

Bouwvergunningen & Documentatie

Een complete gids voor Bulgaarse bouwvergunningen — voor kopers uit de EU en het VK

Waarom dit document van belang is

Voordat u een nieuwbouwwoning in de omgeving van Burgas koopt, moet u vaststellen dat de volledige bouwdocumentatie rechtsgeldig en compleet is. Op grond van de Bulgaarse Wet op de ruimtelijke ordening (ZUT) en EU-richtlijn 2011/83/EU is de verkoper verplicht alle vergunningen volledig te openbaren vóórdat de verkoop wordt gesloten.

1. Het Bulgaarse vergunningstelsel — in het kort

Het Bulgaarse bouwvergunningskader is vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening (*Zakon za Ustroystvo na Teritoriyata* — ZUT), die in 2023 voor het laatst is gewijzigd om aan te sluiten bij de Europese milieu- en energienormen. Elk nieuw woongebouw moet een verplichte reeks administratieve goedkeuringen doorlopen voordat het rechtsgeldig mag worden verkocht of bewoond.

2. De belangrijkste vergunningsdocumenten

Ontwerpvergunning (*Razreshenie za Proektirane*)

Afgegeven door de gemeentelijke hoofdarchitect. Hiermee mag de ontwikkelaar gedetailleerde architectonische en technische plannen laten opstellen. De vergunning bevestigt dat de grond is bestemd voor woningbouw (rond Burgas doorgaans zone Zh1 of Zh2) en dat de voorgenen bouwparameters voldoen aan het gedetailleerde bestemmingsplan (PUP/PZ).

Bouwvergunning (*Razreshenie za Stroezh*)

De kernvergunning, afgegeven op grond van art. 148 ZUT door de Regionale Directie voor Nationale Bouwcontrole (DNSK) of de gemeente. Zij keurt het volledige architectonische ontwerp, de constructieve berekeningen, de brandveiligheidsindeling en het energieprestatiecertificaat (EPC, verplicht op grond van EU-richtlijn 2010/31/EU — EPBD) goed. Vraag als koper altijd een gewaarmerkt afschrift op.

Startprotocol (*Protokol za Nachalo na Stroitelstvo — Protocol 2*)

Wordt ondertekend vóór het grondwerk begint. Het legt de startdatum van de bouw vast, bevestigt de aangestelde gecertificeerde bouwopzichter (technisch beheerder) en activeert de aansprakelijkheidsverzekering van de aannemer. Het protocol wordt gearhiveerd bij DNSK.

Toezichtsjournaal (*Kniga za Nadzor*)

Een dagelijks bouwlogboek dat op de bouwplaats wordt bijgehouden door het gecertificeerde toezichtsbureau, dat onafhankelijk is van de ontwikkelaar. Kopers kunnen uittreksels opvragen met controlebevindingen, materiaaltestresultaten en eventuele afwijkingen van de goedgekeurde plannen.

Akte 14 — constructieve oplevering

Wordt afgegeven zodra de draagconstructie (fundering, kolommen, vloeren) gereed en geïnspecteerd is. Zij bevestigt dat de bouwkundige schil constructief in orde is en dat met de afbouw kan worden begonnen.

Akte 15 — eindinspectieprotocol

Een protocol dat wordt ondertekend door de ontwikkelaar, de aannemer, de ontwerpers (architect, constructeur, installatieadviseur), het onafhankelijke toezicht en een gemeentelijke vertegenwoordiger. Het certificeert dat het gebouw overeenkomt met de verleende vergunning en gereed is voor de gebruikskeuring. Akte 15 is voorwaarde voor de gebruiksvergunning.

Bouwvergunningen & Documentatie

Een complete gids voor Bulgaarse bouwvergunningen — voor kopers uit de EU en het VK

Gebruiksvergunning (Razreshenie za Polzvane — Akte 16)

Afgegeven door DNSK op grond van art. 177 ZUT. Dit is het definitieve, juridisch bindende bewijs dat het gebouw veilig, voltooid en bewoonbaar is. Koop nooit een woning voor eigen gebruik zonder Akte 16. Kopen vóór Akte 16 ('off-plan') is toegestaan, maar brengt opleveringsrisico met zich mee — zie onze gids over het aankoopproces.

Energieprestatiecertificaat (Sertifikat za Energiyna Efektivnost)

Verplicht op grond van de Bulgaarse verordening RD-16-1594/2013 en EU-richtlijn 2010/31/EU. Nieuwbouw in Bulgarije moet minimaal energieklasse C halen; de Europese regelgeving stuurt aan op bijna-energie neutrale gebouwen (BENG/NZEB) voor bouw van na 2021. Het EPC moet bij het passeren van de notariële akte aan de koper worden overhandigd.

3. Controlelijst voor kopers uit de EU en het VK

Document	Doel
Uittreksel kadaster/eigendomsregister	Bevestigt dat de ontwikkelaar het perceel rechtsgeldig in eigendom heeft (art. 22 Kadasterwet).
Geldige bouwvergunning	Let op de vervaldatum — een vergunning vervalt als de bouw niet binnen 3 jaar begint (art. 153 ZUT).
Akte 15 of Akte 16	Afhankelijk van de bouwfase op het moment van aankoop.
Energieprestatiecertificaat	Minimaal klasse C voor nieuwbouw.
Gewaarmerkte perceelschets (Skitsa)	Van het kadasteragentschap (AGKK).
Geodetisch meetplan	Bevestigt dat de bebouwde contour overeenkomt met de vergunning.
Verklaring van bezwaring	Van het registeragentschap Burgas — bevestigt dat er geen hypotheek of beslagen op de woning rusten.
Brandveiligheidsverklaring	Afgegeven door de brandweerdirectie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.
Aansluitbewijs water en riolering	Van ViK Burgas — bevestigt dat de nutsvoorzieningen legaal zijn aangesloten.

4. Aandachtspunt voor Britse kopers na de brexit

Sinds 1 januari 2021 worden Britse staatsburgers naar Bulgaars recht behandeld als onderdanen van een derde land. De eisen aan de bouwvergunningsdocumentatie zijn echter voor iedere koper identiek, ongeacht nationaliteit — de vergunningen zijn verbonden aan het pand, niet aan de koper. Britse kopers doen er goed aan daarnaast een geapostilleerde vertaling van de belangrijkste vergunningen in het Engels op te vragen, voor het eigen dossier en, indien van toepassing, voor een Britse hypotheekverstrekker.