

Hoe marginaal is de afwijking

Pieter Thomaes
ADVOCaat LYDIAN

Anders dan gepland is het as-built attest niet op 1 juni ingevoerd. De Raad van State heeft daar een stokje voor gestoken. Het Vlaams parlement bekijkt nu hoe het attest er toch nog kan komen. Hoe dan ook is het nuttig een beeld te geven van de impact die zo'n attest kan hebben voor gemeenten, architecten, aannemers, bouwheren, notarissen en vastgoedmakelaars.

Het as-built attest was één van de innovaties in de Codex Ruimtelijke Ordening (2009). Doel van het attest is om na uitvoering van bouwwerken marginale afwijkingen op de voor deze werken verleende stedenbouwkundige vergunning aan de overheid te melden en al dan niet te laten valideren. Voor de overheid is het attest een controle-instrument, aan de (toekomstige) eigenaar moet het meer rechtszekerheid bieden.

Volgens het eerste deel van het attest zou de uitvoerder van vergunnings- of meldingsplichtige werken (voor oprichting, uitbreiding, verbouwing of herbouw van een constructie) voortaan verplicht zijn om binnen een termijn van negentig dagen na de ingebruikname ervan, een as-built attest aan te vragen. Bovendien kan tijdens de uitvoering van de werken het college van burgemeester en schepenen al, op vrijwillige basis en op verzoek, advies verlenen over het al dan niet marginale karakter van afwijkingen van de bouwvergunning.

Het tweede onderdeel van de invoering van het attest houdt in dat bij overdracht van het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten van een constructie, de verkoper verplicht zou zijn een as-built attest aan te vragen.

Uitzonderingen op deze verplichting zijn: ■ constructies waarvoor medewerking van een architect niet vereist is ■ constructies waarvoor het vergunningenregister een as-built attest bevat dat minder dan vijf jaar oud is ■ constructies waarvan vermoed wordt dat ze vergund zijn.

Bij de afgifte van een as-built attest geeft het schepencollege van de gemeente waar de constructie staat aan of de constructie niet of slechts marginaal van de vergunning afwijkt. Een marginale afwijking is een afwijking die geen afbreuk doet aan volgende elementen van vergunde ontwerpen: ■ de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex ■ het karakter van de constructie of het gebouwencomplex, bepaald door materiaalkeuze, textuur, kleur en licht ■ het voorziene gebruik van de constructie of het gebouwencomplex ■ Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften mogen niet door middel van een as-built attest worden gevalideerd.

In principe treden bij de Orde ingeschreven architecten op als at-



Bij de afgifte van een as-built attest geeft het schepencollege van de gemeente waar de constructie staat aan of de constructie niet of slechts marginaal van de vergunning afwijkt.

[FOTO: WIM VAN CAPPellen - REPORTERS]

◀ **Waarom zou het attest niet aan het energieprestatiecertificaat kunnen worden gekoppeld?** ▶

testverlener van een as-built attest. Maar voor meer dan tien jaar oude constructies kunnen ook ingenieurarchitecten, burgerlijk bouwkundig ingenieurs, landmeters, houders van een diploma van architect en industrieel ingenieurs bouwkunde het attest uitschrijven.

Binnen een termijn van 30 dagen beslist de attestverlener of hij al dan niet het as-built attest toekent. Voor de opstelling legde de Vlaamse Regering maximumtarieven op: € 250 voor een eengezinswoning, € 1.000 voor een meergezinswoning en € 2.000 voor andere constructies. Hoewel de tarieven voor grotere bouwwerken veeleer bescheiden zijn, zal het opstellen van attesten ongetwijfeld een aanzienlijke economische activiteit genereren.

Weigert de attestverlener de afgifte, dan beschikt de aanvrager over volgende mogelijkheden: ■ Hij kan de nodige handelingen verrichten om de zaken waarvoor het as-built attest werd geweigerd in overeenstemming te brengen met de vergunde plannen en vervolgens een nieuwe aanvraag voor een as-built attest indienen. Deze aanpassingswerken zijn op zich niet vergunnings- of meldingsplichtig ■ Hij kan het schepencollege (of de gemachtigde van het college) rechtstreeks verzoeken om het as-built attest af te geven, zonder tussenkomst van een attestverlener ■ Hij kan een regularisatieaanvraag indienen.

Het as-built attest kan alleen rechtsgevolgen hebben als het ook officieel wordt gevalideerd. Binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst van het attest neemt het bevoegde schepencollege een gemotiveerde beslissing over de validering ervan. Bij validering wordt het attest in het vergunningenregister opgenomen en treedt het retroactief in de plaats van de oorspronkelijk vergunde plannen. Weigert het college de validering, dan kan de aanvrager in beroep gaan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

INFORMATIEPLICHT

Het as-built attest brengt ook nieuwe informatieverplichtingen met zich mee. Alle eigenaars of hun tussenpersonen (zoals vastgoedmakelaars) zullen moeten melden of er al een as-built attest werd uitgereikt en gevalideerd bij het voeren van publieiteit omtrent: ■ verkoop of verhuur voor meer dan negen jaar ■ inbreng in een vennootschap ■ overdracht van een erfpacht ■ overdracht van het opstalrecht van een goed ■ een andere eigendoms-overdracht met vergeldend karakter.

Iedereen die een onderhandse akte voor een van deze voormelde overdrachten opstelt, moet melding maken van het feit of er al een as-built attest werd uitgereikt en gevalideerd. In de opschortende voorwaarden van de akte kan worden opgenomen dat de overdracht van een constructie enkel kan plaatsvinden na het verkrijgen van een gevalideerd as-built attest.

AANSPRAKELIJKHEID

Tenslotte zij gewezen op een aantal potentiële risico's voor de actoren die betrokken zijn bij het oprichten en overdragen van onroerende goederen: ■ De bouwheer moet garanderen dat de vergunde ontwerpen volledig in overeenstemming zijn met zijn architecturale aspiraties en moet na uitvoering van de werken een as-built attest laten opstellen. ■ De overdrager van een onroerend goed moet vanaf juni 2012 een as-built attest aanvragen bij de overdracht van onroerend goed. De stedenbouwkundige conformiteit kan een breekpunt worden bij de overdracht. ■ De architect draagt op zijn beurt een belangrijk risico bij het opstellen van het ontwerp, de voorbereiding van de vergunningsprocedure en de uitvoering van de bouwwerken. ■ De aannemer wordt na de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op korte termijn geconfronteerd met de conformiteit van het opgeleverde bouwwerk en het vergunde ontwerp. ■ De notaris en de vastgoedmakelaar hebben supplementaire informatieverplichtingen.

BESLUIT

Het as-built attest heeft een belangrijke maatschappelijke functie, maar er blijven grote onduidelijkheden bestaan. Zo voorziet de regelgeving voorlopig niet in sancties bij het niet aanvragen van een as-built attest na de uitvoering van de vergunnings- en/of meldingsplichtige werken. Het is dus niet geweten of en welke sancties kunnen volgen wanneer een onroerend goed wordt verkocht zonder dat een as-built attest werd aangevraagd. En waarom zou het attest niet aan het energieprestatiecertificaat kunnen worden gekoppeld, teneinde de extra administratieve lasten te beperken? Tenslotte blijft de vraag of de gemeenten deze supplementaire administratieve verplichtingen tijdig zullen kunnen nakomen. Tijd brengt ongetwijfeld raad...

Dit artikel is gebaseerd op het inmiddels weer ingetrokken Ontwerpbesluit over de validering van as-built attesten van de Vlaamse regering van 28 mei 2009. Een nieuw besluit of een decreetswijziging waren er bij het afsluiten van dit artikel nog niet.