

Wijzigen van het aantal woongelegenheden

In de loop der tijd zijn heel wat grote panden onderverdeeld in meergezinswoningen. Veel van deze opdelingen gebeurden zonder bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning. Meestal was een vergunning echter wel nodig. Bijgevolg rust er in dat geval een stedenbouwkundige inbreuk op het pand. De vergunde toestand is dan immers de toestand die bestond voor de onvergunde opdeling.

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden werd op zichzelf pas vergunningsplichtig vanaf 1 mei 2000. Voorheen was hieromtrent niets bepaald. Bijgevolg hangt het al dan niet voorhanden zijn van een stedenbouwkundige inbreuk vóór deze datum af van de beoordeling of het wijzigen van het aantal woongelegenheden gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken.

Voor welke opdelingen was een vergunning nodig?

Meestal gebeurde de opdeling via het uitvoeren van (bouw)werken.

o Werden bij de opdeling verbouwingswerken uitgevoerd, was steeds een vergunning nodig voor het uitvoeren van deze werken.

o Werden bij de opdeling enkel onderhoudswerken uitgevoerd, was geen vergunning nodig voor het uitvoeren van deze werken (maar vanaf 1 mei 2000 was wel een vergunning nodig voor de opdeling op zich).

Onder 'onderhoudswerken' worden werken verstaan die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen. Daarbij gaat het over het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Het doel van onderhoudswerken is de constructie (woning) in dezelfde staat te kunnen behouden, zonder verbeteringen aan te brengen, bv. vervangen van dakpannen, het plaatsen van nieuwe ramen in dezelfde raamopeningen,... Alle andere werken zijn 'verbouwingswerken' en waren dus vergunningsplichtig.

Voorbeelden zijn het plaatsen van een douche of toilet en het plaatsen van gyproc-muurtjes; dit zijn verbouwingswerken, want zij voegen kwaliteit toe aan het pand en doen dus meer dan het pand enkel te onderhouden. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van meerdere afzonderlijke tellers/installaties voor elektriciteit of andere nutsvoorzieningen met het oog op de opdeling, het plaatsen van een keuken op elke verdieping, het plaatsen van een dakvlakvenster of dakkapel om de zolder als studio in te richten,... (De meeste van deze verbouwingswerken werden vanaf 1 augustus 1996 op zich vrijgesteld als klein werk, maar bleven vergunningsplichtig wanneer daarmee een wijziging van het aantal woongelegenheden gepaard ging.)

Indien de opdeling gebeurde zonder het uitvoeren van (bouw)werken, is slechts een vergunning vereist wanneer de opdeling gebeurde vanaf 1 mei 2000. Maar zoals hierboven werd gezegd, geldt dit enkel wanneer geen enkel (bouw)werk werd uitgevoerd.

Voorbeelden:

1. Een oude herenwoning in een 19^{de}-eeuwse stadsgordel werd onderverdeeld in vier studio's (één per bouwlaag). Bij de opdeling werd voor elke studio een keuken en een badkamer met douche en toilet geplaatst.

Deze handeling was vergunningsplichtig vanaf 1962 tot heden.

2. Een eengezinswoning met drie slaapkamers wordt verhuurd als kamerwoning, waarbij elke slaapkamer via een apart huurcontract wordt verhuurd en de keuken als gemeenschappelijke keuken, de badkamer als gemeenschappelijke douche en toilet en de woonkamer als gemeenschappelijke leefruimte wordt gebruikt. Er werd geen enkel bouwwerk uitgevoerd.

Indien deze opdeling gebeurde vóór 1 mei 2000, is geen vergunning nodig. Indien deze opdeling gebeurde vanaf 1 mei 2000, is wel een vergunning vereist.

Let op: Het verjaard-zijn van een schending van de regelgeving ruimtelijke ordening heeft niet tot gevolg dat men aan deze schending mag voorbij gaan of deze als onbestaande mag beschouwen. Verjaring heeft enkel tot gevolg dat er geen vervolging voor de schending meer ingesteld kan worden. De schending zelf blijft nog bestaan en er dient rekening mee gehouden te worden bij de keuze van de herstelmaatregel inzake woningkwaliteit.

Indien voor het vermeerderen van het aantal wooneenheden vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd zonder vergunning vóór 1/5/2000 en deze schending ondertussen verjaard zou zijn, zal als herstelmaatregel herbesteding conform de VCRO of sloop (tenzij dit verboden is op basis van andere regelgeving) gekozen worden.

De invloed van stedenbouwkundige inbreuken op de herstellvordering volgens de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet

(wanneer is er een inbreuk RO waarmee je rekening moet houden bij het opstellen van een herstellvordering VWC of KD?)

	1962	1970	1984	1996	1996	2000	2009
Inwerkingtreding:	22/04/1962			1/08/1996		1/05/2000 Decreet	1/09/2009
Wettelijke basis	Stedenbouw-wet 29/03/1962	Stedenbouw-wet 29/03/1962	Stedenbouw-wet 29/03/1962	Stedenbouw-wet 29/03/1962	Coördinatie-decreet 22/10/1996 ¹	houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18/05/1999	Vlaamse Codex RO 15/05/2009
Het uitvoeren van werken	Vergunnings-plicht (art. 44) ²	Vergunnings-plicht (art. 44, §1) + K.B. 16/12/71 ³	Vergunnings-plicht (art. 44, §1) + K.B. 16/12/71	Vergunnings-plicht (art. 44, §1) + K.B. 16/12/71 (gewijzigd) ⁴	Vergunnings-plicht (art. 42, § 1, 1°) + K.B. 16/12/71	Vergunnings-plicht (art. 99, § 1, 1°) ⁵ + B.V.R. 14/04/2000	Vergunnings-plicht (artikel 4.2.1, 1°) + B.V.R. 16/07/2010
Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden						Vergunnings-plicht (art. 99, § 1, 7°) ⁶	Vergunnings-plicht (art. 4.2.1, 7°)
Het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw			Vergunnings-plicht (artikel 44, § 1, 7°) ⁷ + B.V.R. 17/07/1984 ⁸	Vergunnings-plicht (artikel 44, § 1, 7°) + B.V.R. 17/04/1984	Vergunnings-plicht (art. 42, § 1, 7°) + B.V.R. 17/04/1984	Vergunnings-plicht (art. 99, § 1, 6°) ⁹ + B.V.R. 14/04/2000 ¹⁰	Vergunnings-plicht (4.2.1, 6°) + B.V.R. 14/04/2000

1. Het coördinatiedecreet van 22/10/1996 coördineert de bestaande Stedenbouwwet van 1962, die door alle wijzigingen en de regionalisering van de bevoegdheid ruimtelijke ordening erg onoverzichtelijk geworden was. Artikel 44 van de Stedenbouwwet wordt artikel 42 in het coördinatiedecreet.
2. Het bouwen, afbreken, herbouwen of verbouwen wordt vergunningsplichtig gesteld. Er wordt enkel een uitzondering gemaakt voor instandhoudings- of onderhoudswerken. Daarmee is quasi alles gevat door de vergunningsplicht. Het onderverdelen van een woning in meerdere woonentiteiten moet duidelijk als een vergunningsplichtige verbouwing worden gezien (tenzij letterlijk geen enkel werk werd uitgevoerd), aangezien het niet als een instandhoudings- of onderhoudswerk kan worden gekwalificeerd. Instandhoudings- of onderhoudswerken zijn werken die erop gericht zijn een constructie in goede staat van onderhoud te bewaren (R. VEKEMAN, *Ruimtelijke ordening en Stedenbouw*, 1983, Antwerpen, Kluwer, 115). Het omvormen van het aantal wooneenheden in een pand is meer dan enkel het pand in goede staat van onderhoud bewaren.
3. Bij K.B. van 16/12/1971 stelt men een aantal kleine werken vrij van vergunningsplicht. Het omvormen van een eengezinswoning naar meergezinswoning vraagt een minimum aan werken, die vergunningsplichtig blijven. Bovendien bepaalt artikel 3 van het K.B. van 16/12/1971 uitdrukkelijk:
*“De volgende werken en handelingen zijn vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, maar blijven onderworpen aan de door artikel 44 van de wet voorgeschreven vergunning:
1° de verbouwingswerken binnen in het gebouw of de werken voor de geschiktmaking van de lokalen – met inbegrip van de overeenkomstige uitrusting met sanitaire, elektrische, verwarmings- en verluchttingsinstallaties – voor zover ze noch de oplossing van een eigenlijk constructievraagstuk, noch de wijziging van het volume, noch het architectonisch karakter van het gebouw vergt;”*
4. Het K.B. van 16/12/1971 wordt gewijzigd met ingang van 1/08/1996. De lijst van niet-vergunningsplichtige werken wordt uitgebreid (bv. het plaatsen van een badkamer), maar indien deze werken het wijzigen van het aantal wooneenheden met zich brengt, of een wijziging in het gebruik of de bestemming (van loods naar woning), blijft de vergunningsplicht gelden!
5. In het DRO worden enkel instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, vrijgesteld.
6. Vergunningsplichtig is: “in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer”.
Met ingang van 1/05/2000 wordt het wijzigen van het aantal wooneenheden (zelfs zonder enige vorm van verbouwing of aanpassing) afzonderlijk vergunningsplichtig gesteld.

7. De vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen (artikel 44, § 1, 7°) werd in de stedenbouwwet ingevoerd bij het zogenaamde Minidecreet van 28 juni 1984. De afzonderlijke vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen geldt dus vanaf 1984. Voor 1984 is de gebruikswijziging op zich niet vergunningsplichtig (op voorwaarde dat geen verbouwing of aanpassing werd gedaan).
8. Een gebruikswijziging is enkel vergunningsplichtig indien deze is opgenomen op een door de Vlaamse Regering vastgelegde lijst (Besluit van de Vlaamse Regering van 17/07/1984). Vergunningsplichtig is o.m. de wijziging van de hoofdfunctie van een gebouw in een agrarisch gebied (of gelijkaardig) in een niet-agrarische functie (artikel 3), de wijziging van de hoofdfunctie van een gebouw in een bufferzone, een groenpark- of bosgebied (of gelijkaardig) in een ander gebruik dan het oorspronkelijke (artikel 4) en de wijziging van de hoofdfunctie van een gebouw in een recreatiegebied (of gelijkaardig) in gebruik dat bestaat uit permanent wonen (artikel 5).
9. Vergunningsplichtig is: “het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.”
10. De lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen werd vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000. Artikel 2, § 1 bepaalt: “Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd: 1° wonen; 2° verblijfsrecreatie; 3° dagrecreatie; 4° landbouw in de ruime zin; 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten; 6° industrie en ambacht.” Het omvormen van een niet-woonfunctie (bv. landbouw of ambacht/industrie) naar een woonfunctie is dus vergunningsplichtig.

Noot: ondertussen werd het aantal vergunningsplichtige functiewijzigingen verder uitgebreid. Meer info op www.ruimtelijkeordening.be