



SARO

Strategische Adviesraad
Ruimtelijke ordening
Onroerend erfgoed

**Advies
van 25 mei 2009
over het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering betreffende
het as-builtattest en de validering daarvan**

INHOUD

I.	INLEIDING EN SITUERING ADVIESAANVRAAG	3
II.	ADVIES	6
III.	MINDERHEIDSSTANDPUNT VVSG	10

I. INLEIDING EN SITUERING ADVIESAANVRAAG

Inleiding

De SARO werd op 30 april 2009 door het departement RWO op de hoogte gebracht van de brief van de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening van 30 april 2009 met het verzoek aan de SARO om binnen de 15 dagen advies uit te brengen over het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering betreffende het as-builtattest en de validering daarvan.

Situering

Het as-builtattest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie niet of slechts marginaal afwijken van het vergunde of gemelde plan.

Tijdpad

Het as-builtattest wordt conform de decretale mogelijkheden (art. 4.2.12 van de Vlaamse Codex RO) getraptd ingevoerd.

Volgende data worden door het besluit voorzien:

a) eerste verplichte aanvraagmogelijkheid:

- voor de meest frequente verrichtingen, m.n. woningbouwwerken waarvoor de medewerking van een architect vereist is (en die dus voldoende substantieel zijn om deze maatregel te verantwoorden)
- vanaf 1/1/2010

b) tweede verplichte aanvraagmogelijkheid:

- voor overige bouwwerken (= andere constructies dan woningen) waarvoor de medewerking van een architect vereist is (en die dus voldoende substantieel zijn om deze maatregel te verantwoorden)
- vanaf 1/1/2011

c) derde verplichte aanvraagmogelijkheid:

- bij overdrachten van constructies - beperkt tot verkopen (geen erfenissen)
 - ° tenzij het gaat om mineure constructies (= voor de oprichting van de (hoofd)constructie is de medewerking van een architect niet vereist)
 - ° tenzij reeds een attest is opgenomen in het vergunningenregister [gedurende een periode van minder dan 5 jaar]
 - ° tenzij de constructie volledig gedekt wordt door het decretale vermoeden van vergunning (deze uitzondering geldt dus niet indien er na de invoering van het eerste gewestplan bvb. nog een uitbreiding werd gerealiseerd)
- vanaf 1/6/2012

d) facultatieve aanvraagmogelijkheid:

- voor alle constructies in de meest ruime zin
- vanaf 1/6/2012.

Attestatoren

Het ontwerpbesluit omvat een regeling inzake de aanwijzing van de attesterende instanties of personen:

- architecten die tot de uitoefening van dat beroep in België zijn toegelaten, worden bij dit besluit erkend voor de aflevering van attesten vermeld onder a) en b)
 - ° ratio : zij beschikken over de nodige stedenbouwkundige-ruimtelijke kennis, de nodige technische kennis voor het opmeten van gebouwen en constructies, en over een globaal set van gedragsregels inzake deontologie en kwaliteitszorg,
 - ° zij kunnen slechts attesten vermeld onder c) en d) uitreiken indien het gaat om recentere constructies (minder dan 10 jaar geleden gebouwd of herbouwd),
 - * ratio: bij oudere constructies zijn niet altijd bouwplannen beschikbaar, moet rekening worden gehouden met het vermoeden van vergunning, etc. Hier zal vaak mede een beroep moeten worden gedaan op een juridisch onderzoek door een gemeentelijke instantie die daartoe tevens kan beschikken over gemeentelijke archieven en toepassingen
 - * de termijn van 10 jaar kan ook gerelateerd worden aan de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect
- de attesten vermeld onder c) en d) worden om hoger vermelde redenen afgegeven door een gemeentelijke instantie. Het besluit eist dat het gaat om een gemeentelijk verzelfstandigd agentschap (dat beschikt over de nodige functionele autonomie), zodanig dat een functiescheiding tussen de afgifte van het attest en de validering ervan aanwijsbaar blijft.
 - ° een gemeente kan een eigen agentschap aanwijzen (inclusief een IVA), maar ook een agentschap van een andere gemeente, dit op grond van de contractuele samenwerkingsmogelijkheden voorzien in art. 196 van het Gemeentedecreet.

Merk op dat de Franse tegenhanger van het as-builtattest, het "certificat de conformite", eveneens door de architect wordt afgeleverd (art. L462-1 van de Code de l'Urbanisme). In tegenstelling tot het Franse model wordt decretaal echter geen verplichte keuze voor de toezichthoudende architect opgelegd, zulks naar het voorbeeld van art. 10, tweede lid, van de Wet Breyne, waarin ook een vrij keuzerecht van de goedkeurende architect wordt gestipuleerd.

Het as-builtattest

Het maximumtarief voor de afgifte van een as-builtattest wordt vastgesteld door het besluit, afhankelijk van de aard van de constructies.

De decreetgever geeft aanwijzingen omtrent de aard van die marginale afwijkingen in het artikel 4.2.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het gaat over verwaarloosbare afwijkingen (uiteraard binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften) die niet op manifeste wijze afbreuk doen aan de in de vergunde of gemelde plannen:

"Van marginale afwijkingen is slechts sprake wanneer deze niet op kennelijke wijze afbreuk doen aan volgende uit de vergunde of aangemelde plannen blijkende aangelegenheden:

1° de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex; 2° het karakter van de constructie of het gebouwencomplex, zoals dat gevormd wordt doormiddel van materiaalkeuze, textuur, kleuren licht; 3° het voorziene gebruik van de constructie of het gebouwencomplex.

In een as-builtattest kunnen geen afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Artikel 4.4.1 is niet van toepassing".

De Vlaamse Regering machtigt de leidend ambtenaar van het departement RWO (in samenspraak met de leidend ambtenaar van het agentschap RO-Vlaanderen) om op grond van deze aanwijzingen een operationeel beoordelingskader uit te werken op basis waarvan nagegaan kan worden of een afwijking van het bouwplan "marginaal" is. Gelet op de veelheid van beoordelingssituaties zal een richtlijnenhandboek geïllustreerd met voorbeelden uitgewerkt worden.

In de bijlage bij het besluit worden een model voor as-builtattest opgenomen. Eventuele marginale afwijkingen worden aangegeven in het attest en kunnen ook aangeduid worden op bij het attest gevoegde foto's, plannen of andere documenten om zo de duidelijkheid of nauwkeurigheid te verhogen.

Validering

De motivering en valideringsbeslissing van het schepencollege worden aangevuld op het as-builtattest. De eventueel bijhorende foto's, plannen of andere documenten moeten eveneens gevalideerd worden.

De beslissing wordt genomen binnen een ordetermin van 60 dagen. Deze termijn houdt rekening met de mogelijkheid dat de gemeente een plaatsbezoek moet kunnen uitvoeren en strookt met minimale termijnen die een notaris nodig heeft om een akte op te stellen (cfr. art. 5.2.1, §1, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex RO, waar wordt bepaald dat, indien het as-builtattest bij een overdracht verplicht moet worden aangevraagd, in de overdrachtsakten vermeld moet worden of het attest is uitgereikt en gevalideerd).

Voorafgaand advies

Conform de Vlaamse Codex RO kan het college van burgemeester en schepenen (op aanvraag) tijdens de werken een advies verlenen omtrent het marginaal karakter van bepaalde afwijkingen. De codex machtigt de Vlaamse Regering om hieromtrent regelen op te nemen.

Er wordt geopteerd voor een zo soepel mogelijk kader:

- a) het CBS kan dergelijk advies normaliter op vrijwillige basis afleveren,
- b) de gemeenteraden kunnen een reglementair kader uittekenen over de gevallen waarin een adviesaanvraag kan worden verricht en hoe die aanvraag moet worden verricht.

De verwijzing naar een gemeentelijk reglement laat toe om rekening te houden met lokale aspecten, zoals de grootte van het grondgebied, de bebouwingsgraad, de controlemogelijkheden van de gemeente etc.

Geraamd aantal as-builtattesten:

In de eerste fase (verplichting voor woningen) worden ongeveer 25.000 attesten op jaarbasis verwacht.

In de tweede fase (verplichting voor gebouwen) worden ongeveer 35.000 attesten op jaarbasis verwacht (25.000 voor woningen en 10.000 voor gebouwen).

Het aantal verplichte attesteringen bij vastgoedtransacties zal initieel vrij groot zijn (ongeveer 50.000 vastgoedtransacties inzake gebouwen en woningen op jaarbasis (hiervan moeten worden afgetrokken de transacties die betrekking hebben op zaken die onder het vermoeden van vergunning vallen)), maar dit zal zeer snel afnemen, gelet op de bepaling dat de verplichting slechts geldt voor zaken waarvoor nog geen as-builtattest bestaat. Verwacht wordt dat het aantal facultatief aangevraagde attesten zeer beperkt zal blijven, gelet op de grote dekkingsgraad van de voorziene attesteringverplichtingen.

II. ADVIES

Ten aanzien van de vraag tot “spoedbehandeling”

Overeenkomstig artikel 16, § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden worden de adviezen in de regel verstrekt binnen een termijn van dertig dagen na de datum van de ontvangst van de adviesaanvraag.

In geval van spoed, die met redenen wordt omkleed, kan de Vlaamse Regering de termijn inkorten zonder dat hij minder dan tien werkdagen mag bedragen.

De SARO stelt vast dat de aanvraag voor “spoedadvies” niet werd gemotiveerd, hetgeen nochtans een vereiste is overeenkomstig artikel 16, § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden.

Bovendien komt het bevreemdend over dat uit het bijgevoegde dossier blijkt dat voorgesteld wordt om tevens advies te vragen aan de Raad van State, afdeling wetgeving, “binnen de termijn als voorzien in artikel 84, § 1, eerste lid, 1° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State”, met name binnen een termijn van 30 dagen en dus niet binnen de voorziene termijn in geval van spoed, hetgeen geregeld wordt in artikel 84, § 1, eerste lid, 2° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Volgens de SARO wijst dit erop dat er geen spoedeisendheid is.

De SARO wijst er ten slotte, net zoals in eerdere adviezen, op dat zij bij gebrek aan secretaris en een secretariaat nog niet als volwaardige strategische adviesraad kan optreden.

Ten aanzien van de inwerkingtreding op 1 september 2009

De SARO stelt vast dat de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit voorzien is op 1 september 2009. Dit kadert in de grootschalige hervorming van het decreet ruimtelijke ordening. De SARO heeft in dit verband op 14 mei 2008 reeds advies uitgebracht over deze hervorming.¹ De SARO blijft van oordeel dat er onvoldoende garanties zijn voor een kwaliteitsvol en werkbaar geheel.

De SARO stelt vast dat de Vlaamse Regering nu een resem uitvoeringsbesluiten aan het voorbereiden is ten einde deze hervorming op 1 september 2009 in werking te laten treden. Gelet op de te doorlopen procedures voor de totstandkoming van al deze uitvoeringsbesluiten en de omvang van de hervorming is het nu reeds duidelijk dat de voorziene inwerkingtreding op 1 september 2009 in de praktijk tot aanzienlijke moeilijkheden aanleiding zal geven, al was het maar omdat de lokale overheden en de betrokken actoren te weinig tijd hebben om zich aan te passen.

De SARO is bijgevolg van oordeel dat het aangewezen is om minstens de voorziene inwerkingtreding van de globale hervorming uit te stellen.

Ten aanzien van de verplichte aanvragen voor meldingsplichtige handelingen

Overeenkomstig artikel 4.2.12, § 2 van de Vlaamse Codex RO is een aanvraag voor een as-builtattest enkel verplicht in twee gevallen :

1° bij het verkrijgen van een “stedenbouwkundige vergunning” betreffende een constructie

¹ <http://jisp.vlaamsparlament.be/docs/stukken/2008-2009//g2011-1-deel2.pdf>

2° bij overdracht van eigendomsrecht of zakelijk recht op een constructie.

De decreetgever heeft de Vlaamse Regering niet gemachtigd om bijkomende gevallen vast te stellen waarin de aanvraag voor een as-builtonest verplicht wordt gesteld. In die zin kan de Vlaamse Regering dan ook niet rechtsgeldig bepalen dat toch een verplichte aanvraag voor as-builtonest geldt voor louter meldingsplichtige handelingen waarvoor de medewerking van een architect vereist is (artikel 2, § 1, tweede lid en artikel 3, § 1, tweede lid van het ontwerpbesluit). Indien dit effectief de bedoeling is, dient eerst een decretale grondslag te worden voorzien.

Ten aanzien van de begrippen “woningbouwwerken” en “bouwwerken, andere dan woningbouwwerken”

Het is niet duidelijk wat moet worden verstaan onder “woningbouwwerken” (art. 2,§1) en “andere dan woningbouwwerken” (art. 3,§1). Gaat het hier louter om het optrekken van een “nieuwbouwwoning” of “nieuwbouwwolume, ander dan een woning” of gaat het – ruimer – om alle werken waarvoor de medewerking van een architect nodig is? Samen lezen met art. 1, 2 ° (definitie “bouwwerken”) laat vermoeden dat het gaat om alle werken (ook verbouwen en uitbreiden van een bestaand gebouw). SARO vraagt om één en ander te verduidelijken.

Het onderscheid tussen “woningbouwwerken” en “bouwwerken, andere dan woningbouwwerken” vindt men niet terug in de decretale regeling inzake de as-builtonestering en wordt thans ingevoerd via voorliggend ontwerpbesluit. Op basis van dit onderscheid wordt het tijdstip van de verplichte aanvraag voor as-builtonesten vastgesteld, met name vanaf 1/1/2010 voor woningbouwwerken en vanaf 1/1/2011 voor niet-woningbouwwerken. Deze onderscheiden aanpak wordt evenwel niet afdoende gemotiveerd in het licht van de decretale doelstelling van de as-builtonestering.

Bovendien is het niet duidelijk wat gebeurt indien er een aanvraag wordt ingediend na de daartoe in het ontwerpbesluit voorziene vervaltermijn van 90 dagen na de oplevering der werken of na de voltooiingsdatum. Houdt dit in dat in dergelijk geval geen as-builtonest meer kan aangevraagd worden? Het valt overigens op dat de aanvrager gebonden wordt door een vervaltermijn, terwijl de gemeente zelf enkel gebonden is aan een termijn van orde om te beslissen over de validering en er verder niets wordt bepaald indien er geen tijdige beslissing wordt genomen.

De aanvrager van een attest heeft conform de huidige regeling in ontwerp geen enkel middel om zich te verdedigen tegen een bestuur dat geen attest aflevert noch tegen laattijdige afgifte van een attest buiten de redelijke termijn. In de praktijk kan dit er aanleiding toe geven dat transacties m.b.t. het onroerend goed op onredelijke wijze worden geblokkeerd. Het verdient volgens de SARO aanbeveling om een regeling te voorzien die voor dit probleem een oplossing biedt.

Wat met verkoop van een gebouw op plan of in aanbouw?

De SARO stelt vast dat geen rekening wordt gehouden met de verkoop op plan of in aanbouw. Nochtans is dit dagdagelijkse praktijk. Inherent aan dergelijke verkopen is dat het gebouw nog niet voltooid is. Er kan dan ook geen as-builtonest bij de verkoop gevoegd worden. Het kan niet de bedoeling zijn om de verkopen op plan af te schaffen via dergelijke maatregel. Er wordt aangedrongen hieraan de nodige aandacht te willen besteden.

Tevens dient duidelijk gesteld te worden dat een (onderhandse) overeenkomst kan gesloten worden onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een gevalideerd as-builtonest.

Ten aanzien van de exclusiviteit voor “architecten” als attesterende instantie

De SARO stelt zich de vraag waarom uitsluitend architecten in aanmerking komen als “attesterende personen” en niet tevens (burgerlijk) ingenieurs bouwkunde. Nochtans komen deze laatste wel in aanmerking als deskundige voor attestering van gebouwen die meer dan 10 jaar oud zijn en dit via de gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen.

Artikel 6, §1 van voorliggend ontwerpbesluit bepaalt dat architecten een as-builtattest kunnen afleveren voor zover “tussen de aanvraag en de datum van voltooiing” minder dan 10 jaar gelegen is. Om misverstanden te vermijden wordt best verduidelijkt dat het de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning betreft.

Ten aanzien van de oprichting van een verzelfstandigd agentschap als attesterende instantie

De SARO stelt zich de vraag of de Vlaamse Regering via regeringsbesluit bevoegd is om gemeenten te machtigen gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen op te richten en te erkennen (zelfs deze opgericht door andere gemeenten) met het oog op het afleveren van as-builtattesten.

De oprichting van een verzelfstandig agentschap zou volgens de Vlaamse Regering nodig zijn om een functiescheiding te realiseren tussen de aflevering van een as-builtattest en de validering ervan.

Volgens de SARO stelt zich de vraag of hiervoor uitsluitend beroep moet worden gedaan op “gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen”. Er ligt geen motivering voor waarom deze exclusiviteit vereist is. De SARO adviseert de Vlaamse Regering overigens zich niet uit te spreken over de wijze waarop de gemeente zich zelf moet organiseren om de attesten af te leveren.

Ten aanzien van het beoordelingskader voor marginale afwijkingen

De SARO adviseert de Vlaamse Regering om het beoordelingskader waarvan sprake in artikel 8 van het ontwerpbesluit slechts een richtinggevend karakter te verlenen. Het is uiteindelijk de vergunningenverlenende overheid die volheid van bevoegdheid dient te behouden bij het al dan niet toestaan van de marginale afwijking.

Principieel is het ook niet wenselijk dat de vaststelling van het beoordelingskader een Vlaamse aangelegenheid is, terwijl het leeuwendeel van de beoordelingen van de vergunningen door een ander overheidsniveau zal moeten gebeuren.

Ten aanzien van de maatregelen van kwaliteitszorg

Overeenkomstig artikel 4.2.13, § 1 Vlaamse Codex RO dient de Vlaamse Regering de maatregelen van interne en kwaliteitszorg vast te stellen waaraan attesterende instanties en personen onderworpen zijn.

Het voorliggende ontwerpbesluit bevat dergelijke maatregelen niet. Er wordt enkel gesteld dat de architecten verplicht zijn om “een kwaliteitszorgsysteem” te volgen. Dit is ruimschoots onvoldoende. De Vlaamse Regering voldoet niet aan de decretale verplichting.

Ten aanzien van het ontbreken van schorsingsmogelijkheden van de erkenning

Overeenkomstig artikel 4.2.13, § 1 Vlaamse Codex RO dient de Vlaamse Regering de gevallen te bepalen waarin (en de wijze waarop) de erkenning van een attesterende instantie of persoon kan worden geschorst of ingetrokken.

Voorliggend ontwerpbesluit bepaalt nergens de gevallen van schorsing van de erkenning, maar voorziet enkel en onmiddellijk in een intrekking. De schorsingsgevallen dienen bijkomend geregeld te worden.

Ten aanzien van de verplichte opname van het attest in de vastgoedpubliciteit

Overeenkomstig artikel 4 van het uitvoeringsbesluit is de verkoper van een constructie verplicht om een as-builtattest aan te vragen dat vaste datum krijgt vanaf 1 juni 2012. De afgifte van het as-builtattest en de validatie daarvan gaat vooraf aan het voeren van vastgoedpubliciteit en aan de opmaak van de onderhandse en authentieke verkoopakten.

De architect of het gemeentelijk verzelfstandigd agentschap hebben 30 dagen om het attest af te leveren. Voor de daarop volgende vereiste validering heeft het College van Burgemeester en Schepenen 60 dagen de tijd.

De termijnen waarover zowel de architect als het gemeentelijk verzelfstandigd agentschap en het College van Burgemeester en Schepenen beschikken zijn 'termijnen van orde' (zie artikel 12 en het aanvraagformulier). Een termijn van orde is een termijn waarbinnen een overheid een beslissing moet nemen of een formaliteit moet vervullen, maar waarvan de overschrijding geen specifiek rechtsgevolg veroorzaakt en m.n. de overheid de bevoegdheid niet ontnemt om ook na het verstrijken van de termijn te handelen. Het feit dat er geen rechtsgevolg aan het niet respecteren van de termijn verbonden is zal de rechtszekerheid niet ten goede komen. De dreigende rechtsonzekerheid leidt voor de vastgoedmakelaar, maar ook voor de notaris en de eigenaar-verkoper, tot niet werkbare toestanden.

Deze stedenbouwkundige inlichtingen moeten, in analogie met het bodemattest sowieso verplicht in de onderhandse verkoopovereenkomst en de authentieke akte opgenomen worden. De verplichting om voor het eerst publiciteit voor de verkoop van een bebouwd onroerend goed te voeren nadat het as-builtattest is gevalideerd zou de gehele vastgoedmarkt in Vlaanderen ernstig verstoren.

Deze maatregel zou tot gevolg hebben dat er geen publiciteit mag gevoerd worden tot het as-builtattest is gevalideerd. De niet bindende termijn bedraagt hiervoor 3 maanden. Zowel voor de eigenaar-verkoper die zijn onroerend goed zelf wil verkopen als voor deze die beroep wil doen op de diensten van een erkende vastgoedmakelaar is het verbod om reclame te voeren alvorens over het gevalideerd as-builtattest te beschikken een niet te verantwoorden handicap. Voor de vastgoedmakelaar komt daar nog bij dat de vastgoedmakelaar in se beschikt over een bemiddelingsopdracht van maximaal 6 maanden (WHP). Burgerrechtelijk heeft de vastgoedmakelaar de plicht onmiddellijk uitvoering te geven aan zijn opdracht, terwijl de vereiste om over een as-builtattest te beschikken hem zulks verbiedt.

De kandidaat koper kan maximaal worden beschermd door de verplichting op te leggen om het as-builtattest op te nemen in de verkoopovereenkomst en in de notariële akte. Het is overigens wenselijk om toe te laten dat het bekomen van een "blanco" as-builtattest, zij het onder voorwaarden, in de onderhandse verkoopovereenkomst zou kunnen worden opgenomen als een opschortende voorwaarde.

De bepaling in art. 4 van het ontwerpbesluit met name dat de afgifte van het as-builtattest en de validering vooraf gaat aan de publiciteit in art. 5.2.6., 6° lid Vlaamse Codex RO is in strijd met dit artikel.

Artikel 5.2.6., 6° lid stelt immers: *"Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit: (.) 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd."*

Artikel 5.2.6. sluit derhalve niet uit dat er publiciteit wordt gevoerd indien nog geen attest is afgeleverd. Zo is het in die zin perfect mogelijk om te vermelden dat nog geen as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd, bvb. omdat ze is aangevraagd maar nog niet bekomen.

Ten aanzien van artikel 7, §1 van het ontwerpbesluit

De regeling sluit niet uit dat de architect die het toezicht en de leiding had over de bouwwerken ook het as-builtattest aflevert. Men kan zich de vraag stellen of er in die gevallen voldoende garanties zijn voor een onpartijdige en onafhankelijke houding bij de attestering.

III. MINDERHEIDSSTANDPUNT VVSG

Het lid Xavier Buijs is van mening dat het inschrijven van sancties naar besturen bij het niet tijdig afleveren van as-builtattesten niet aangewezen is. Ten eerste meent het lid dat het afleveren van as-builtattesten beter geen gemeentelijke taak is, maar een taak van notaris, immomakelaar of andere deskundige. Dit kan gebeuren mede op basis van gegevens die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld. Als de gemeente dan toch as-builtattesten moet opmaken moet de gemeente voldoende tijd hebben om een en ander uit te zoeken. Daar zal de nodige tijd over heen moeten gaan, gelet op de impact die het afleveren van dergelijke attesten heeft op gemeenten. Van een as-built document gaat ook geen rechtskracht uit. Een beroepsprocedure tegen het niet tijdig afleveren van een aanvraag is dan ook niet aangewezen.