

## **14. Bouwproces – bouwaannemer en projectontwikkelaar**

### **Inleiding**

Wanneer u in Tsjechië wilt gaan bouwen, heeft u verschillende mogelijkheden om dit te realiseren. U kunt zelf een stuk bouwgrond kopen en daarna een architect inschakelen die voor u een huis naar uw eigen ideeën en wensen zal ontwerpen en in samenwerking met een bouwondernemer zal bouwen. In bovenstaand hoofdstuk hebben we gezien dat het in Tsjechië veel voorkomt om een architect alleen in te schakelen voor het verzorgen van de bouwvergunning, waarna u in samenwerking met een bouwondernemer het huis in eigen beheer bouwt. Indien u het huis vervolgens helemaal in eigen beheer bouwt en dus zelf kleine onderaannemers ter ondersteuning vraagt, heeft u bouwtoezicht nodig. Een tweede mogelijkheid om iets te realiseren in Tsjechië is om iets te kopen van een projectontwikkelaar die voor u een huis bouwt in het kader van een totaal project. Vaak bieden projectontwikkelaars een heel scala aan diensten aan ten behoeve van de verhuur en het onderhoud van de woning. Beide methodes hebben hun voor- en nadelen.

### **Mogelijkheden om een huis te bouwen**

Wilt u in Tsjechië een nieuwbouwwoning laten bouwen, dan heeft u globaal genomen de keuze uit de volgende mogelijkheden:

a) Aankoop van bouwgrond van een makelaar of projectontwikkelaar

U koopt een bouwperceel van een projectontwikkelaar of makelaar die, soms in samenwerking met de gemeente, een heel kavelplan voor een locatie heeft ontwikkeld. U hoeft dan géén bestemmingsvergunning meer te regelen, maar u kunt rechtstreeks de procedure voor een bouwvergunning (územní souhlas spojené se stavebním ohlášením) doorlopen, zoals die beschreven staat in het vorig hoofdstuk. Hierna kunt u uw huis door een hoofdaannemer op maat laten maken..

De voordelen hiervan zijn o.a. dat u alles in eigen beheer houdt en kunt bouwen op een manier en in een tempo die u zelf aangeeft. Een nadeel is dat het tijdrovend is en het niet zelden voorkomt dat u zonder goede begeleiding en kennis een huis bouwt, waarvan de kosten uit de hand lopen.

b) Aankoop van een bouwgrondstuk met huis van een projectontwikkelaar

U koopt een recreatiewoning of een appartement via een projectontwikkelaar die vaak in samenwerking met een architect, een bouwplan heeft ontwikkeld. Er is dan meestal een keuzemogelijkheid uit verschillende type woningen of appartementen in verschillende prijsklassen. Op die manier koopt men dus vanaf tekening.

De voordelen hiervan zijn voornamelijk tijdbesparing en het aanbrengen van wijzigingen voorafgaand aan de bouw via één contactpersoon in plaats van via gesprekken op de bouw (te denken valt bijvoorbeeld aan badkamer, keuken, vloer, etc.).

c) Aankoop van een bouwgrondstuk zonder vergunningen van een makelaar

U koopt een bouwperceel van een projectontwikkelaar of makelaar en regelt, of laat de bouwvergunningen regelen. Hierna bouwt u het huis in eigen beheer met meerdere bouwondernemers. Het is voor de hand liggend om met één bouwondernemer te bouwen, maar sommige investeerders kiezen ervoor zelf te werken met meerdere onderaannemers.

De voordelen hiervan zijn o.a. dat u alles in eigen beheer houdt en het bouwtempo zelf bepaalt, een nadeel van deze procedure is dat één en ander langer kan duren dan was voorzien, dat het ook van uw kant zeer tijdrovend kan zijn en dat uzelf de coördinatie tussen de onderaannemers moet regelen.

## **Methode van bouwen**

Nadat een bouwvergunning rechtsgeldig is, mag begonnen worden met de bouw onder de voorwaarden zoals die vermeld staan in de bouwvergunning. Er moet een bordje „bouwvergunning verleend“ worden opgehangen op de bouw en de gemeente moet worden gemeld wie de hoofdaannemer is die de bouw zal uitvoeren. Over het algemeen laat de wet het toe om zowel te bouwen met één hoofdaannemer of te bouwen in eigen beheer. In dat geval moet u wel een door de staat erkend persoon aanstellen die voor u bouwtoezicht houdt.

a) Hoofdaannemer

De meest voorkomende methode is om de bouw uit te besteden aan één hoofdaannemer die verantwoordelijk is voor het gehele bouwproces vanaf de start van de bouw tot en met de oplevering, waarbij hij bij de bouwoplevering verschillende verklaringen moet afgeven dat alle bouwmaterialen en bouwprocedures in overeenstemming zijn met de voorwaarden zoals die vermeld staan in de bouwvergunning. De bouwer staat aldus garant jegens de gemeente voor een vakkundige afwerking van de bouw

b) Onderaannemers met coördinerende aannemer

Een andere methode is om met meerdere kleine bouwaannemers te werken, waarbij de investeerder één onafhankelijk persoon moet aanwijzen als bouwopzichter. Deze persoon moet in het bezit zijn van een rechtsmatige vergunning voor bouwtoezicht. Bouwtoezicht draagt ten opzichte van de afdeling ruimtelijke ordening verantwoordelijkheid voor de juiste uitvoering van de bouw en de bouwprocedures.

c) Turn-key project van projectontwikkelaar

De derde mogelijkheid is om een kant en klaar huis te kopen van een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft een terrein gekocht, waarop een hele serie huizen/appartementen worden gebouwd (vakantie/recreatiedorp). U heeft dan meestal de keuze uit verschillende modellen en prijzen. Het kan zijn dat een deel van de huizen al is afgebouwd en bewoond en

dat een ander deel nog halverwege de bouwfase is. Wanneer een deel al is gebouwd, dan is het voordeel dat u al een idee heeft van hoe de huizen eruit gaan zien. Bovendien heeft u de mogelijkheid om met de eerste bewoners te spreken en te vragen of zij tevreden zijn en wat zij missen.

## **Contractonderhandelingen met de projectontwikkelaar**

Een projectontwikkelaar zal u waarschijnlijk vragen een eerste contract te ondertekenen om het huis of appartement te reserveren. Dit kan een vrijblijvende optie op een huis of appartement zijn of een gebonden optie met financiële gevolgen voor u indien u afziet van de optie. Een vrijblijvende optie betekent dat u binnen een bepaalde periode een definitief besluit moet nemen ten aanzien van de aankoop van de woning of het appartement, waarbij de verkopende partij, de projectontwikkelaar, zich verplicht dit object binnen deze periode niet aan derden aan te bieden of te verkopen. Een gebonden optie is een optie waarbij u binnen een hiervoor gestelde periode uitsluitend moet geven ten aanzien van de eventuele aankoop van een woning of appartement, waarbij het verschil met een vrije optie hierin schuilt dat u voor het verlenen van deze optie bij het niet doorgaan van de koop, een optievergoeding betaalt aan de projectontwikkelaar voor het vrijhouden van de woning of het appartement. Beide methodes komen voor en verplichten de potentiële koper niet tot de definitieve koop van de woning.

Meestal pas na het omzetten van de optie in een daadwerkelijk koopcontract dient u een aanbetaling te doen. De volgende termijnen kunnen worden gezien als standaard:

- |   |      |
|---|------|
| • bij ondertekening voorcontract                              | 5 %  |
| • bij aanvang van de bouw                                     | 20 % |
| • bij het onderdakstellen van de bouw                         | 20 % |
| • bij het klaarmaken van de ruwe installaties en het stucwerk | 20 % |
| • bij het klaarmaken van de badkamer en tegelvloeren          | 15 % |
| • bij het monteren van alle eidelementen                      | 10 % |
| • bij oplevering van de woning                                | 10 % |

Laat in het contract met de projectontwikkelaar opnemen hoe groot de woning precies wordt, uitgedrukt in bewoonbare oppervlakte (in m<sup>2</sup>) en welke materialen er worden gebruikt. De meeste projectontwikkelaars geven bij het contract een standaard bouwbestek mee, waarin staat wat de projectontwikkelaar zal opleveren. Het is vaak mogelijk om wijzigingen (kranen, tegels, vloerbedekking) in dit bestek op te nemen, welke wijzigingen al dan niet tot een meerprijs leiden.

Het is mogelijk om uw woning of appartement reeds op naam te zetten nadat de ruwbouw is opgeleverd. Uw woning wordt dan als een woning in aanbouw in het kadaster genoteerd. Dit is vooral handig als u de woning financiert met een hypotheek omdat pas na inschrijving van de ruwbouw in het kadaster de hypotheekakte kan worden ondertekend. Na inschrijving in het

kadaster kan de hypotheekbank dus pas betalingen aan de projectontwikkelaar of de bouwer verrichten. Ook geeft inschrijving van de ruwbouw u een stuk zekerheid inzake de eigendomsrechten op het onroerend goed en de zekerheidsstelling inzake de betaalde voorschotten aan de projectontwikkelaar. Nadat het gebouw is opgeleverd en door de gemeente is gecontroleerd (gekolaudeerd) wordt deze akte naar het kadaster gebracht en wordt het gebouw in aanbouw omgezet in een gebouw.

## **Contractonderhandelingen met een aannemer**

Zoals gemeld is het mogelijk om in Tsjechië te werken met één hoofdaannemer of met verschillende aannemers. In Tsjechië zijn weinig aannemers die een groot scala aan bouwactiviteiten hebben. De meeste aannemers zijn gespecialiseerd in een bepaalde sector. Indien u wilt werken met één hoofdaannemer informeer dan eerst bij bekenden of bij uw architect naar de referenties van lokale of regionale aannemers alvorens u een offerte laat maken.

## **Calculatie en prijsvorming door de aannemer**

In vele gevallen zal de aannemer een prijs maken op basis van de tekeningen, waarvoor de bouwvergunning is afgegeven. Dit zijn evenwel oriënterende tekeningen waarin een aantal algemene zaken inzake het gebruik van materialen zijn opgenomen zonder in te gaan op specifieke bouwdetails en het gebruik van bouwmaterialen. Daarom zal bij grotere projecten detailtekeningen en een bouwbestek van de architect gebruikt worden. Deze tekeningen moeten apart bij de architect worden besteld en de kosten van deze tekeningen zijn iets duurder dan de tekeningen voor de bouwvergunning. Indien er géén detailtekeningen zijn, doet de aannemer zelf een voorstel inzake het gebruik van materialen en bouwdetails.

Het is uiteraard van belang om door aannemers schriftelijke aanbiedingen te laten doen en in de aanbieding te laten opnemen welke activiteiten wel en welke activiteiten niet in de offerte zijn opgenomen. Bouwactiviteiten die soms worden vergeten, zijn bijvoorbeeld keukens, terreinwerkzaamheden, brandweervoorschriften, accessoires in keuken en badkamer, etc. Maar ook binnendeuren, luxaflex en ventilatie wordt vaak niet in de begroting opgenomen.

Tsjechische aannemers maken vaak offertes op basis van een bouwkundig rekenprogramma, bekend onder de naam RTS, op basis waarvan ze een prijs berekenen gerelateerd aan standaardprijzen die in de markt gebruikelijk zijn. Dit programma kent evenwel een groot aantal hiaten, waardoor de prijsopbouw soms onduidelijk is. Goede aannemers gebruiken dit programma daarom meer als een oriëntatie voor hun offerte dan als een stug handboek voor de prijsberekening. Probeer daarom nuchter en praktisch naar de ontvangen offertes te kijken.

Het rekenprogramma geeft inzicht in de materialen en de bouwkundige werkzaamheden die nodig zijn om deze materialen in de bouw te verwerken. Aanbevolen wordt de prijzen van materialen bij groothandels te controleren en de bouwkundige werkzaamheden te checken op

arbeidsintensiviteit. Met name bij grondverzet en installatiewerkzaamheden kunnen de offertes sterk uiteenlopen in kwaliteit en opgegeven kwantiteit.

Op basis van de afgegeven offertes is het in de regel mogelijk om een bedrag af te dingen op de aanneemsom. Grote bedrijven hebben hierin een grotere speling dan kleinere bedrijven. Meestal is het mogelijk om 10% van de koopsom af te dingen door de aannemer nog eens goed naar zijn prijs te laten kijken. Let op, dat de voorgestelde besparingen géén inbreuk doen voor de afgesproken kwaliteit en of de afgesproken keuze van materialen.

Bij de offerte van de hoofdaannemer zijn vaak een groot aantal offertes van onderaannemers opgenomen. De hoofdaannemer is in de regel alleen metselaar en verzorgt de coördinatie met de onderaannemers. Om enig inzicht te krijgen in de diversiteit van de onderaannemers, geven we u bijgaand een korte omschrijving (met Tsjechische benaming) van veel voorkomende bouwtaken:

• metselaar	metselwerk, stucwerk	zednícká práce
• loodgieter	betonnen vloeren, fundering riool, water, verwarming	instalátér, topenář (ZTÍ)
• elektricien	bekabelingen van infrastructuur hoogspanning en netspanning	elektrikář - silnoproud
• elektricien	bliksemafleider	
• elektricien	laagspanning (antenne, telefoon)	slaboproud
• loodgieter	dakgoten en afdekplaten op dak	klempíř
• dakdekker	aanbrengen van dakpannen	pokryvač
• timmerman	dak	tesař
• timmerman	ramen, kasten	truhlář
• metaalspecialist	stalen constructies	zámečník
• schilder	afschilderen van hout verven van muren	natyrač malíř
• diversen	gipsplaten	sádrokarton
• tegelzetter	vloer- en wandtegels	obkladač
• loodgieter	ventilatiesystemen	vzduchotechnika

Het is ook mogelijk en voor kleine opdrachten gebruikelijk, om verschillende aannemers voor de verschillende takken zelf onder contract te nemen. In sommige gevallen geschiedt dat met medewerking van de klant onder de paraplu van de hoofdaannemer, in andere gevallen geschiedt alles volledig gescheiden van het hoofdcontract met de hoofdaannemer. Het is verstandig zelf de onderhandelingen te doen met de onderaannemers en bij voorkeur maar één contract met een hoofdaannemer te maken.

## **Bouwcontract – omschrijving van de werkzaamheden**

Nadat er overeenkomst is over de prijs kan een bouwcontract worden opgemaakt. Ook al zijn er veel standaard bouwcontracten voorhanden, is het zaak u géén standaard contract te laten opdringen zonder eerst kennis te nemen van de belangrijkste voorwaarden.

Bij de omschrijving van de bouwactiviteiten wordt bij nieuwbouw verwezen naar de tekeningen van de architect (mits dit detailtekeningen zijn) en naar de afgegeven offerte. Indien er detailtekeningen zijn kan er een netto-netto prijs worden afgesproken op basis van de overhandigde tekeningen omdat de detailtekeningen duidelijk aangeven wat er allemaal geregeld moet worden om het gebouw op te leveren naar de wensen van de klant. Dit in tegenstelling tot tekeningen voor een bouwvergunning die slechts een indicatie geven van de geplande bouwwerkzaamheden en een aantal bouwwerkzaamheden niet omschrijven omdat de aard en omvang van deze werkzaamheden niet aan de overheid hoeft te worden overlegd voor afgifte van de bouwvergunning.

Daarom wordt in de regel afgesproken dat meer- en minderwerk wordt verrekend op basis van eenheidsprijzen die in de offerte naar voren zijn gebracht. In andere gevallen dient meerwerk vooraf te worden goedgekeurd op basis van beschikbare gegevens en vooraf afgesproken calculaties. Een voorbeeld van een calculatie is een uurtarief van 220 Kč/uur voor arbeid en een materiaalprijs voor groothandelsprijzen minus 5% korting. Ook andere methodes zijn mogelijk. Grotere bouwbedrijven spreken vaak af dat meerwerk wordt verrekend op basis van gegevens uit het rekenprogramma RTS, hoewel deze getallen niet altijd betrouwbaar zijn.

## **Bouwcontract – facturen en garanties**

In een bouwcontract wordt een begindatum van de bouw en een opleveringstermijn overeengekomen met een boeteclausule in geval van te late oplevering. De bouw begint met de overdacht van de bouwplaats aan de aannemer, de bouw eindigt met de overdacht van de bouw aan de klant. Het is mogelijk om tijdens de bouw verschillende bouwmijspalen op te nemen als checkpunten voor de voortgang bij de bouw.

Bouwactiviteiten worden in de regel eens per maand gefactureerd op basis van werklijsten die door de aannemer aan de klant wordt overhandigd. Bij grotere projecten wordt 90% van de werkzaamheden conform werklijst binnen 30 dagen na factuurdatum betaald. 10% wordt achtergehouden als borgstelling. Nadat de bouw is afgemaakt wordt een deel van de borgstelling betaald als alle gebreken bij oplevering zijn verholpen. Een ander deel van de borgstelling wordt achtergehouden gedurende (een deel van) de garantieperiode. Bij kleinere projecten wordt de 10% borgstelling ook aan het eind van de bouw achtergehouden. De resterende 10% wordt uitbetaald nadat het werk zonder gebreken en tekortkomingen is opgeleverd.

Meestal wordt afgesproken dat u boeterente betaalt aan de aannemer als u te laat betaalt. Dat is niet geheel onredelijk als in het contract ook boeteclausules voor de aannemer staan voor te late oplevering. Ook als er géén boeterente is opgenomen heeft de aannemer bij te late betaling van rechtswege recht op een rentevergoeding. Deze is meestal lager maar daarentegen voor u niet fiscaal aftrekbaar.

De gebruikelijke garantieperiode in Tsjechië voor bouwwerkzaamheden is vijf jaar met uitzondering van garantie voor materialen, waardoor door de fabrikant een afwijkende garantieperiode wordt opgegeven. Voor sommige materialen kan dit drie jaar zijn, van wetswege is de minimale garantieperiode voor alle materialen en werkzaamheden twee jaar.

De aannemer dient een verzekering te overleggen dat hij verzekerd is tegen gebreken op de bouw, bouwongevallen en andere zaken die ten nadele kunnen werken van de klant, zoals vertraging door bouwfouten. Het is bij grote projecten gebruikelijk dat de aannemer deze verzekering bij de ondertekening van het bouwcontract overlegt aan de klant.

## **Bouwcontract, overige voorwaarden en aandachtspunten**

In een bouwcontract staat ook vermeld dat de bouwer zal bouwen conform de voorwaarden van de Tsjechische bouwvoorschriften en dat hij de klant er op moet wijzen als hij bepaalde wensen van de klant niet kan uitvoeren als dit in strijd is met de wetgeving. Wil de klant deze wijzigingen toch doorvoeren, dan is de klant hiervoor aansprakelijk.

In het bouwcontract moet uiteraard de naam en adres van de bouwondernemer worden opgenomen, de registratie van het bedrijf bij de kamer van koophandel en het BTW nummer. Daarnaast is het noodzakelijk dat de aannemer aangeeft wie in naam van de aannemer de bouwopzichter is (de voorman) en dient hij bij voorkeur aan te geven met welke onderaannemers hij gaat werken.

Het is van belang dat u ook in het bouwcontract laat opnemen dat de aannemer verantwoordelijk is voor de aansluiting van het object op het gas, water en elektriciteitsnet conform de voorwaarden die in de bouwvergunning zijn opgenomen. Het is daarom noodzakelijk om alle vergunningen die u van de overheid hebt gekregen, waaronder met name de bouwvergunning en de bestemmingsvergunning maar ook de watervergunning en goedkeuring van de brandweer, uitdrukkelijk op te nemen in het bouwcontract.

## **Eigendomsclausule in het bouwcontract**

In Tsjechië is de aannemer eigenaar van het bouwobject en er verantwoordelijk voor zolang het object niet aan de klant is opgeleverd. Juridisch gezien is er evenwel een hiaat omdat volgens Tsjechisch recht een gebouw géén gebouw is zolang deze niet is opgeleverd. En zonder bouwvergunning of kolaudatie op naam kan een gebouw niet in het kadaster op naam van de aannemer worden gezet. Het is daarom aan te raden om de bouw in verschillende fases op te leveren om eigendomskwesaties te voorkomen. Verder heeft de eigendomsclausule soms gevolgen bij faillissement van de aannemer tijdens de bouw, waardoor het belangrijk is hierover iets op te nemen in het bouwcontract.

## **Bouwopzichter (stavební dozor)**

Daarnaast is het belangrijk in het bouwcontract op te nemen wie de aangewezen persoon is vanuit de klant om bouwdetails te bespreken, bouwaanwijzingen te geven en schriftelijke correspondentie aan te gaan. De klant kan hiervoor een bouwopzichter aanwijzen maar ook een ander, onafhankelijk persoon die hiervoor wordt ingehuurd.

Indien u een contract heeft met een hoofdaannemer is het namelijk niet verplicht om een bouwopzichter op de bouw te hebben omdat de overheid er vanuit gaat dat de aannemer voldoende garanties kan geven dat de bouw wordt opgeleverd volgens de bouwvoorschriften. Desalniettemin worden grote bouwwerken altijd begeleidt door een onafhankelijk persoon die als bouwtoezicht functioneert. Bij kleinere bouwwerken is dit niet het geval.

## **Bouwboek en bouwvergaderingen**

Nadat het bouwcontract is getekend geeft de klant op de overeengekomen dag de bouwplaats over aan de aannemer die vanaf die dag verantwoordelijk is voor de bouwplaats en voor de activiteiten die op de bouwplaats plaats vinden. Hiervan wordt een protocol opgemaakt. In dit protocol wordt ook aangegeven waar en hoe de aannemer gebruik kan maken van water en stroom die hij op de bouw gebruikt. Daarnaast wordt een standaard nulpunt (peil) overgedragen, welk punt als vloerhoogte geldt (referentiepunt voor de bouw) van het te bouwen gebouw. Alle andere hoogtes worden van dit punt afgeleid.

Tegelijkertijd legt de aannemer een bouwboek aan waarin hij de dagelijkse activiteiten beschrijft en waarin de klant of zijn adviseur schriftelijke opmerkingen kunnen schrijven als zijnde richtlijnen voor de bouwer. In de regel worden wekelijks bouwvergaderingen belegd waarin zowel de voortgang als de technische en kwalitatieve uitvoering wordt besproken en vastgelegd. Heeft de klant een vertegenwoordiger als bouwtoezicht, dan leidt deze persoon de wekelijkse of maandelijkse bouwvergaderingen.

De afspraken vastgelegd in de bouwvergaderingen, worden in het bouwboek opgenomen en zijn bindend voor beide partijen. Het is belangrijk dat Nederlanders zich realiseren dat uitsluitend afspraken opgenomen in het bouwboek een juridische binding hebben. Brieven en mails aan de aannemer hebben dit in principe niet, tenzij er in het bouwboek uitdrukkelijke naar deze correspondentie wordt verwezen..

Het komt vaak voor dat de klant tussentijds wijzigingen aanbrengt ten aanzien van de aard en omvang van de afgesproken wijzigingen. Uiteraard hebben wijzigingen invloed op de prijs en soms ook op de opleveringstermijn. Daarnaast is het soms nodig om bepaalde wijzigingen in de bouw vooraf te laten goedkeuren door de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente die de bouwvergunning heeft afgegeven. In vele gevallen zullen ze mededelen dat het géén probleem is en dat de wijzigingen bij oplevering en goedkeuring door de gemeente op de tekening dienen te worden aangegeven. In sommige gevallen is het echter nodig om gewenste

wijzigingen eerst in een wijziging bouwvergunning door te laten voeren. De klant en niet de aannemer is hiervoor aansprakelijk en verantwoordelijk.

## **Bouwkundige oplevering**

Bij de oplevering van de bouw wordt door de klant en de aannemer een opleveringsprotocol getekend waarin de mankementen en gebreken staan die nog door de aannemer dienen te worden hersteld. Daarnaast zal de aannemer een aantal testrapporten en controlestukken overhandigen aan de klant die de klant bij de wettelijke, bouwkundige oplevering aan de gemeente moet overhandigen. Het is belangrijk om te weten dat alle rechten en plichten ten aanzien van de bouw overgaan op de dag van ondertekening van het overdrachtsprotocol. Vanaf de dag van overdracht komen alle gebreken ten laste van de klant, tenzij deze onderdeel zijn van de garantieplicht van de aannemer aan de klant.

Eventuele wijzigingen die tijdens de bouw zijn doorgevoerd en die een wijziging betekenen ten opzichte van de afgegeven bouwvergunning dienen op de officiële tekeningen te worden aangegeven, zodat de overheid één en ander bij controle kan controleren op juistheid. Ook extra werkzaamheden waarvoor géén bouwvergunning is verleend dienen te worden aangegeven op tekening, zodat de overheid deze werkzaamheden kan goedkeuren zonder dat ze achteraf nog een bouwvergunning voor deze werkzaamheden eisen.

Nadat de klant en de aannemer een schriftelijke overeenkomst ten aanzien van de overdracht van de bouw hebben ondertekend, kan de bouw ook aan de gemeente worden opgeleverd. Deze procedure (kolaudatie genoemd) is nodig om het gebouw te mogen gebruiken voor de doeleinden waarvoor het is gebouwd. Nadat de gemeente een goedkeuringsbesluit ten aanzien van de ingebruikname van het object heeft afgegeven kan het object worden gebruikt. Voorts kan met dit besluit een hypothecaire akte worden afgesloten en kan het gebouw worden ingedragen in het kadaster. In bepaalde gevallen zal de gemeente niet direct een kolaudatiebesluit afgeven, maar een voorlopig gebruiksrecht voor het object, omdat een aantal zaken nog niet zijn gerealiseerd, conform de eisen, zoals die neergelegd zijn in de bouwvergunning. Een dergelijk gebruiksrecht wordt dan afgegeven voor een periode van minimaal zes tot maximaal vierentwintig maanden.

Ook objecten die niet gebouwd, maar *verbouwd* worden en waarvoor een bouwvergunning is afgegeven dienen de kolauderingsprocedure te doorlopen. De kolauderingsprocedure geldt evenzeer voor oplevering van waterbouwkundige objecten en wegebouwkundige objecten voorzover deze in een aparte vergunning zijn afgegeven.

## **Kolaudatierapport**

Na afgifte van het kolaudatierapport (controlerapport) door de gemeente kan het gebouwde object officieel in gebruik worden genomen. Op basis van het rechtsgeldige kolaudatierapport kunnen de definitieve leveringscontracten met de nutsbedrijven worden afgesloten en kan het

gebouw als zijnde een gebouw in het kadaster worden ingeschreven. Ook kan dan de hypotheek op het afgebouwde onroerend goed worden bijgeschreven. Pas na inschrijving van de kolaudatie in het kadaster, gaat de eigenlijke hypotheek lopen en de aflossing beginnen. Voor deze tijd wordt aan de hypotheekbank uitsluitend rente betaald omdat er wettelijk nog géén sprake is van een hypotheek, dit omdat er nog geen gebouw is.

Ook fiscaal heeft het kolaudatierapport gevolgen omdat het gebouw na kolaudatie ook boekhoudkundig als gebouw in de boeken kan worden opgenomen, waarna er verplichtingen voor de klant komen als onroerend goed belasting en andere lokale belastingen.