

Het vernieuwde bouwrecht ⁽¹⁾

Vanaf 1 oktober 2007 is in Frankrijk een nieuw bouwrecht in werking getreden nadat het oude was uitgedijd tot zeer gecompliceerde proporties. Er waren maar liefst elf verschillende bouwvergunningen (permis de construire) en vijf verklaringen (déclarations) die bij de Mairie gedeponeerd moesten worden. Dat is nu teruggebracht tot drie vergunningen en één verklaring. Ook is de regeling van het certificat d'urbanisme (CU) aangepast en heeft dit een gestandaardiseerde vorm gekregen. Doel van de wijzigingen is de vereenvoudiging van de formaliteiten en duidelijkheid en zekerheid voor de aanvragers. Daarin is men geslaagd.

U komt voor het eerst in aanraking met het bouwrecht en de ruimtelijke ordening, bij de koop van uw huis. Bij de akte van overdracht zit namelijk steeds – en wettelijk verplicht – een CU, waarin de planologische staat van het perceel is aangegeven. Daarop is bijvoorbeeld vermeld of de gemeente een bestemmingsplan (POS of PLU) heeft, of zij een voorkeursrecht heeft, in welke zone uw huis ligt (bouwgrond, natuurgebied, agrarisch gebied) en welke besluiten de gemeente over uw perceel heeft genomen. Wanneer er bijvoorbeeld een principebesluit van kracht is om de weg langs uw huis te verbreden, staat dat in het CU. Ook staat er hoeveel er op het perceel gebouwd is en nog gebouwd kan worden en aan welke verplichtingen het perceel is onderworpen. Bijvoorbeeld omdat er een monument in de buurt ligt.

Er zijn thans twee CU's, één CU informatief en één CU opérationnel. Het eerste wordt aangevraagd via een standaardformulier waarna iedere gemeente dezelfde gegevens moet verstrekken. Vroeger was dat anders of maakten vele gemeenten het zich gemakkelijk door een note de renseignements d'urbanisme af te geven waarin uitsluitend algemene informatie werd verschaft over het gebied waarin het huis ligt. Dat kan nu niet meer. Een gemeente moet nu per huis een afzonderlijk CU informatief afgeven dat alleen de gegevens van dat huis weergeeft. Men mag daarover niet langer dan een maand doen.

Het CU opérationnel

Omdat een koper vaak op voorhand wenst te weten of hij nog een erker kan aanbouwen of een garage of zwembad, was het al mogelijk om dat in de aanvraag van een CU op te nemen, maar in de praktijk werd dat nauwelijks gedaan. De gemeente stelde zo'n aanvraag namelijk gelijk met een aanvraag bouwvergunning, waardoor het antwoord vaak meer dan vijf maanden op zich liet wachten. Zo lang kon de koop niet worden opgehouden, zodat de kopers van deze aanvraag afzagen. In het CU opérationnel wordt aan dit bezwaar tegemoetgekomen. Op voorwaarde

dat bij de aanvraag uitgebreide informatie wordt verstrekt alsmede een bouwplan, krijgt men uiterlijk binnen twee maanden een volledig antwoord. Dit kan overigens negatief of positief zijn, net als bij een beslissing over een bouwvergunning.

Bij een positief CU is ook aangegeven of er een aansluiting op de riolering en op de waterleiding van de gemeente moet komen, of er een toegangsweg naar het huis moet worden aangelegd, of een grondonderzoek nodig is etc. De geldigheidsduur van een CU opérationnel is 18 maanden, hetgeen betekent dat indien in die periode de voorschriften zouden veranderen, voor u de oude situatie geldt. Zo'n CU kan overigens op ieder moment worden aangevraagd, dus ook wanneer u pas naderhand een verbouwing wenst.

Belangrijk is dat wanneer de gemeente dit CU niet binnen twee maanden verstrekt, de aanvrager geacht wordt een positief CU te hebben verkregen. Er is dan sprake van een zogenaamd CU tacite, een stilzwijgende toestemming. U moet nog wel een bouwvergunning aanvragen waarin alle detailleringen zijn opgenomen, maar de gemeente kan de bouw op zich dan niet meer afwijzen. Indien de koper er ten slotte niet in slaagt om binnen 18 maanden een aanvraag bouwvergunning in te dienen, kan hij uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van deze termijn, om een verlenging van het CU vragen. Deze kan alleen worden geweigerd wanneer de voorschriften intussen zijn gewijzigd. De verlenging duurt een jaar.

*Ton Steinz
Steinz & Dijkstra Advocaten
Eemnesserweg 11-07
1251 NA Laren
www.steinznl
info@steinznl*