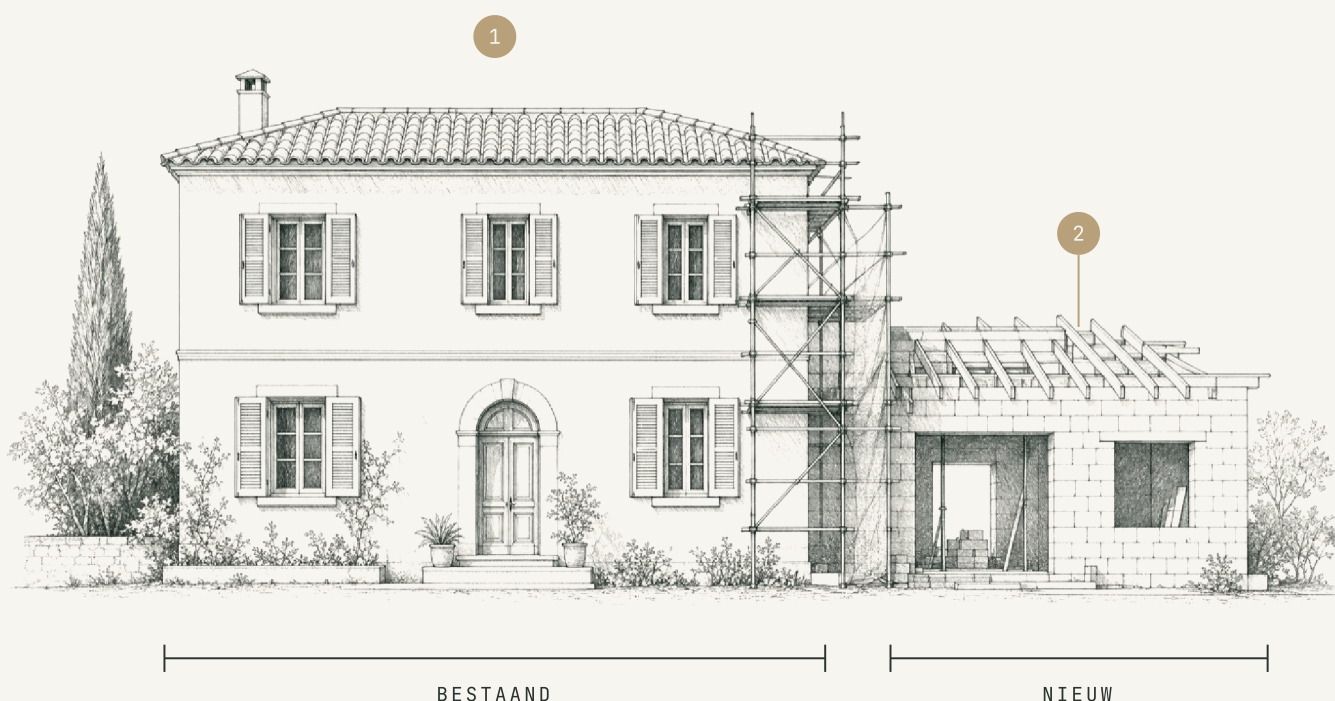


Verbouwen en vergunningen

Een bouwvergunning duurt in de praktijk 3 tot 6 maanden. Alvast slopen levert geen dag tijdwinst op.



WAT HIERIN STAAT

1	Mag het, en wat er zonder papieren misgaat	p. 2
2	Melding vooraf of bouwvergunning	p. 3
3	Wat een verbouwing ongeveer kost	p. 4
4	De btw op verbouwen	p. 5
5	Wat je vooraf laat uitzoeken	p. 6

BOUWVERGUNNING, IN DE PRAKTIJK

3 tot 6 maanden

BTW OP VERBOUWEN, HOOFDREGEL

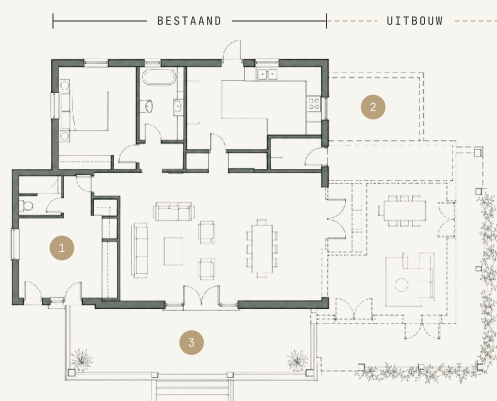
21 %

NIEUWBOUW PER M², ZONDER BTW

vanaf circa € 2.200

De vraag die iedereen te laat stelt

"Kan ik er wel bouwen of verbouwen?" is de meestgestelde vraag van kopers. Kopers stellen hem meestal pas als de koop rond is. Het antwoord bepaalt of het huis doet wat je ervan verwacht.



1 wat er nu staat, voor zover het ooit vergund is · 2 de uitbouw: nieuw volume, dus een bouwvergunning · 3 het terras, dat ook vergund hoort te zijn

VRAAG 1 Het bebouwingspercentage Hoeveel van het perceel bebouwd mag zijn. Is dat al opgebruikt, dan kan er niets bij, hoe groot de tuin ook is.	VRAAG 2 Hoogte en afstanden Tot de erfgrans, tot de weg en het aantal bouwlagen. Dit bepaalt vaak of een uitbouw aan die kant kan.	VRAAG 3 Klopt wat er nu staat Komt het kadaster overeen met de werkelijkheid en is alles vergund? Zo niet, dan begint de verbouwing met rechtzetten.
--	--	--

Alle drie zijn te controleren voordat de koop definitief is. Onze bouwkundige loopt ze na bij de keuring: hoe het huis erbij staat, en of jouw plan erop past.

WERK ZONDER PAPIEREN, EN WANNEER JE HET MERKT

NR	WAT JE TEGENKOMT	WANNEER JE HET MERKT	WAT HET VRAAGT
1	Aanbouw zonder vergunning	Bij doorverkoop of verbouwing	Legaliseren als het past, anders afbreken
2	Kadaster wijkt af van de werkelijkheid	Bij taxatie of verkoop	Bijwerken met een verklaring van een architect
3	Bewoonbaarheidsdocument ontbreekt	Bij de aansluiting van water en licht	Aanvragen, lukt alleen als het pand voldoet
4	Zwembad niet geregistreerd	Bij taxatie	Telt niet mee in de waarde

Ouderdom maakt niets legaal: een aanbouw die er 20 jaar staat, is daardoor niet vergund. Zonder bewoonbaarheidsdocument krijg je water en licht niet op je naam, bevestigd door onze juridisch adviseur, september 2026. Geen van de vier zie je bij een bezichtiging. Meer in wegwijzer 06 (De papieren die moeten kloppen).

Twee routes, en de grens zit bij de constructie

Klein werk binnen de bestaande muren gaat met een melding vooraf: de declaración responsable. Raakt het werk de constructie, het volume of het gebruik, dan is het een bouwvergunning, de licencia de obras.

ROUTE 1 • OBRA MENOR Melding vooraf Je meldt het werk vooraf bij de gemeente. Is de melding compleet, dan mag je volgens de wet meteen na het indienen beginnen. Klopt er iets essentieels niet, of ontbreekt het, dan legt de gemeente het werk stil. Wat je langs deze route mag, is beperkt: klein werk zonder ingreep in de constructie, zonder groter volume en zonder ander gebruik.	ROUTE 2 • OBRA MAYOR Bouwvergunning De gemeente moet een besluit nemen. De wet geeft haar daarvoor 2 maanden voor nieuwbouw en sloop, 3 maanden voor een gecatalogiseerd pand, 1 maand voor een verkaveling en 2 maanden voor de rest. Dat is de beslistermijn, niet de doorlooptijd van het dossier. In de praktijk duurt het bij ons 3 tot 6 maanden. Bouwen mag pas als de vergunning er ligt.
--	---

SOORT WERK	ROUTE	WAT JE AANLEVERT
Nieuwbouw	Bouwvergunning	Uitvoeringsontwerp van een architect
Uitbouw of extra bouwlaag	Bouwvergunning	Ontwerp met constructieve berekening
Dragende muur weg, gevel wijzigen	Bouwvergunning	Ontwerp met constructieve berekening
Zwembad aanleggen	Bouwvergunning	Ontwerp en situering
Badkamer of keuken vernieuwen	Melding vooraf	Omschrijving, soms een tekening
Schilderen, tegelen, leidingwerk	Melding vooraf	Omschrijving

Indicatief en geen volledige lijst. Welk werk in welke categorie valt, verschilt per gemeente; wij kijken dat per project bij de gemeente zelf na.

VAN PLAN TOT BOUWEN, IN VOLGORDE



STILZWIJGEN LEVERT GEEN VERGUNNING OP

Laat de gemeente de termijn verlopen zonder besluit, dan geldt de aanvraag in de Comunitat Valenciana in de regel als afgewezen; voor nieuwbouw ligt dat ook landelijk vast. Door stilzwijgen krijg je bovendien nooit iets wat in strijd is met de ruimtelijke ordening. Ook een melding gaat pas in zodra ze volledig is.

Rekenen met een bedrag per m²

Een totaalrenovatie begint bij circa € 1.300 per m², nieuwbouw in opdracht bij circa € 2.200 per m². Beide bedragen zijn **zonder btw** en bedoeld om een plan mee af te wegen, niet als offerte.



WAAR HET VERSCHIL ZIT

Het opleverniveau: keuken, sanitair, tegelwerk en afwerking. Daar loopt het bedrag per m² op.

WAT ACHTER DE MUUR ZIT

Circa € 1.300 per m² is een ondergrens. Wat erbij komt, is de staat van het pand: leidingwerk, elektra en vocht zie je pas als de tegels eraf zijn

3.

IN DE TEKENING

1 sanitair en leidingen • 2 tegelwerk • 4 kasten en werkblad

WERK	VANAF PER M ² , ZONDER BTW	PER M ² , MET BTW	ROUTE
Totaalrenovatie	circa € 1.300	circa € 1.573 bij 21 %	Afhankelijk van het werk
Nieuwbouw in opdracht	circa € 2.200	circa € 2.420 bij 10 %	Bouwvergunning

Per m² bebouwd, als vanaf-bedrag en niet als offerte. Bij nieuwbouw zitten casco en afbouw binnen dat bedrag: installaties, keuken, sanitair en tegelwerk. Terras, tuin, zwembad en grondwerk komen er apart bij. Het verlaagde tarief van 10 % staat op blad 5.

DRIE POSTEN DIE APART GEVRAAGD WORDEN

POST	ZONDER BTW	WAT HET BEDRAG BEPAALT
Badkamer	vanaf circa € 8.000	Maat van de ruimte, tegelwerk en sanitair
Keuken	vanaf circa € 15.000	Fronten, werkblad en apparatuur
Zwembad	vanaf circa € 35.000	Afmeting, techniek en afwerking eromheen

Het opleverniveau bepaalt wat het werkelijk wordt, en op verbouwen is de btw doorgaans 21 %.

WAT DAT OP EEN HEEL HUIS WORDT

REKENVOORBEELD OP HET VANAF-BEDRAG	ZONDER BTW	BTW	MET BTW
Totaalrenovatie van 200 m ² , circa € 1.300 per m ²	€ 260.000	21 % • € 54.600	€ 314.600
Nieuwbouw in opdracht van 250 m ² , circa € 2.200 per m ²	€ 550.000	10 % • € 55.000	€ 605.000

Eigen rekenvoorbeeld op de bedragen hierboven. Het opleverniveau en de staat van het pand tillen een echt project hoger.

Verbouwen is 21 % btw, tenzij

Op een verbouwing geldt het algemene btw-tarief van 21 %. Het verlaagde tarief van 10 % bestaat, maar het is de uitzondering: je krijgt het alleen als je aan drie voorwaarden tegelijk voldoet. Nieuwbouw in opdracht is wél 10 %.

WANNEER EEN VERBOUWING OP 10 % VALT

VOORWAARDE 1	VOORWAARDE 2	VOORWAARDE 3
Wie de opdracht geeft Een particulier die de woning zelf bewoont. Een vereniging van eigenaars telt ook mee. Verhuur of gebruik voor een bedrijf valt erbuiten, ook als het maar om een deel gaat.	Leeftijd van de woning Het werk begint minstens 2 jaar na de oplevering van de woning. Is de woning jonger, dan geldt het verlaagde tarief niet.	Materiaal van de aannemer Wat de aannemer zelf aan materiaal levert, is niet meer dan 40 % van de aanneemsom. Daarboven gaat de hele opdracht naar 21 %.

Alle drie tegelijk, uit Ley 37/1992 artikel 91. Valt er één weg, dan geldt 21 % over de hele opdracht. Materiaal dat je alleen geleverd krijgt, zonder montage, is altijd 21 %. Een ingrijpende rehabilitaci3n valt onder een aparte regel, met eigen eisen aan aard en omvang van het werk; die bekijken we per project.

NIEUWBOUW IN OPDRACHT BLIJFT 10 %

Bouw je in opdracht, met een contract rechtstreeks tussen opdrachtgever en aannemer, dan is het tarief 10 %. Voorwaarde: minstens 50 % van het bebouwde oppervlak is woning.

Vraag je aannemer vooraf welk tarief hij rekent en waarom. Dat hoort in de offerte te staan, niet pas op de eindafrekening.

VERBOUWEN, HOOFDREGEL

21 %

ALLEEN ONDER DE DRIE VOORWAARDEN
EN BIJ NIEUWBOUW IN OPDRACHT

10 %

REKENVOORBEELD, BEDRAGEN ZONDER BTW	MATERIAAL VIA DE AANNEMER	TARIEF	BTW
Verbouwing van € 40.000, woning van 20 jaar oud	€ 12.000 (30 %)	10 %	€ 4.000
Dezelfde verbouwing, meer materiaal via de aannemer	€ 20.000 (50 %)	21 %	€ 8.400
Nieuwbouw in opdracht van € 300.000	niet van belang	10 %	€ 30.000

Eigen rekenvoorbeeld met de gepubliceerde tarieven, geen opgave van de belastingdienst. Het verschil van € 4.400 tussen de eerste twee regels zit alleen in het materiaaltaandeel. Nieuwbouw op een eigen kavel staat in wegwijzer 05 (Een kavel kopen en erop bouwen).

GEBOUW OUDER DAN 50 JAAR

Dan moet de eigenaar een wettelijk rapport over de staat van het gebouw hebben: het Informe de Evaluaci3n del Edificio. Het is 10 jaar geldig en ook nodig voor renovatiesubsidie.

NIET HETZELFDE ALS ONZE KEURING

Dat rapport is een verplichting van de eigenaar. Onze keuring beoordeelt de woning voor jou als koper.

Wat je meeneemt naar het eerste gesprek

	WAT	WAAROM
☐	Adres of perceelnummer	Daarmee zoeken we de bestemming en het bebouwingspercentage op
☐	Wat je van plan bent	Uitbouw, zwembad of alleen afwerking bepaalt de route
☐	Het bouwjaar	Bij een gebouw ouder dan 50 jaar hoort een wettelijk gebouwrapport
☐	Vergunningen van aanbouw en zwembad	Wat niet vergund is, zet je eerst recht

WAT DE BOUWKUNDIGE HET VAAKST VINDT, UIT 50 KEURINGEN PER JAAR

1 Vocht en ventilatie	2 Papieren die niet kloppen	3 Elektra of leidingen	4 Dak of zwembad
-----------------------	-----------------------------	------------------------	------------------

Eigen opgave TREE, 17 september 2026. Alle vier bepalen mee wat een verbouwing werkelijk kost; meer in wegwijzer 03 (De bouwkundige keuring).

Al een woning op het oog?

Stuur ons het adres of het perceelnummer en wat je van plan bent. Dan zoeken we uit of het kan, welke route het is en waar je ongeveer op uitkomt.

[Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Vergunning, melding, termijnen en stilzwijgen	Decreto Legislativo 1/2021 (artikelen 232 tot 242) en Real Decreto Legislativo 7/2015 (artikel 11)
Btw op verbouwen en nieuwbouw	Ley 37/1992, artikel 91 en artikel 20
Rapport over oudere gebouwen	Decreto 53/2018 van de Generalitat Valenciana
Bedragen per m ² en per post, doorlooptijd en keuringen	Eigen opgave TREE, 17 tot 19 september 2026
Bewoonbaarheidsdocument bij water en licht	Bevestigd door onze juridisch adviseur, september 2026

Algemene informatie, geen bouwkundig of juridisch advies. Bedragen zijn indicaties zonder btw, geen offerte. Wat er op een specifiek pand mag, staat in het bestemmingsplan van die gemeente. Dit stuk wordt elk kwartaal nagelopen.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten