

Controleer bouwvergunning bij aankoop nieuwe woning of bedrijfspand



Bart de Haan

De huizenmarkt staat zwaar onder druk. Zowel zakelijk als privé valt er nu dus veel te onderhandelen met verkopers. Let er echter bij een koop van een woning of bedrijfspand goed op of er in het verleden verbouwd is met de juiste vergunningen. Want als dat niet het geval is, kan uw goede koop wel eens een hele dure koop worden. Bart de Haan bespreekt de gevaren.

Kocht u in het verleden een woning of een bedrijfspand, dan kon de gemeente u nooit beschouwen als overtreder, als de vorige eigenaar zonder of in afwijking van een vergunning had verbouwd. De voormalig eigenaar zelf was dan weliswaar overtreder, maar had door de verkoop het niet meer in zijn macht de overtreding (lees: verbouwing) ongedaan te maken.

Bouwen zonder bouwvergunning

Dat was vervelend voor de gemeente, die op grond van artikel 40 van de Woningwet verplicht is handhavend op te treden tegen het bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning. In het bovenstaande geval viste de gemeente bij de ontdekking van de overtreding namelijk achter het net: men kon de huidige eigenaar niet meer aanspreken omdat deze geen overtreder was en de oude eigenaar evenmin omdat hij (de bouw) niets meer kon veranderen.

Verbod tot in stand laten bouwwerk

Op 1 april 2007 is deze wetgeving mede om die reden veranderd: het is nu gewoonweg verboden een bouwwerk in stand te laten dat zonder bouwvergunning tot stand is geko-

men. De gemeente kan dus handhavend optreden tegen de nieuwe eigenaar, ook al is dat niet degene die gebouwd heeft zonder bouwvergunning.

Onmiddellijke werking

Belangrijk is dat de wet onmiddellijke werking heeft en dat niet is voorzien in overgangsrecht: het maakt niet uit wanneer de verbouwing heeft plaatsgevonden. Als er dus in, bij, of aan uw woning of bedrijfspand ooit een verbouwing of bouw heeft plaatsgevonden waarvoor een vergunning nodig was, moet die vergunning verleend zijn, anders is de kans aanwezig dat u, dan wel uw koper, de overtreding ongedaan moet maken. Dat betekent: herstellen tot de oude situatie. Ook moet er exact gebouwd zijn volgens de vergunning, anders kan de eigenaar aangeschreven worden om alsnog het bouwwerk aan te passen volgens de vergunning.

Handhavingsprocedure

Als de gemeente constateert dat voor de verbouwing van uw woning of bedrijfspand nooit de juiste vergunning is aangevraagd, kunt u deze alsnog aanvragen. Daaraan zijn natuurlijk kosten verbonden, zoals leges en bouwtekeningen. Wijst

de gemeente uw aanvraag terecht af en dwingt zij u de overtreding ongedaan te maken, dan moet u daaraan gehoor geven, tenzij handhaving onevenredig is. De rechter zal niet snel oordelen dat handhaving onevenredig is.

Lastig parket

Als nieuwe eigenaar van zo'n illegaal verbouwd pand zit u hoe dan ook in een lastig parket. Weliswaar kunt u de verkoper mogelijk met succes aanspreken wegens non-conformiteit (de verkochte zaak voldoet immers niet aan hetgeen u als koper op grond van de koopovereenkomst mag verwachten, namelijk dat de verbouwing destijds heeft plaatsgevonden conform een geldende bouwvergunning), maar dat laat onverlet dat de gemeente u (en niet de verkoper) zal kunnen aanspreken.

Conclusie

U kunt deze situatie dus maar beter voor zijn. Gaat u een woning of bedrijfspand kopen, vraag dan de documenten op waaruit blijkt dat de juiste vergunningen zijn afgegeven en het bouwwerk volgens die vergunningen is uitgevoerd. Bent u makelaar, wijs dan uw cliënten op (de gevolgen van) deze wetgeving.

Meer informatie? Wilt u meer informatie over dit onderwerp, neem dan contact op met Bart de Haan van onze sectie Overheid en ruimtelijke ontwikkeling op 024 - 381 14 41 of via b.dehaan@poelmannvandenbroek.nl.