

'İskan' of woonvergunning:

conditio sine qua non:

De allerlaatste stap in het Turkse bouwproces is het verkrijgen van de iskan. De iskan is een belangrijk document, die onmisbaar is om optimaal te kunnen genieten van de Turkse woning.

De *iskan* is een woonvergunning zonder dewelke het niet mogelijk is om de woning aan te sluiten op de gemeentelijke nutsvoorzieningen.

De *iskan* (of *yapi kullanma izni*) is een woonvergunning die in laatste instantie, als een nieuwbouwwoning voltooid is, aangevraagd moet worden. Dit moet gedaan worden in de gemeente waar de woning staat. In de woonvergunning staan onder andere alle specificaties van het gebouw (soort, grootte, gebruik, kadastrale gegevens, adres, grondaandeel), de naam van de eigenaar, de einddatum van het gebouw en informatie over de bouwvergunning.

Er bestaan twee soorten '*iskan*': de algemene iskan '*Genel iskan*' en een individuele iskan '*Ferdi iskan*'. *İskan* en *yapi kullanma izni* betekenen hetzelfde, met name een woonvergunning. De vertaling van *yapi kullanma izni* geeft eigenlijk direct aan waarvoor deze vergunning nodig is: 'toestemming voor gebruik van het gebouw'. Soms wordt ook de omschrijving 'legaliseren van het gebouw' gebruikt in dat geval spreekt men van een '*Genel iskan*'.

De aanvraag:

De algemene iskan dient schriftelijk aangevraagd te worden door de bouwheer of de aannemer of door de kopers gezamenlijk indien zij in het bezit zijn van een splitsingsakte, bij de afdeling Bouwzaken en Woningtoezicht van de gemeente.

Aansluiting van de nutsvoorzieningen:

Naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van een iskan (maar ook tijdens het bouwproces), zullen bouwspecialisten van de gemeente de nieuwbouw controleren. Hierbij wordt nagegaan of aan alle wettelijke voorwaarden voldaan wordt (zoals het bouwbesluit, TSE-normen, betaling van sociale lasten) en of de bouw overeenkomt met het projectplan.

Voldoet de nieuwbouw aan deze criteria, dan kunnen de eigenaars de woonvergunning (*iskan/ yapı kullanma izni*) aanvragen. Volgens de regels dient er in eerste instantie een algemene woonvergunning verkregen te worden voor het project en wooncomplex en daarna pas een specifieke woonvergunning per appartement/woning. Pas met deze individuele iskan is het vervolgens toegestaan om de woning aan te sluiten op de gemeentelijke voorzieningen, zoals water en elektra. Zonder deze iskan kan men enkel bouwwater en bouwelektriciteit gebruiken, wat vele malen duurder is. Met de individuele iskan is het vervolgens mogelijk om splitsingsakte (*kat irtifakı*) als voorlopig eigendomsbewijs te veranderen in definitieve eigendomsbewijs (*kat mülkiyeti*).

Kosten:

De kosten voor het verkrijgen van de *yapi kullanma izni/ iskan* kunnen, afhankelijk van hoe het is overeengekomen, betaald worden door de koper of door de verkoper. Het is echter aan te raden om een woning met iskan te kopen. Hiermee heeft men zekerheid dat het hier een legale bouw betreft en dat alle gemeentelijke voorzieningen beschikbaar zijn. Kosten voor de woonvergunning worden door de gemeente berekend. Alle belastingen dienen ook volledig betaald te zijn om de woonvergunning te kunnen verkrijgen.

Volgens de wetgeving dient de woonvergunning of iskan binnen de vijf jaar vanaf de bouwvergunningdatum verkregen te worden, anders dient de bouwvergunning nog een keer ingediend te worden bij de gemeente. Deze procedure zal dus extra tijd, moeite en geld kosten

Openbare nutsvoorzieningen:

Per 1 januari 2005 komt een eigenaar van een onroerend goed niet meer in aanmerking voor de aansluiting van water- en elektriciteitsvoorziening indien het gebouw waarin hij zijn appartement heeft gekocht geen iskan heeft.

De regering beoogt illegale bouwwerken te ontmoedigen. De iskan wordt afgegeven door de Gemeente. De gemeente is de leverancier van water. Elektriciteit wordt geleverd door een lokale elektriciteitsmaatschappij. Naast abonnementskosten wordt ook aansluitingskosten gevorderd bij nieuwbouw huizen.