



Bouwvergunning geeft geen garantie meer

Op 18 december 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de gewijzigde Woningwet. Per 1 april 2007 zal de gewijzigde Woningwet in werking treden. Naleving van de regels door de bouwer en handhaving van die regels door het bevoegde gezag (veelal burgemeester en wethouders) staan centraal in de nieuwe Woningwet. Voor wat betreft dat laatste geldt dat in de gewijzigde wet is bepaald dat gemeenten verplicht zijn tot het opstellen van een handhavings beleidsplan.

Wellicht nog belangrijker is dat de gemeente, als handhaver, veel meer mogelijkheden krijgt om op te treden tegen het bouwen in afwijking van een verleende bouwvergunning. Op grond van het "oude recht" zoals dat tot 1 april a.s. geldt, kunnen burgemeester en wethouders nauwelijks optreden tegen een eigenaar van een gebouw dat in afwijking van een bouwvergunning door een vorige eigenaar is gebouwd. De nieuwe eigenaar geldt in dat geval namelijk niet als "overtreder". In de gewijzigde Woningwet is in artikel 40 echter een verbod op het laten bestaan van een "illegaal bouwwerk" opgenomen. Dat betekent dat ook de nieuwe eigenaar kan worden aangemerkt als overtreder en dat de kosten van handhaving (bijvoorbeeld afbraak) op hem kunnen worden verhaald.

De meest ingrijpende wijziging van de Woningwet is echter dat zelfs een onherroepelijke bouwvergunning niet langer zekerheid geeft. Een onherroepelijke bouwvergunning is een bouwvergunning waartegen geen bezwaar of beroep meer mogelijk is. Op dit moment geldt nog dat iemand die eigenaar is van een gebouw dat overeenkomstig een onherroepelijke bouwvergunning is opgericht, de garantie heeft dat daartegen niet kan worden opgetreden. Onder de nieuwe wet wordt het echter mogelijk dat zo'n eigenaar door burgemeester en wethouders wordt geconfronteerd met een handhavingsbesluit wanneer achteraf blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan bijvoorbeeld het Bouwbesluit. In dat Bouwbesluit zijn allerlei technische eisen opgenomen waaraan een bouwwerk moet

voldoen. Aan de hand van detailtekeningen kan worden nagegaan of onderdelen van het bouwwerk aan die technische eisen voldoen. Soms zijn echter op de bouwvergunningtekening weinig details ingetekend, waardoor niet kan worden getoetst of dat onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit. Wordt desondanks bouwvergunning verleend en komt later vast te staan dat dit onderdeel van het bouwwerk in strijd is met het Bouwbesluit, dan kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar verplichten de noodzakelijke aanpassingen aan te brengen. Een onherroepelijke bouwvergunning geeft dus niet meer de garantie dat hetgeen conform die bouwvergunning is gebouwd, onveranderd in stand mag worden gelaten.

De wijziging van de Woningwet heeft ingrijpende gevolgen voor de vastgoedmarkt. Het is voor de nieuwe eigenaar van groot belang dat hij nagaat of voor het te kopen gebouw een bouwvergunning is verleend en of het bouwplan op alle onderdelen in overeenstemming is met o.a. het Bouwbesluit. Ook is van belang dat in de te sluiten koopovereenkomst goed wordt geregeld wie aansprakelijk is voor eventuele schade als gevolg van later te nemen handhavingsbesluiten. Goed onderzoek vooraf, kan veel narigheid achteraf voorkomen.

Indien u meer informatie wenst betreffende de gewijzigde Woningwet, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

BOSKAMP & WILLEMS ADVOCATEN
– UW SUCCES, ONZE UITDAGING –

mr. H.G.M. van der Westen,
sectie ruimtelijk bestuursrecht
Dr. Holtroplan 42
Eindhoven
T: 040 – 2501414
F: 040 – 2501450
www.boskampwillems.nl