

# Inhoud

<b>1. Context</b>	<b>4</b>
<b>2. Enkele vaststellingen uit de praktijk</b>	<b>6</b>
2.1 Gemeenten zijn uniek	6
2.2 De inschrijvingsplicht	6
2.3 Gevaar voor verdichting	7
2.4 Afstemming beleidsniveaus	7
2.5 Meerdere eigenaars	7
<b>3. Nieuwe kansen door woningopsplitsing</b>	<b>8</b>
3.1 Kernversterkend	9
3.2 Grotere leefbaarheid	9
3.3 Meer kleine woningen	9
3.4 Herbestemmen erfgoed	9
<b>4. Beleidsaanbevelingen</b>	<b>10</b>
4.1 Samenwerking dienst ruimtelijke ordening en dienst bevolking	10
4.2 Reguleren van woningopsplitsing	10
4.3 Medewerking van architect	11
4.4 Aandacht voor woningopsplitsing bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen	11
4.5 Bewaken van woondiversiteit	11
4.6 Woningopsplitsing als onderdeel van lokaal woonbeleid	11
<b>5. Richtlijnen voor het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden</b>	<b>12</b>
5.1 Algemeen	12
5.2 Begrippen	13
5.3 Macroniveau - niveau van de omgeving	14
5.4 Mesoniveau - niveau van de straat	14
5.5 Microniveau - niveau van de woning	16
5.5.1 Algemene bepalingen	16
5.5.2 Woonkwaliteitsnormen	18
5.5.3 Privaat buitenruimte	22
5.5.4 Technische bepalingen	23
5.5.5 Toegankelijkheid en veiligheid	24
5.5.6 Parkeren	24
5.5.7 Geluidsisolatie	25
5.5.8 Opslaan van huishoudelijk afval	25
<b>6. Aanverwante regelgeving</b>	<b>26</b>
6.1 Ruimtelijke ordening	26
6.2 Inschrijvingsplicht	30
6.3 Huurwetgeving	32
6.4 Fiscaliteit	33
6.5 Brandweernormen	33

## **AANSTIPLIJST**

uitneembare middenkatern

# Context

# 1

Woningopsplitsing zit in de lift. Veel mensen zien er heil in om vanuit sociaal of financieel oogpunt hun te grote woningen of kavels op te splitsen. Een aantal evoluties ondersteunen deze behoefte. Denk maar aan de toenemende gezinsverduunning. Daarnaast worden een aantal gemeenten geconfronteerd met grote leegstaande gebouwen (vb. woningen, boerderijen, bedrijven, ...). Woningopsplitsing kan een mogelijke oplossing vormen om deze panden een nieuwe invulling te geven.

## Aanbevelingen & richtlijnen

De beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen omtrent woningopsplitsingen is niet eenvoudig omwille van de complexe regelgeving verspreid over meerdere beleidsdomeinen. Er is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet, de huurwetgeving, de Gemeentewet, de wetgeving op de inschrijving in bevolkingsregisters, de registratie, de fiscale wetgeving, de sociale uitkeringen, enz.... Vanuit deze problematiek ontstond de vraag naar een instrument om de bouwaanvragen van een woningopsplitsing te beoordelen met als doel de woonkwaliteit te ondersteunen. Aanbevelingen en richtlijnen die de gemeenten kunnen helpen om op een duidelijke en eenvoudige manier deze aanvragen te behandelen.

Binnen haar werkingsgebied (13 gemeenten in Midden-Limburg en Haspengouw)<sup>1</sup> onderzocht het Infocentrum Wonen van Stebo de kansen en knelpunten bij het opsplitsen van woningen. Dit onderzoek werd mee ondersteund en begeleid door de diensten wonen en ruimtelijke ordening van de provincie Limburg.

Om tot een zo breed en volledig mogelijk resultaat te komen werd een stuurgroep van deskundigen samengesteld over de werking van het Infocentrum Wonen Haspengouw en het Infocentrum Wonen Midden-Limburg heen. De deelnemers kwamen uit verschillende beleidsdomeinen en leverden elk vanuit hun functie, focus en kennis een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van de richtsnoeren.

Binnen de stuurgroep werden de projectdoelstellingen afgebakend, zijnde:

- het ontwikkelen van een instrument voor het beoordelen en behandelen van de aanvragen tot woningopsplitsing;
- het vormen van een éénduidig gedragen visie, een visie die rekening houdt met verschillende factoren die om de hoek komen kijken bij een woningopsplitsing, zoals de Ruimtelijke ordening, de woonkwaliteit, de sociale factoren en de administratieve regelgeving.

<sup>1</sup> Bilzen, Borgloon, Gingelom, Heers, Kortesseem, Riemst, Voeren, Wellen, Genk, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Maasmechelen.



## Toepassingsgebied

Gedurende de periode dat er aan dit thema werd gewerkt was de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog niet in voege, maar met de inhoud van dit decreet in het achterhoofd, werd beslist om dit onderzoek enkel toe te spitsen op een daadwerkelijke woningopsplitsing. De opsplitsing van één woongelegenheden in meerdere volwaardige autonome wooneenheden werd de focus. Alle tussenvormen zoals kangoeroewonen, duplexwonen en zorgwonen vallen buiten deze context en zullen niet aan bod komen.

### Volgende functies werden eveneens niet behandeld:

- hotelinrichtingen, gastenkamers, ... in het kader van toerisme;
- kamers, slaapzalen,.. die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals bejaardentehuizen, verpleeginrichtingen, internaten, kindertehuizen, kloosters, verblijven voor seizoensarbeiders;
- kamerwoningen;
- en sociale woningbouwprojecten van de door de Vlaamse overheid erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

## Leden van de stuurgroep:

- **Dirk Pairoux**  
*adjunct van de directeur dienst wonen RWO Vlaanderen*
- **Caroline Mossoux**  
*vervanger Dirk Van Gestel, wooninspecteur RWO Vlaanderen*
- **Jean Geraerts**  
*gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar RWO Vlaanderen*
- **Ingrid Quintens**  
*bestuurssecretaris dienst wonen provincie*
- **Sofie Martens**  
*medewerkster dienst wonen provincie*
- **Tony Bulen**  
*provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dienst vergunningen RO provincie*
- **Els Gemoets**  
*provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dienst RO provincie*
- **Carine Scierski**  
*stedenbouwkundig ambtenaar gemeente Wellen*
- **Ganaël Vanlokere**  
*architect woonbeleid stad Genk*
- **Leen Coenegrachts**  
*stedenbouwkundig ambtenaar stad Bilzen*
- **Freddy Gevaert**  
*coördinator integraal veiligheidsbeleid gemeente Maasmechelen*
- **Greet Kenis**  
*hoofdmedewerkster dienst bevolking Heusden-Zolder*
- **Jos Plessers**  
*waarnemend dienstchef brandweer Bilzen*
- **Hans Vermeulen**  
*directeur SJK de woonconsulent*
- **Koen Clijsters**  
*maatschappelijk werker ocmw Heusden-Zolder*
- **Simon Asworth**  
*afdelingscoördinator buurtopbouwwerk Stebo*
- **Hilde Van Ransbeke**  
*afdelingscoördinator wonen Stebo*
- **Bert Van de Vijver**  
*sociaal adviseur ICW Stebo*
- **Frouwke Bormans**  
*technisch adviseur ICW Stebo*

De stuurgroep kwam tussen 12 februari en 20 november 2008 4 keer samen.

# Enkele vaststellingen uit de praktijk

## 2

### 2.1 Gemeenten zijn uniek

Iedere gemeente is uniek onder meer door zijn ligging, stedelijkheidsgraad, samenstelling van de bevolking en woningpatrimonium. De ene gemeente wordt geconfronteerd met grote leegstaande panden, de andere met overbevolking van woningen. Elke gemeente vertrekt vanuit een specifieke situatie waardoor de aanpak verschillend is. Hierdoor zullen de aanbevelingen en richtlijnen op maat van elke gemeente best verfijnd worden.

### 2.2 De inschrijvingsplicht

Het grootste probleem waar de vergunningsverlenende instanties mee te maken krijgen bij woningopsplitsing is zonder twijfel de inschrijvingsplicht. Soms gaan mensen wonen in panden waar dit wettelijk gezien niet is toegestaan. Ofwel gaat het om een pand dat wel voor permanente bewoning bestemd is, maar dat door de bouwtechnische toestand van het gebouw, niet kan bewoond of verhuurd worden. Ofwel is de stedenbouwkundige situatie van het pand niet in orde. Wettelijk is echter bepaald dat geen enkele inschrijving in het bevolkingsregister als hoofdverblijfplaats geweigerd mag worden vanwege veiligheid, gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening. Op basis van de federale wetgeving moet men dus inschrijven terwijl op basis van Vlaamse en gemeentelijke regelgeving een inschrijving niet mogelijk is. Huisjesmelkerij is een fenomeen dat in deze context vaak voorkomt. Het is een probleem waar veel gemeenten mee worstelen. Een huisjesmelker die zijn zaken “goed” voor elkaar heeft kan als het ware slapend rijk worden op de rug van zijn huurders.

Wie bij een malafide huiseigenaar huurt heeft hier op verschillende manieren na-deel van. Ten eerste betaalt men meestal te veel huur voor te kleine of slecht onderhouden woongelegenheden. Daarnaast loopt hij het risico dat hij op straat komt te staan wanneer de gemeente oordeelt dat de verhuurder in strijd met de wet of andere voorschriften handelt. De verhuurder zal zijn vergunning verliezen en de huurders zullen hun woonruimte verliezen. Huisjesmelkers zijn goed op de hoogte van de verschillende regelgevingen en hun achterpoortjes. Een regel zoals de inschrijvingsplicht van de gemeente worden dan ook vaak misbruikt. Een krachtdadig optreden van de gemeente is hier dan ook aangewezen.

Als iemand zich laat inschrijven in een woning waar geen extra busnummer aan is toegekend, kan dit financiële gevolgen hebben, zowel voor de persoon die zich laat inschrijven als voor de personen die reeds ingeschreven zijn op de woning met dit busnummer. Voor de staat zullen al deze personen samen worden aanzien als één gezin. Uitkeringen van het nieuwe ingeschreven gezin zullen mogelijk verminderen omdat ze als samenwonenden worden beschouwd.



De dienst bevolking krijgt in dit verband regelmatig vragen voor het toekennen van bijkomende huisnummers. Hiervoor is het belangrijk dat zij de vergunnings-toestand van het desbetreffende pand navragen bij de dienst ruimtelijke ordening. Een goede afstemming tussen de dienst bevolking en ruimtelijke ordening is dus zeker wenselijk.

Bij problemen waarbij een gerechtsdeurwaarder is aangesteld, kan de inboedel van de twee gezinnen in beslag worden genomen. Het is van belang dat de aanvragers tot inschrijving en de reeds ingeschreven bewoners zich hiervan bewust zijn.

### **2.3 Gevaar voor verdichting**

In de landelijke gemeenten, met uitzondering van de dorpskernen, bestaat het gevaar voor verdichting wanneer ééngezinswoningen zullen opgesplitst worden. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare als een stedelijke dichtheid te beschouwen. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. (cfr. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen)

### **2.4 Afstemming beleidsniveaus**

Vaak is er een niet gelijklopende beoordeling tussen gemeenten, provincie en Vlaams Gewest waardoor de aanvrager onvoldoende kan ingelicht worden. De ontvoogding van de gemeenten zal dit voor een groot deel oplossen. Een inhoudelijk afwegingskader dat gedragen wordt door zowel de gemeenten, de provincie en het Vlaams Gewest kan meer rechtszekerheid creëren naar aanvragers.

### **2.5 Meerdere eigenaars**

Bij de verkoop van een opgesplitste woning aan verschillende eigenaars bestaat het risico dat het geheel van het pand in gevaar komt. Het is belangrijk om de harmonie te bewaren en het karakter van het pand te behouden. Denken we hier maar aan het opsplitsen van een vierkantshoeve. Iedere eigenaar kan zijn eigendom aanpassen aan zijn eigen noden en smaken die grondig kunnen verschillen van die van de andere eigenaars. Hierdoor bestaat het risico dat het originele karakter van het pand dreigt verloren te gaan.

# Nieuwe kansen door woningopsplitsing

# 3



### 3.1 Kernversterkend

Er is een aanhoudende druk om nieuwe verkavelingen en bouwgronden aan te snijden. Dit gaat vaak ten koste van de open ruimte. Door bestaande huizen te bewonen en de mogelijkheid te bieden deze op te splitsen, kan meer open ruimte behouden blijven. Het vermeerderen van wooneenheden werkt kernversterkend en versterkt de stedelijkheid. Dit komt vooral stedelijke gebieden en dorpskernen ten goede. Door creatief om te springen met het bestaande woningpatrimonium kan de schaarser wordende open ruimte gespaard blijven.

### 3.2 Grotere leefbaarheid

Woningopsplitsing kan leiden tot een grotere leefbaarheid. We definiëren leefbaarheid als de waardering van de leefomgeving door het individu. Er zijn meerdere factoren die invloed hebben op die leefbaarheid. We denken hierbij o.a. aan de aanwezigheid van voldoende voorzieningen zoals scholen, winkels en openbaar vervoer, de kwaliteit van de openbare ruimte.

Een verloederd straatbeeld met leegstaande panden zal de leefbaarheid van de omgeving aantasten. Daarnaast zijn de sociale kenmerken zoals de aanwezigheid en kwaliteit van buurtcontacten en vormen van burenhulp een essentieel

onderdeel van de leefbaarheid van een woonomgeving.

Zo kan het creëren van een tweede wooneenheid in een bestaande woning een oplossing bieden voor senioren die gaandeweg meer behoefte hebben aan zorg en ondersteuning. Rekeninghoudend met het plaatsgebrek in de rusthuissector, kan woningopsplitsing een alternatief vormen. Door de -vaak te groot geworden - woning op te splitsen kunnen kinderen in de nieuwe gecreëerde woonst wonen en de gewenste hulp en ondersteuning naar hun ouders eventueel opnemen. De ouders kunnen op hun beurt ook hun kinderen verder helpen door bv het opvangen van de kleinkinderen. Dit past volledig in het principe van levenslang wonen. Door de te grote woning op te splitsen in twee kwalitatieve en comfortabele wooneenheden, kan de senior langer in zijn vertrouwde omgeving blijven wonen.

### 3.3 Meer kleine woningen

Het opsplitsen van grote woningen naar kleinere woonentiteiten zorgt dat het aanbod voor alleenstaanden, kleine en jonge gezinnen toeneemt. De grote vraag naar kleine woningen (voor alleenstaanden met kinderen) kan ingevuld worden. De woningen die vandaag de dag op de woonmarkt komen, zijn vaak te duur en te

groot voor eenoudergezinnen. Denk maar aan de vele villa's die momenteel te koop staan omdat de eigenaars verhuizen naar appartementen en kleinere huizen. Door deze woningen op te splitsen kan er een alternatief geboden worden zodat wonen voor veel gezinnen betaalbaar wordt.

### 3.4 Herbestemmen erfgoed

Woningopsplitsing biedt ook oplossingen voor de herbestemming van erfgoed en leegstaande hoeves. Zowel voor de private als de sociale woningmarkt liggen hier kansen. Door de verkleining van de gezinnen, of het wegvallen van voormalige functies (bv. landbouwfunctie in voormalige boerderij) komen grote delen van het bestaande, vaak historische patrimonium leeg te staan. Indien deze geen invulling krijgen, kunnen ze vaak niet adequaat worden onderhouden en dreigt verval. De creatie van woongelegenheden en/of woningopsplitsing kunnen deze panden een nieuw leven inblazen en behoeden voor verval of verloedering.

Hierbij mogen we niet vergeten dat de wet heel wat beperkingen oplegt, in het bijzonder voor zonevreemde gebouwen waar het vermeerderen van woongelegenheden niet toegestaan is, met uitzondering van beschermde monumenten en de gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

# Beleidsaanbevelingen

## 4

### 4.1 Samenwerking dienst ruimtelijke ordening en dienst bevolking

Zoals eerder gebleken is de samenwerking tussen de dienst bevolking en ruimtelijke ordening van groot belang in deze materie. Deze twee diensten worden beiden geconfronteerd met de problematiek rond woningopsplitsing, inschrijving en het toekennen van huisnummers. Wanneer bijvoorbeeld een inwoner zich aanmeldt voor een inschrijving bij de dienst bevolking, kan deze dienst via de dienst ruimtelijke ordening nagaan of permanente bewoning in het pand is toegestaan en/of de bouwtechnische toestand van het pand in orde is. Wettelijk is er echter bepaald dat geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd mag worden vanwege veiligheid, gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening. Op basis van de federale wetgeving moet men dus inschrijven terwijl op basis van Vlaamse en gemeentelijke regelgeving een inschrijving niet mogelijk is. Om schrijvende toestanden met dito uitwassen te vermijden is een coherent beleid over de gemeentelijke diensten heen zeer wenselijk.

### 4.2 Reguleren van woningopsplitsing

Een van de belangrijkste thema's binnen het lokaal woonbeleid is de bewaking en bevordering van de kwaliteit van het woningpatrimonium. Ook bij de opsplitsing van een woning mag er niet ingeboet worden op de woonkwaliteit. Om tot een optimale kwalitatieve woningopsplitsing te komen, kunnen best heel wat randvoorwaarden in acht worden genomen. Enerzijds moet elke woongelegenheid over een aantal functies beschikken zoals een leefruimte, slaapruiimte, badkamer, toilet, bergruimte en buitenruimte. Anderzijds dienen deze ruimten aan minimale oppervlakenormen te voldoen. Daarnaast moet een woongelegenheid ook over voldoende verlichting- en ventilatiemogelijkheden beschikken. Een rechtstreekse toegang voor elke woongelegenheid via de openbare weg, een bruikbare en private buitenruimte e.d., zijn allemaal basisvereisten waaraan iedere woongelegenheid moet voldoen wil men de woonkwaliteit garanderen. Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag van een woningopsplitsing kunnen al deze randvoorwaarden best in ogenschouw worden genomen. Hiervoor

is het noodzakelijk dat de gemeenten over een goed toetsingskader kunnen beschikken. Met de stuurgroep werd hier rond gewerkt, het resultaat werd verwerkt als een richtlijn en is terug te vinden in hoofdstuk 5.

In Vlaanderen zijn er al een aantal gemeenten die met een verordening rond woningopsplitsing werken. De aanleiding voor de opmaak van de verordening verschilt van gemeente tot gemeente. In Hasselt bijvoorbeeld merkte men dat in het stedelijk gebied het aanbod aan eengezinswoningen zienderogen achteruitging ten voordele van appartementen en studio's. Het huisvestingsbeleid is er nu op gericht om die bepaalde bevolkingsgroep te beschermen en het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen, maximaal te behouden. Hiervoor werd een verordening opgesteld waarin een aantal randvoorwaarden werden opgenomen waaraan een woning moet voldoen voor het creëren van bijkomende wooneenheden.



### **4.3 Medewerking van architect**

Volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan men zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning zijn woning niet opsplitsen. De medewerking van een architect is niet verplicht indien deze opsplitsing noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt. Aldus Art. 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.

Voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning volstaat dus een eenvoudige dossiersamenstelling bestaande uit onder meer een ingevuld aanvraagformulier, de tekeningen van de geplande werken zoals een inplantingplan, een bovenaanzicht van de geplande werken, plattegronden van de geplande werken en gevelaanzichten. Voor een leek is het niet evident om zo'n dossier zonder architect samen te stellen. Dit blijkt ook uit de kwaliteit van de stedenbouwkundige aanvragen bij de diensten ruimtelijke ordening. De plannen zijn vaak onleesbaar en er wordt weinig aandacht geschonken aan kwalitatieve aspecten. Vandaar de aanbeveling om de medewerking van een architect aan te moedigen. Dit zal de kwaliteit van de woningen alleen maar ten goede komen.

### **4.4 Aandacht voor woningopsplitsing bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen**

Wanneer de bestemming van een ruimtelijk uitvoeringsplan en verkaveling beperkt wordt tot eengezinswoningen, is het niet meer mogelijk om de woning in dat gebied op te splitsen. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen is het belangrijk dat men de mogelijkheden van woningopsplitsing in sommige situaties niet uitsluit. Bij de aanduiding van de bestemming kan men zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen opnemen. Men kan bijvoorbeeld een beperking opleggen naar het aantal woningen per perceel, rekeninghoudend met de draagkracht van de omgeving.

### **4.5 Bewaken van woondiversiteit**

Bij het opsplitsen van woningen is het belangrijk dat men de woondiversiteit in het oog houdt. Woningopsplitsing mag niet leiden tot een eenzijdig woningaanbod. De woningmarkt richt zich best naar verschillende bevolkingsgroepen zodat we een woonomgeving krijgen met een demografische en sociale mix. Hiervoor is het belangrijk dat de gemeente een gericht woonbeleid voert.

### **4.6 Woningopsplitsing als onderdeel van een lokaal woonbeleid**

Heel wat gemeenten zijn bezig met het uitwerken van een woonbeleidsvisie, een visie die men vertaalt in een woonbeleidsplan. Vanuit hun eigen perspectief willen gemeenten projecten en acties opzetten die de woonsituatie verbeteren. Binnen deze context is het belangrijk dat de gemeenten ook aandacht schenken aan het thema woningopsplitsing, enerzijds als opportuniteit om het woningaanbod te verruimen en anderzijds de integrale benadering van de knelpunten en kansen bij het opsplitsen van woningen.

# Richtlijnen voor het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden

## 5



### 5.1 Algemeen

De richtlijnen kwamen tot stand onder leiding van de stuurgroep. De deelnemers van deze stuurgroep hebben elk vanuit hun achtergrond en ervaring input gegeven. Er werd vertrokken vanuit de praktijkervaring waarbij onder meer bestaande gemeentelijke verordeningen onder de loep genomen werden. Daarnaast werd er ook rekening gehouden met de relevante regelgeving. Het resultaat werd samengebracht in een richtlijn waarin een aantal aanbevelingen verwerkt zitten. Er wordt een richting gegeven waarmee de gemeenten aan de slag kunnen en deze verder kunnen aanpassen aan hun eigen noden en behoeften. Het uitgangspunt was te komen tot handvaten voor een optimale kwalitatieve opsplitsing, vaak ook verdergaand dan bestaande regelgeving. Naast de richtlijn werd er ook een aanstijplijst (zie middenkatern van deze brochure) ontwikkeld die men bij de beoordeling van een bouwaanvraag kan gebruiken. De verschillende criteria waaraan een kwalitatieve woningopsplitsing dient te voldoen, komen hierin aan bod. De richtlijn geeft meer verduidelijking bij de aanstijplijst.

Deze richtlijnen zijn van toepassing op elk gebouw dat bestemd is of zal worden voor meer dan één wooneenheid en, waarin wooneenheden gecreëerd worden of waarvan het aantal wooneenheden gewijzigd wordt.

Volgende functies vallen niet onder deze richtlijn:

- hotelinrichtingen, gastenkamers,... in het kader van toerisme;
- kamers, slaapzalen,.. die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals bejaardentehuizen, verpleeginrichtingen, internaten, kindertehuizen, kloosters, verblijven voor seizoensarbeiders;
- kamerwoningen;
- sociale woningbouwprojecten van de door de Vlaamse overheid erkende sociale huisvestingsmaatschappijen;
- zorgwonen<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> definitie zorgwonen volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
- c) de ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;

d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

1. hetzij ten hoogste twee personen van 60 jaar of ouder;
  2. hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een ten laste neming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;
- e) de eigendom, of tenminste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

## 5.2 Begrippen

- **woning of woongelegenheid:** Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. (cfr. Vlaamse Wooncode)
- **eengezinswoning:** Een gebouw bestaande uit één woongelegenheid.
- **meergezinswoning:** Een gebouw bestaande uit minimum 2 woongelegheden.
- **woonlokaal:** Een lokaal, bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer. De volgende lokalen kunnen geen woonlokaal vormen: de voorhal, de gangen, de toiletten, de badkamers en de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.(cfr. Kamerdecreet)
- **totale bruto-vloeroppervlakte van een woonentiteit:** De totale bruto-vloeroppervlakte van de woning is de som van de oppervlakten van elke bewoonbare verdieping die zich maximum 1m onder het maaiveld bevindt. De oppervlakte wordt gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de woning omhullen. Enkel die vloeroppervlakte met een vrije hoogte van minimum 2,50m wordt in rekening gebracht. Deze hoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer en de onderzijde van de verdiepingen die erboven gelegen zijn. Voor hellende plafonds wordt enkel de vloeroppervlakte vanaf de hoogte 2,00m in rekening gebracht. Vrijstaande achterbouwen zijn niet inbegrepen.
- **netto-vloeroppervlakte van een woonlokaal:** De oppervlakte gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden. Enkel die vloeroppervlakte met een vrije hoogte van minimum 2,50m wordt in rekening gebracht. Deze hoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer en de onderzijde van de verdiepingen die erboven gelegen zijn. Voor hellende plafonds wordt enkel de vloeroppervlakte vanaf de hoogte 2,00m in rekening gebracht.
- **hoofdtoegang:** De belangrijkste toegang tot de woongelegenheid. Indien de woongelegenheid slechts één toegang heeft, wordt deze als hoofdtoegang beschouwd.
- **buitenruimte:** De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door bebouwing. Terrassen op verdiepingen en/of terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.

# Richtlijnen



## MACRONIVEAU

### 5.3 Niveau van de omgeving

De beoordeling van de verenigbaarheid van een gebouw met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, zoals: de aard, het gebruik en de bestemming van de gebouwen of open ruimten in de omgeving. In welke bestemmingszone is het pand gelegen? En welke gevolgen heeft dat naar mogelijkheden voor renovatie, uitbreiding of bestemming?

Ook de woningdichtheid van het gebied behoort tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare als een stedelijke dichtheid te beschouwen. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van 15 woningen per hectare als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. (cfr. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen)

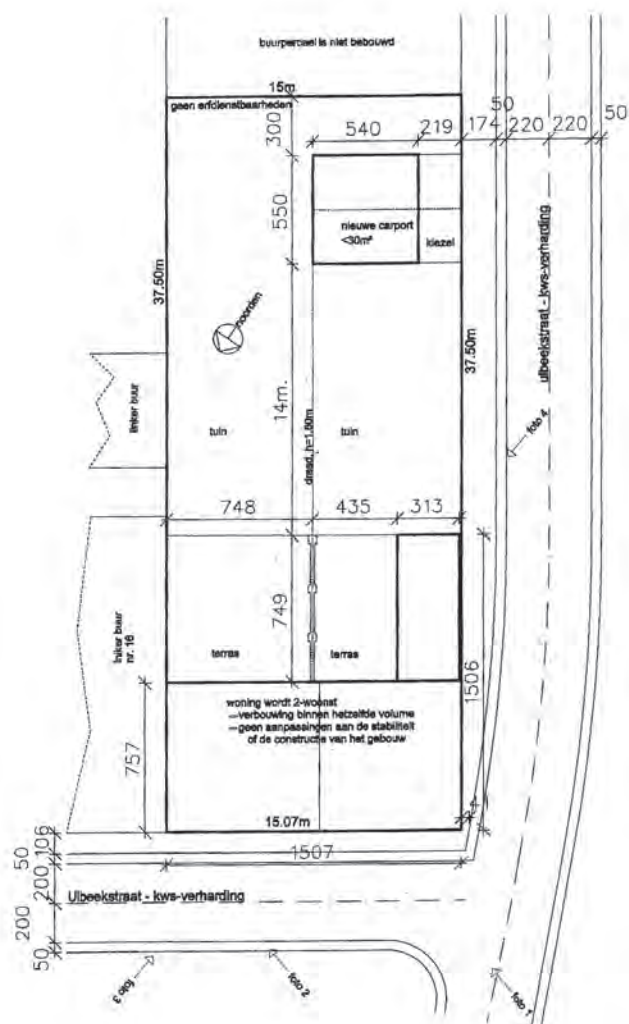
- Gelden er specifieke voorschriften voor het pand: voorschriften van een verkaveling, BPA of een ruimtelijk uitvoeringsplan, rooilijnplannen of zijn er specifieke verordeningen?

## MESONIVEAU

### 5.4 Niveau van de straat

- Wat is de vergunningstoestand van het pand? Zijn er eventuele recente uitbreidingen of wijzigingen gebeurd en waren deze al of niet vergund? Zo niet, komen ze voor regularisatie in aanmerking?
- Is het pand wettelijk beschermd of behoort het tot een beschermd dorpsgezicht?
- Is het gebouw verkrot, onbewoonbaar verklaard of volgens de Vlaamse Wooncode ongeschikt voor bewoning?
- Staat het pand op zichzelf of sluit het aan bij een ander pand, een groep huizen, een straatwand, een dorpsgezicht? Is er een eenheid in de straatwand? Sluit het zich aan bij de hoogte, het ritme, de kleur en de textuur van de straatwand? Staan er gelijkaardige panden (met meergezinswoningen) in dit straatbeeld? Hoe verhoudt het zich tot zijn omgeving?

# 5



Opsplitsing van een eengezinswoning in de gemeente Wellen:

- foto voor en na de opdeling
- inplantingsplan

# Richtlijnen



## MICRONIVEAU

### 5.5 Niveau van de woning

#### 5.5.1 Algemene bepalingen

##### 5.5.1.1 Vergunningsplicht

Volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan men zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning zijn woning niet opsplitsen. De medewerking van een architect is niet verplicht indien deze opsplitsing noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt.

Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hoofdfunctie.

##### Aanbeveling

Ongeacht het besluit van de Vlaamse regering dd. 23-05-2006 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect, wordt voor het omvormen van een ééngezinwoning tot een meergezinwoning aanbevolen de medewerking van een architect aan te moedigen. Dit zal de kwaliteit van de woningen alleen maar ten goede komen.

##### 5.5.1.2 Samenstelling dossier

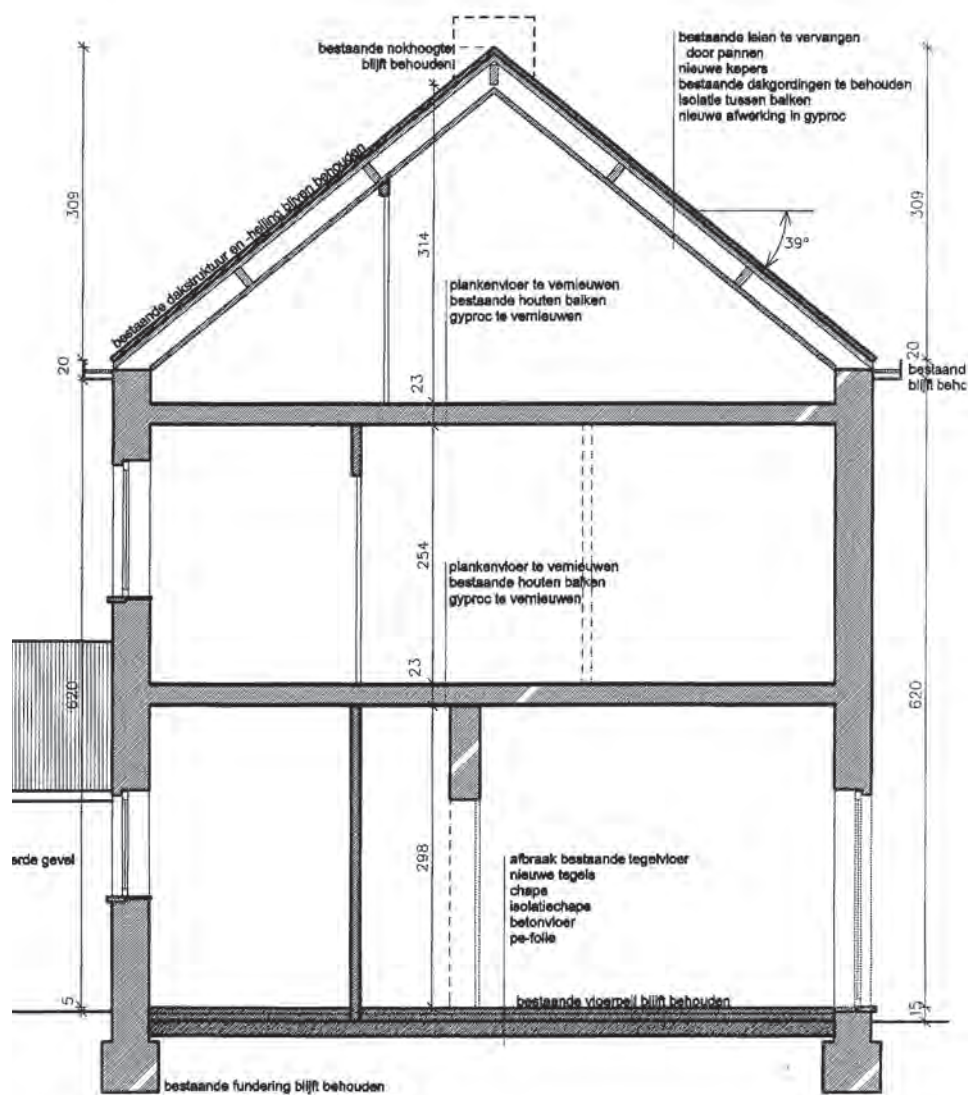
De samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning dient te gebeuren volgens de wettelijke bepalingen van de Vlaamse regering.

##### Aanbeveling

De plannen van het aanvraagdossier kunnen aangevuld worden met volgende aandachtspunten:

- Het is aangewezen dat de totale bruto-vloeroppervlakte en oppervlakte van de buitenruimte van iedere wooneenheid worden vermeld op het plan van de verbouwde toestand. Ook de netto-vloeroppervlakte per woonlokaal kan mee worden opgenomen op het plan. Dit zal de beoordeling van het aanvraagdossier vergemakkelijken.
- Het ontwerp moet een doorsnede van de constructie omvatten welke voldoende informatie geeft over het volume van de ontworpen woongelegenheden (plafondhoogte, trappen, e.a.) en het materiaalgebruik. Op die manier krijgt de beoordelaar ook een zicht op geluidsisolatie en brandveiligheid.
- Het is aangewezen om de tellers van de nutsvoorzieningen en de verwarmingsketel aan te duiden op het plan om aan te tonen dat deze bereikbaar zijn voor alle bewoners.
- Volgende wijzigingen aan de gevels kunnen best ook op de plannen aangeduid worden:
  - een toestel of kast tegen de vlakken van gebouwen of afsluitingen met uitzondering van bellen en brievenbussen kleiner dan 0,25m<sup>2</sup> geveloppervlakte;
  - afvoerkanalen voor rook, damp of gassen;
  - antenne(s) en/of schotelantenne(s) voor een zend- en ontvanginstallatie voor telecommunicatie;
  - en de gevels pleisteren, ontleisteren, schilderen of het schilderwerk verwijderen.

# 5



*Opsplitsing van een eengezinswoning in de gemeente Wellen: doorsnede*

# Richtlijnen



## MICRONIVEAU

### 5.5.2 Woonkwaliteitsnormen

Diverse regelgevingen hanteren verschillende kwaliteitsnormen. Na afweging binnen de stuurgroep werd ervoor geopteerd om de normen die de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) hanteert, te gebruiken als basis. De gemeente kan hierin ook eigen keuzes maken.

#### 5.5.2.1 Functies

Elke woongelegenhed moet beschikken over volgende functies:

- een inkomruimte;
- een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
- een slaapruiimte(n);
- een bergruimte;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenhed en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte of een kookruimte;
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenhed en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte, een kookruimte of een slaapruiimte;
- en een buitenruimte.

#### 5.5.2.2 Oppervlaktenormen voor de functies binnen een woongelegenhed

Elke woongelegenhed moet beschikken over de functies zoals opgesomd in hoofdstuk 5.5.2.1 waarvan de netto vloeroppervlakte voldoet aan de oppervlaktenormen vermeld in tabel 1. De netto vloeroppervlakte wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen. (cfr. Normen VMSW)

Opmerking: Bij een bouwaanvraag is het aantal personen dat er komt wonen niet gekend en/of kan wijzigen. Bij de beoordeling ervan kan men enkel uitgaan van een minimale en maximale bezetting.

De oppervlaktenormen zullen steeds getoetst worden aan de mogelijkheid tot het goed functioneren en de bemeubelbaarheid van de ruimten. Leefruimtes onder een hellend dak en met beperkte plafondhoogte kunnen wel indien er in de woongelegenhed voor de overige leefruimtes voldoende oppervlakte met ruime plafondhoogte (2,50m) beschikbaar is, voldoende zichten naar buiten, een kwalitatief dakterras enz.



WONINGTYPE	0/1	0/2-1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
leefruimte	23	23	23	23	24	25	28	29	28	29	29	30	30	32	32	32
(b x l)	(3,6 x 6,4)	(3,6 x 6,4)	(3,6 x 6,4)	(3,6 x 6,4)	(3,6 x 6,8)	(3,6 x 7)	(4 x 7)	(4 x 7,2)	(4 x 7)	(4 x 7,2)	(4 x 7,2)	(4,2 x 7,2)	(4,2 x 7,2)	(4,5 x 7,2)	(4,5 x 7,2)	(4,5 x 7,2)
kookruimte		4	5	5	6	6	7	8	8	9	10	10	11	12	13	13
		(1,8 x 2,4)	(1,8 x 3)	(1,8 x 3)	(1,8 x 3,6)	(1,8 x 3,6)	(2,4 x 3)	(2,4 x 3,4)	(2,4 x 3,4)	(2,4 x 3,6)	(2,4 x 4)	(2,4 x 4)	(3 x 3,6)	(3 x 4)	(3 x 4,2)	(3 x 4,2)
slaapkamer 1		8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
slaapkamer 2				8	12	8	12	12	8	12	12	12	12	12	12	12
slaapkamer 3						8	8	12	8	8	12	12	8	12	12	12
slaapkamer 4									8	8	8	12	8	8	12	12
slaapkamer 5													8	8	8	12
(b x l)		(2,4 x 3,4)	(3,6 x 3,4)													
badkamer	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
(b x l)	(1,8 x 1,8)		(1,7 x 2,6)	(1,7 x 2,4)			(1,8 x 3)									
	incl. WC	incl. WC	incl. WC													
toilet 1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
toilet 2								1	1	1	1	1	1	1	1	1
bergruimte	1	2	2	3	4	4	5	6	5	6	6	7	7	7	8	8
wasmachine	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
inkomruimte	2	2	3	4	5	6	6	7	7	8	8	9	10	10	11	11
vestiaire	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
priv. buitenruimte	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
opslag huish. afval	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Tabel: Oppervlakenormen voor de functies binnen een woon-  
gelegenheid (gebaseerd op de normen van de VMSW)

### 5.5.2.3 Daglichtnorm en verluchting

Iedere woongelegenheden moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken.

De leefruimte en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of dakvenster.

Niet rechtstreeks verlichte en verluchte kookruimten kunnen enkel toegestaan worden mits zij voorzien zijn van een efficiënt verluchtingssysteem en niet afgescheiden zijn van een rechtstreeks verlichte leefruimte.

De toiletruimte en de badkamer moeten voorzien zijn van voldoende verluchting in overeenstemming met de ventilatienormen.

#### Aanbeveling

- De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) kunnen rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken, met volgende minimumoppervlakte:
  - voor de leefruimte (zit- en eetruimte): minimum 1/8 van de vloeroppervlakte
  - voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12 van de vloeroppervlakte
- Volgens het kamerdecreet is het belangrijk dat de onderkant van het raam zich ten hoogste op 120cm boven de vloer bevindt. De oppervlakte van alle vensters (per woonlokaal) mag niet minder bedragen dan 1m<sup>2</sup>.

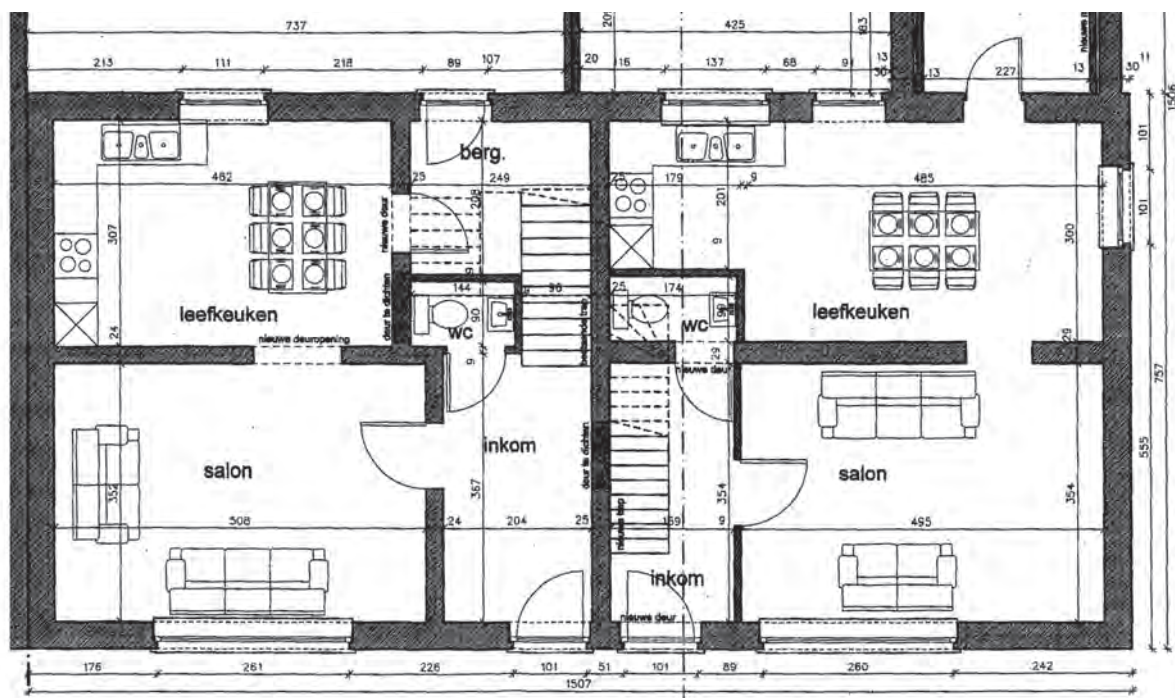
# Richtlijnen



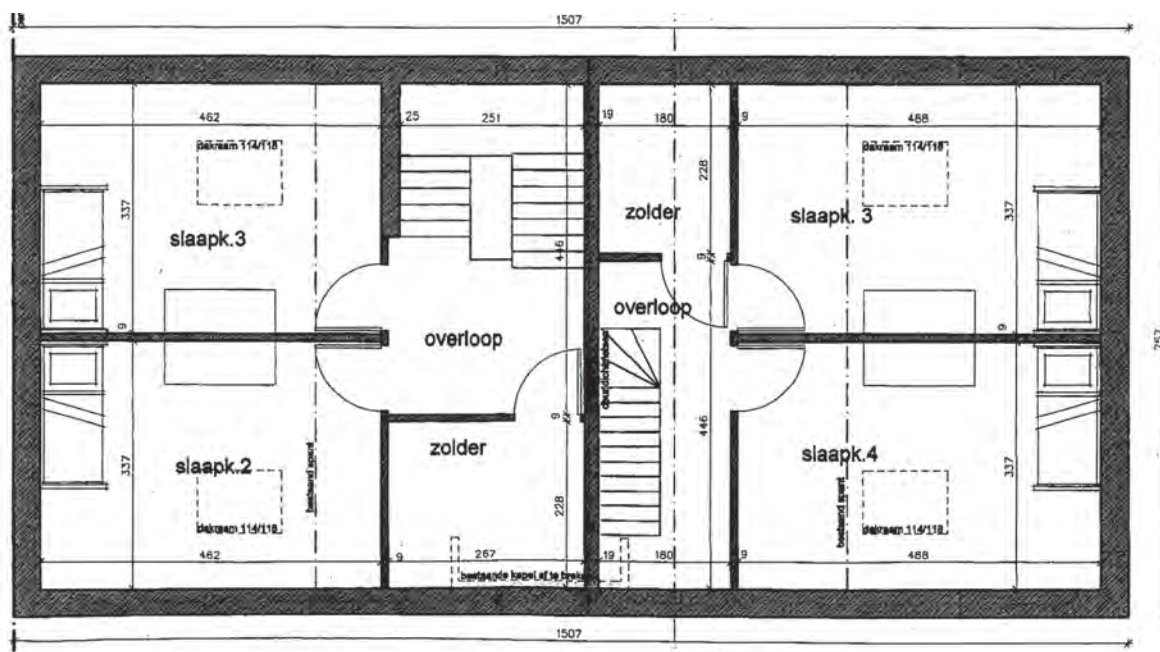
MICRONIVEAU

Voorbeeld

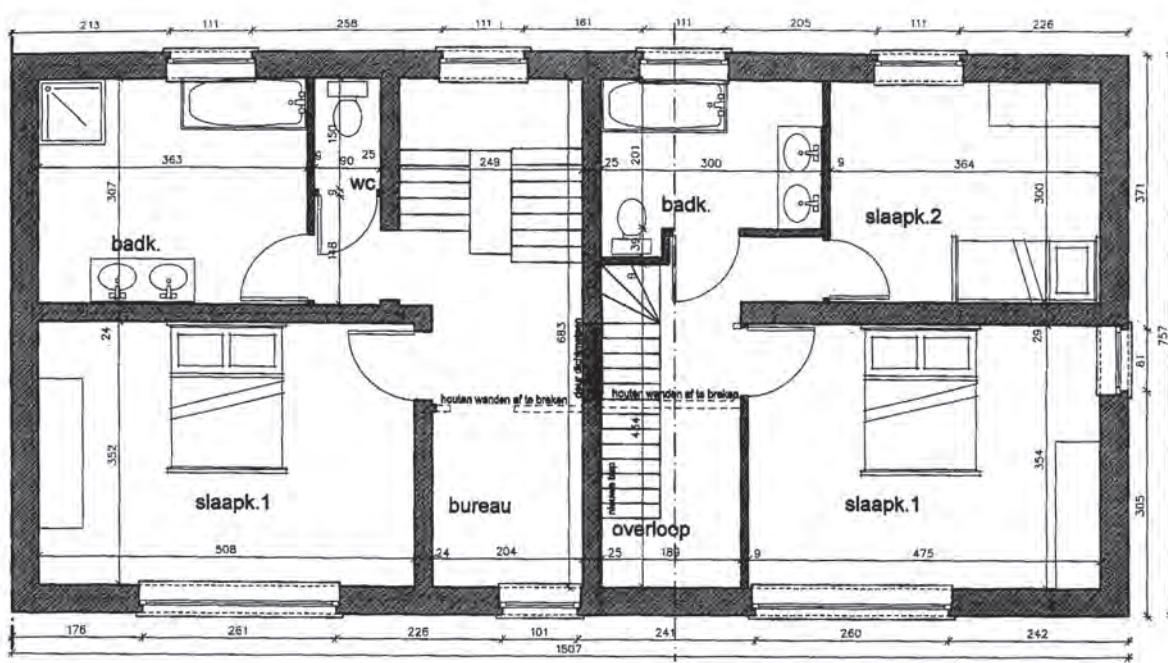
Opsplitsing van een eengezinswoning in de gemeente Wellen



Grondplan gelijkvloers



Grondplan eerste verdieping



Grondplan tweede verdieping

# Richtlijnen



## MICRONIVEAU

### 5.5.3 Privaat buitenruimte

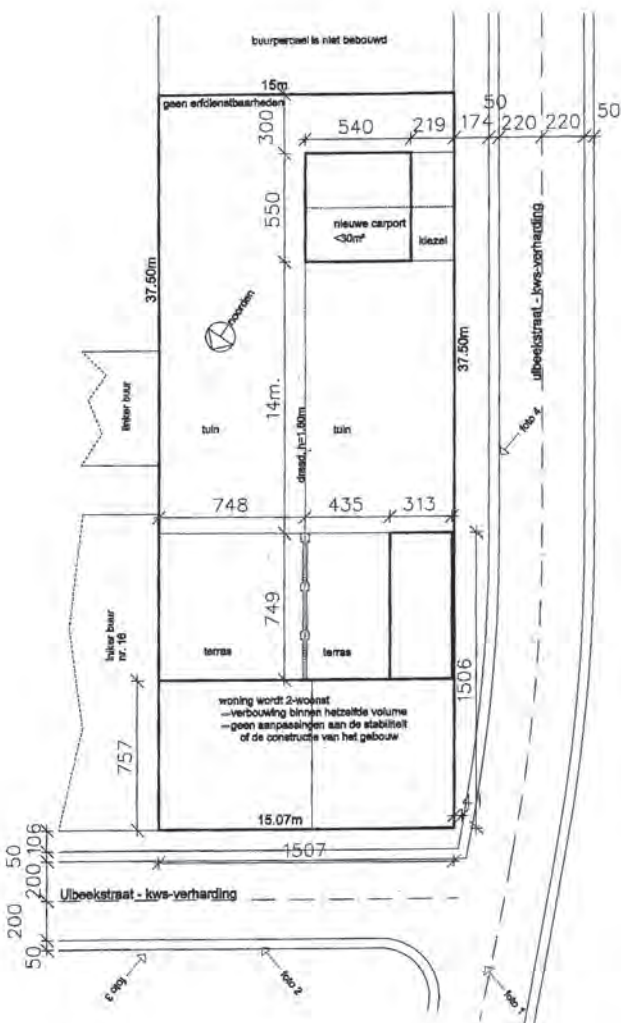
Iedere woongelegenhed dient te beschikken over een bruikbare en private buitenruimte. Minstens één buitenruimte heeft een totale minimum oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, waarvan alle zijden een breedte van minimum 120cm heeft.

Een evenredigheid met de verdeling van de vloeroppervlakte van de woningen ten opzichte van de beschikbare buitenruimte is vereist. Een visuele relatie van de woonvertrekken met de privé buitenruimte is aangewezen. De buitenruimte moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woongelegenhed.

Buitenruimten voorzien op de verdieping dienen de goede bezonning en privacy van de aanpalende bewoners te respecteren.

#### Aanbeveling

Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen. Dit kan zinvol zijn voor de opsplitsing van een vierkantshoeve.



Opsplitsing van een eengezinswoning in de gemeente Wellen: inplantingsplan

## 5.5.4 Technische bepalingen

### 5.5.4.1 Nutsvoorzieningen

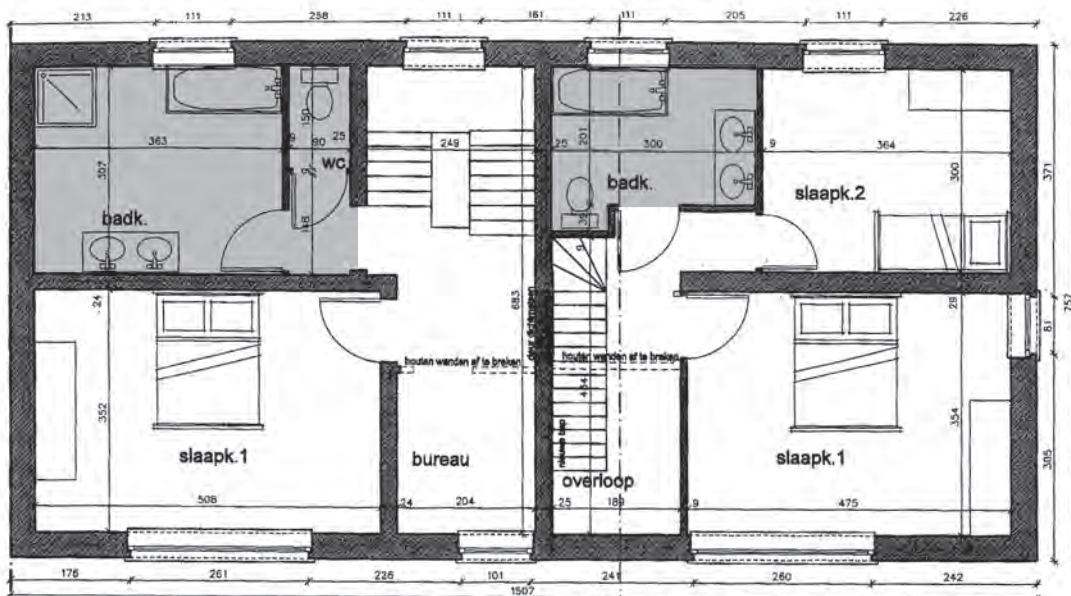
Iedere bewoner moet altijd toegang hebben tot de tellers van de diverse nutsvoorzieningen welke de woning bedienen. Iedere woongelegenhed dient te beschikken over een eigen teller voor alle nutsvoorzieningen.

Technische installaties zichtbaar vanuit het openbare domein dienen visueel afgeschermd te worden met een kwalitatieve omkasting of integratie in het gebouw.

### 5.5.4.2 Installaties en comforteisen

Iedere woongelegenhed moet beschikken over een wc, een wastafel en een bad of douche. De sanitaire installaties moeten verbonden worden met een afvoerbuis voor het vuile water, conform de geldende reglementering en een reukafsnijder.

De ruimten waarin deze installaties gelegen zijn, moeten van verluchting voorzien zijn en zich bevinden in een apart afgesloten lokaal.



*Opsplitsing van een eengezinswoning in de gemeente Wellen:  
grondplan tweede verdieping*

# Richtlijnen



## MICRONIVEAU

### 5.5.5 Toegankelijkheid en veiligheid

#### 5.5.5.1 Brandweeradvis

Elke woongegelegenheid moet voldoen aan alle vereisten inzake brandveiligheid. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden onder de voorwaarden dat inzake de brandveiligheid, de brandweerstand en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd. De stedenbouwkundige vergunning kan desnoods de voorwaarden gesteld in het brandweeradvis opleggen.

#### 5.5.5.2 Rechtstreekse toegang via voor- of zijkant van woning

Iedere woning moet rechtstreeks toegankelijk zijn van op de openbare weg, dus niet via de andere wooneenheid. De toegang via een gemeenschappelijke hal is toegestaan.

De hoofdtoegangen tot de verschillende wooneenheden moeten zich aan de voor- of zijkant van het gebouw bevinden. De toegang via de zijkant van de woning moet zich bevinden binnen een straal van 6m van de voorgevel. Hoofdtoegangen die zich aan de zijkant van het gebouw bevinden, mogen op geen enkele manier de privacy van de achterliggende tuin schaden. Hoofdtoegangen langs de achterzijde van de woning zijn niet toegelaten.

#### Aanbeveling

Iedere woongegelegenheid kan best beschikken over minstens één deurbel en over één aparte brievenbus, geplaatst volgens de voorschriften van De Post.

### 5.5.6 Parkeren

Iedere woongegelegenheid dient in principe te beschikken over minstens één autostandplaats, zijnde niet gelegen op het openbaar domein.

#### Aanbevelingen

- Bij het plaatsen van een garagepoort dient de typologie van gevels die deel uitmaken van een gesloten gevelrij gerespecteerd te worden. Het is niet aangewezen om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, wanneer de breedte van het perceel, gemeten op de grens met de openbare weg, smaller is dan 7 meter.
- Indien de verschillende woongegelegenheden niet kunnen beschikken over een eigen parkeerplaats op het perceel waarop ook de woongegelegenheid gebouwd werd, kunnen volgende maatregelen in acht genomen worden:
  - Bijkomend kan een gemeenschappelijke overdekte fietsenberging voorzien worden met een minimale oppervlakte van 1,90m x 0,70m x 2 (per woongegelegenheid).
  - Een huurcontract van een parkeerplaats dient voorgelegd te worden.
  - De opmaak van een gemeentelijk reglement omtrent het parkeerbeleid. (bijvoorbeeld: het belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen van de stad Leuven, Genk)

### 5.5.7 Geluidsisolatie

Alle raakvlakken tussen beide wooneenheden moet van zware en massieve materialen voorzien zijn met aandacht voor contact- en luchtgeluid. (cfr. Nieuwe akoestische norm voor woongebouwen NBN S 01-400-1)

#### Aanbevelingen

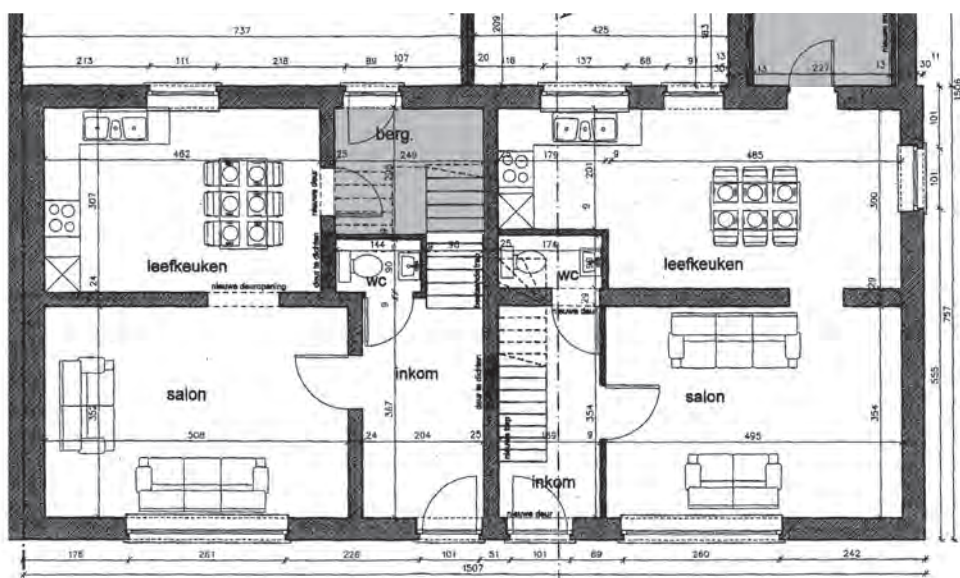
- Bij het opsplitsen van een woning is een verticale opsplitsing eerder aan te bevelen dan een horizontale opsplitsing om geluidsoverlast te voorkomen. Nochtans dient men bij een verticale opsplitsing attent te zijn voor de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de wooneenheden.
- De indeling van de ruimten dient zo te gebeuren dat rustige ruimtes, zoals de slaapkamer of bureau, best niet grenzen aan de drukke straat. Lawaaiërige ruimtes, zoals keuken en living worden best zoveel mogelijk naast elkaar georiënteerd.
- Een verwarmingsketel kan best niet naast een 'stille' ruimte, zoals slaapkamers, geplaatst worden.

### 5.5.8 Opslaan van huishoudelijk afval

Iedere wooneenheid moet beschikken over een afgesloten en voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een oppervlakte van minimum 1m<sup>2</sup> in of buiten het gebouw. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte is om het afval te kunnen sorteren. Deze ruimte mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte opgesomd in hoofdstuk 5.5.2.1 met uitzondering van de bergruimte en de buitenruimte. De opslagruimte kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

#### Aanbeveling

Indien de ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval zich buiten het gebouw bevindt, is het af te raden om deze ruimte te voorzien op het terras.



*Opsplitsing van een eengezinswoning in de gemeente Wellen: grondplan gelijkvloers*

# Aanverwante regelgeving

## 6

Als er een aanvraag tot woningopsplitsing wordt ingediend zijn er een aantal regelgevingen die hierop van toepassing zijn. De belangrijkste worden hier toegelicht.

### 6.1 Ruimtelijke ordening

bron: tekst door Els Gemoets

#### Algemeen

De belangrijkste regelgeving kan je steeds terugvinden op de website ruimtelijke ordening van de Vlaamse overheid [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be). Deze website wordt steeds geactualiseerd en bevat aldus de meest recente info en wetgeving. De huidige relevante regelgeving geven we in onderstaand overzicht weer:

#### Werken aan en rond de woning

In de rubriek “beleid – vergunningen – werken aan en rond de woning” kan je onderaan op het icoontje ‘opsplitsen’ klikken. Hier vind je de eerste relevante regelgevingen terug en het onderscheid dat moet gemaakt worden tussen woningopsplitsingen en het zorgwonen.

Belangrijk is dus dat een woningopsplitsing steeds vergunningsplichtig is, terwijl dit voor zorgwoningen afhankelijk van de situatie vergunningsplichtig, meldingsplichtig of zelfs vrijgesteld kan zijn van de vergunningsplicht. De vergunningsplicht wordt in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verduidelijkt onder punt 7:

**Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:**

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

#### Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

De aanhoudende gezinsverdunding doet de behoefte aan kleinere (huur)woningen voor eenpersoonsgezinnen en/of bejaarden, sterk toenemen. Deze woontypologie, waaraan toekomstgericht een behoefte zal zijn, houdt rekening met een duurzaam ruimtegebruik. Door grotere woningen/hoeves op te splitsen naar kleinere woonentiteiten kan gezocht worden naar woontypologiën die het ‘collectief wonen’ stimuleren. Dergelijke woonvormen kunnen de sociale contacten stimuleren voor de bovenstaande doelgroep.

Artikel 1.1.4. van de VCRO blijft onverminderd van toepassing:



De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

### Situering van de aanvraag - draagkracht van de omgeving

De draagkracht van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is natuurlijk een eerste belangrijk aandachtspunt bij de beoordeling. Een aftoetsing van de situering van het perceel binnen de beleids- en juridische context is dus een belangrijke voorwaarde. Het afbakeningsdossier voor de stedelijke gebieden (eventueel reeds vertaald in een RUP), de gemeentelijk ruimtelijke structuurplannen, RUP's, BPA's, enz worden dan ook best geraadpleegd om een motivering betreffende de draagkracht van het gebied op te bouwen.

- **Relatie met structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

Artikel 2.3.3. van de VCRO bepaalt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege opheffen.

Deze plannen zijn meer "grondgebonden" dan de abstracte verordeningen die veel minder geschikt zijn om aan de ruimtelijke gewenste structuur voor een bepaald gebied aangepaste regels te maken.

Zo kan bv. voor een zonevreemd bijzonder/merkwaardig gebouw dat, ondanks de minder gunstige ligging, toch in aanmerking zou kunnen komen voor opsplitsing (na aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening), eventueel in een RUP opgenomen worden.

Indien een BPA of RUP voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften voorrang op een eventuele verordening. Dit is een toepassing van de hiërarchie tussen de

planningsinstrumenten.

- **Wijziging verkavelingsvergunning**

Bepaalde stedenbouwkundige voorschriften laten geen meergezinswoningen toe waardoor zelfs het kangoeroewonen kan uitgesloten worden. Door verkavelingsvergunningen worden onderlinge rechten en plichten van de eventuele eigenaars van de loten in de verkaveling vastgelegd. De oudere verkavelingen zijn vooral bedoeld geweest voor ééngezinswoningen zodat bij opsplitsing van een woning voor deze bestemmingswijziging veelal een wijziging van de verkavelingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 4.6.7. van de VCRO bepaalt de mogelijkheden en de procedure. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

## De administratieve behandeling

### 1. Dossiersamenstelling

Een belangrijk aandachtspunt is dat de beoordeling van de aanvraag vanuit de oorspronkelijke en vergund (geachte) toestand moet gebeuren.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (laatste wijziging b.s. 04/08/2010) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is van toepassing.

Een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat voor handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect overeenkomstig artikel 4. 6° van het betreffende besluit (zie bovenstaande toelichting onder punt 3).

Indien er verbouwingswerken nodig zijn die constructieve problemen met zich meebrengen en/of de stabiliteit van het gebouw wijzigen is dus een uitgebreide dossiersamenstelling vereist.

### 2. Medewerking architect

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 (laatste wijziging b.s. 10/09/2010) tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect is van toepassing.

In artikel 4. 6° wordt gesteld dat de medewerking van een archi-

# Aanverwante regelgeving



tect niet verplicht is voor volgende handeling: “in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, voorzover deze wijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt.

De wenselijkheid van de medewerking van een architect is natuurlijk, ook zonder constructieve en/of stabiliteitswerken, wel een belangrijk aandachtspunt afhankelijk van de aard / complexiteit van de specifieke werken om tot een oordeelkundig, kwaliteitsvol geheel te komen.

## 3. Het openbaar onderzoek

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (laatste wijziging b.s. 2/6/2010) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen is van toepassing.

Indien de aanvraag gelegen is in, en in overeenstemming is met de bepalingen van een BPA, een gemeentelijk of provinciaal RUP en/of een niet-ervallen verkaveling is een openbaar onderzoek niet vereist. Indien aan deze voorwaarde niet voldaan is, zal een openbaar onderzoek meestal noodzakelijk blijken. Voor het verbouwen van woongebouwen, waardoor deze een bruto grondoppervlakte van minstens 500m<sup>2</sup> of een bruto volume van minstens 2000m<sup>3</sup> bereiken, is namelijk een openbaar onderzoek vereist. Ook voor werken, handelingen en wijzigingen aan of palend aan een beschermd monument of op een ontwerp van lijst voorkomend monument worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit geldt eveneens voor aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van een groot aantal artikels van hoofdstuk 4 van het vergunningenbeleid in de VCRO, nl de afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals een aantal beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, enz.

## 4. Advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

**Voor de niet-ontvoogde gemeenten is volgend besluit van toepassing:**

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (laatste wijziging b.s. 25/8/2009) tot bepaling van de werken en handelin-

gen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is van toepassing.

Voor het uitvoeren van handelingen vermeld in artikel 4.2.1. 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet vereist volgens art. 3. 3° van het besluit (een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer).

Indien er een verbouwing mee gepaard gaat is echter wel een advies vereist (zie art. 5. 1° en 2°). Indien een gunstig stedenbouwkundig attest werd verleend, nog niet vervallen is en de aanvraag hiermee overeenstemt en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies niet bepaald dat de definitieve aanvraag voor advies moet worden voorgelegd, is een bijkomend advies niet meer vereist (zie art. 3. 1°).

Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt (vervaltermijn van 30 dagen).

## 5. In te winnen adviezen van instanties

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is van toepassing.

## 6. Gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen

**Een aftoetsing aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen is noodzakelijk:**

- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Dit besluit is o.a. van toepassing bij handelingen aan meergezinswoningen en groepswooningsbouw, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat. Dit besluit is eveneens van toepassing bij bv. handelingen aan gebouwen die bestemd zijn voor toerisme of verblijfsaccommodatie.
- Het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

- Het Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders (MB 26 mei 2008 ) waarbij de voorkeur uitgaat naar de verbouwing, uitbreiding of het gebruik van bestaande landbouwgebouwen of woning van de uitbater.

## 7. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen opgesteld worden teneinde bv. minimale volume- en kwaliteitseisen op te leggen bij eventuele woningopsplitsingen. Zo heeft de stad Hasselt bv. een verordening opgesteld om een verregaande opsplitsing van reeds kleinschalige wooneenheden tegen te gaan, teneinde een minimale kwaliteitsgarantie te kunnen bewaren en de draagkracht van de omgeving niet te overschrijden. Woningopsplitsingen mogen namelijk niet resulteren in het helemaal laten ‘verstenen’ van een reeds fel verdicht centrum en in het benadelen van de leefkwaliteit door een te hoge woondichtheid na te streven.

Stedenbouwkundige verordeningen kunnen het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw regelen. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in art. 4.2.20., §1, eerste tot en met derde lid van de VCRO, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.

Voorwaarden en lasten kunnen echter ook in een stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd, zoals bepaald in art. 4.2.19. van de VCRO.

## Aandachtspunten

### Relatie met bestaande andere regelgevingen

De genomen opties kunnen geen afbreuk doen aan de bestaande normen welke zijn vastgesteld ter uitvoering van andere decreten in aanverwante sectoren. Stedenbouwkundige verordeningen bevatten uitsluitend bepalingen die het ruimtelijk aspect beogen en strekken zich niet uit tot aspecten die geen deel uitmaken van het ruimtelijk beleid.

### Toegankelijkheidsadvies

Toegankelijkheidsadvies inzake het bezoekbaar, aanpasbaar of aangepast maken van één of meerdere wooneenheden voor personen met beperkingen kan steeds ingewonnen worden. De huidige toegankelijkheidsverordening moet alleszins gerespecteerd worden, maar het kan zinvol zijn om voor bepaalde wooneenheden verder te gaan dan de huidige (eerder beperkte) regelgeving hieromtrent. Indien de wooneenheden dicht bij voorzieningen en/of een openbare vervoersopstapplaats gelegen zijn, is dit zeker aan te bevelen. Het blijft daarenboven een advies en kan dossier per dossier bekeken worden. Indien hier tijdig in het ontwerpproces aandacht wordt aan besteed, betekent deze aanpak meestal geen (of slechts beperkte) meerkosten.

# Aanverwante regelgeving



## 6.2 Inschrijvingsplicht

bron: omzendbrief Dewael + VVSG

De Belgen en de vreemdelingen die toegelaten of gemachtigd zijn om zich in het rijk te vestigen, moeten worden ingeschreven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar zij hun hoofdverblijf hebben, ongeacht of zij er aanwezig dan wel tijdelijk afwezig zijn.

Een hoofdverblijfplaats is de plaats waar de leden van een gezin dat uit verscheidene personen is samengesteld gewoonlijk leven, ongeacht of die personen al dan niet door verwantschap met elkaar verbonden zijn, of de plaats waar een alleenstaande gewoonlijk leeft. De bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar.

Wettelijk is bepaald dat geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd mag worden vanwege veiligheid, gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening. Op basis van de federale wetgeving moet men dus inschrijven, terwijl op basis van andere (Vlaamse of gemeentelijke decreet- en regelgeving) een inschrijving niet mogelijk is.

### Voorlopige inschrijving

In dergelijke gevallen kan de gemeente voorlopig inschrijven. Het K.B. van 26 juli 1992 bepaalt immers: "Ieder gezin dat om een inschrijving verzoekt in een gebouw waar permanente bewoning niet toegelaten is om reden van veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening, wordt (...) voorlopig ingeschreven." Indien een gemeente een persoon tijdelijk inschrijft, doet zij er goed aan de persoon duidelijk van (de betekenis van) die situatie op de hoogte te stellen.

Liefst tegelijk met een tijdelijke inschrijving, maar uiterlijk binnen drie maanden volgend op de inschrijving, wordt een administratieve of gerechtelijke procedure opgestart die een einde moet maken aan de aldus ontstane onregelmatige toestand. Zet de gemeente niet binnen de drie maanden een van de twee procedures in, dan wordt de inschrijving definitief.

De administratieve procedure kan bijvoorbeeld bestaan uit het starten van een procedure voor het uitspreken van een woonverbod door de burgemeester, het uitvoeren van een bevel tot staken van strijdig gebruik of het starten van een procedure voor een besluit van onbewoonbaarheid.

De gerechtelijke procedure bestaat bijvoorbeeld uit de opmaak van een dagvaarding houdende vordering tot staken van een strijdig gebruik (in geval van een stedenbouwkundige overtreding). De vraag is of louter het opstellen en versturen van een procesverbaal naar het parket voldoende is om als opstarten van een 'gerechtelijke procedure' te kunnen worden beschouwd. Omdat het K.B. spreekt van de 'bevoegde gemeentelijke overheid' lijkt het bovendien niet te volstaan indien een andere overheid al een gerechtelijke procedure heeft opgestart. Als er bijvoorbeeld al een gerechtelijke procedure loopt voor een illegale woning, dan zou het toch nog nodig zijn dat de gemeente zelf alsnog een administratieve of gerechtelijke procedure opstart.

De keuze welke procedure het meest geëigend is, zal afhangen van het antwoord op de vraag om wat voor soort overtreding het gaat. Bij een illegale woning of een permanente bewoning lijkt een gerechtelijke procedure via het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening het meest aangewezen. Gaat het om onbewoonbaarheid of is het pand niet geschikt voor bewoning, dan zal optreden via de Vlaamse Wooncode het meest aangewezen zijn.

Indien na drie jaar volgend op de tijdelijke inschrijving geen beslissing is gevallen in de administratieve of de gerechtelijke procedure, dan wordt de tijdelijke inschrijving alsnog definitief.

De voorlopige of definitieve inschrijving in een bevolkingsregister maakt op geen enkele manier een stedenbouwkundig misdrijf ongedaan en betekent evenmin dat de gemeente ermee instemt dat het gebouw of de woning voor bewoning wordt gebruikt. Een inschrijving in het bevolkingsregister betekent louter een weergave van de feitelijke toestand. Ook het feit dat een pand eerder al was bewoond (met een definitieve inschrijving), betekent niet dat een volgende bewoner onmiddellijk definitief moet worden ingeschreven.

### Inschrijven moeilijk te voorkomen

Niettemin is de ervaring van veel lokale besturen dat een tijdelijke inschrijving een weinig bruikbaar instrument is. Indien na drie jaar geen beslissing is gevallen in de administratieve of gerechtelijke procedure, wordt de inschrijving immers definitief. In veel gevallen wordt die termijn niet gehaald. Lokale besturen hebben op dat moment veel energie gestoken in het dossier, maar zonder resultaat: de persoon woont in de woning die daar technisch of ruimtelijk niet voor geschikt is.

### Belang van voorlichting

Daarom blijft het belangrijk om, alvorens (tijdelijk) in te schrijven, te benadrukken aan de persoon die zich wenst in te schrijven, dat een inschrijving eigenlijk niet mogelijk is om redenen van een goede ruimtelijke ordening of vanwege minimale woonkwaliteit. De op te starten administratieve of gerechtelijke procedure bij een tijdelijke inschrijving kan het best duidelijk worden toegelicht aan de persoon die om een inschrijving vraagt.

Soms is een gemeente geneigd om een inschrijving te weigeren en daardoor 'vertragend' te werken, om op die manier de persoon te 'ontmoedigen'. Daarbij staat het de benadeelde vrij om een administratief beroep aan te tekenen bij de minister van Binnenlandse Zaken. Andere gemeenten vragen bij een (tijdelijk) inschrijving aan hun burger een papier te ondertekenen waarin expliciet wordt verduidelijkt dat op basis van bepaalde regelgeving (permanente) bewoning van het pand niet mogelijk is. Op die manier is de gemeente zeker dat de betreffende persoon op de hoogte is van het bestaan van bepaalde problemen op het vlak van de ruimtelijke ordening of veiligheid of gezondheid van het gebouw.

### Uitvaardigen van woonverbod

Soms komt het voor dat een gebouw dat niet geschikt is en nooit geschikt is geweest of geschikt zal worden voor bewoning, toch wordt bewoond. Men kan hierbij denken aan een garage, loods, kelder of stal die voor bewoning wordt gebruikt.

Een besluit om een woning onbewoonbaar te verklaren, is dan niet het geëigende instrument om in te zetten. Een besluit tot onbewoonbaarheid impliceert immers dat dit besluit ook opgeheven kan worden. Een onbewoonbaarheidsverklaring van onbeperkte duur is onmogelijk. De term 'onbewoonbaar' suggereert

immers dat het pand ook 'bewoonbaar' kan worden gemaakt. Voor een garage, loods, ... is dat echter niet het geval.

In dergelijke gevallen kan de burgemeester een 'woonverbod' uitvaardigen, zeker als kan worden aangetoond dat de woonsituatie een acuut gevaar oplevert voor de (openbare) gezondheid of veiligheid van de bewoners of de omgeving. De procedure van een woonverbod is gelijk aan die van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Nieuwe Gemeentewet. Ook hier worden de eigenaar en de huurder dus uitgenodigd om (schriftelijk of mondeling) hun bezwaren of opmerkingen kenbaar te maken.

Indien echter het (on)roerend goed géén bedreiging of acuut gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of omgeving en het (on)roerend goed telkens wordt doorverhuurd, heeft enkel deze administratieve procedure geen zin en zal de strafrechtelijke procedure moeten worden opgestart.

### Strafrechtelijke procedure

De Vlaamse Wooncode biedt net als het Kamerdecreet de mogelijkheid dat de Vlaamse wooninspectie (dus niet de gemeente) optreedt tegen die persoon of tussenpersoon die een roerend of onroerend goed verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, terwijl het goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet naar behoren functioneren. Het kan daarbij gaan om zowel woningen, kamers of andere woonsituaties (in roerend of onroerend goed).

Een gemeente die te maken krijgt met bewoning in een (on)roerend goed dat daar niet voor geschikt is, kan dus best contact opnemen met de Vlaamse wooninspectie, eventueel nadat eerst via een minnelijke of administratieve weg getracht is om tot een oplossing te komen.

Indien de Vlaamse wooninspectie hiervoor een PV opstelt, dan speelt het college wél weer een rol, doordat bij een strafrechtelijke procedure behalve een boete of celstraf ook een herstelmaatregel kan worden opgelegd. Het college is hierbij één van de partijen die een bepaalde vorm van herstel kan vorderen.

# Aanverwante regelgeving



## 6.3 Huurwetgeving

bron: 'Het nieuwe huurboek' van de Huurdersbond

**Woninghuurwet van 18 mei 2007**

### Algemene bepalingen

3 voorwaarden zijn van toepassing opdat sprake kan zijn van een huurovereenkomst die onder toepassing valt van de woninghuurwet:

- het moet uiteraard gaan om een huurovereenkomst;
- het gehuurde goed wordt van bij aanvang door de huurder als zijn hoofdverblijfplaats gebruikt;
- deze bestemming tot hoofdverblijfplaats moet gebeuren met de toestemming van de verhuurder, aangezien dit ook voor hem belangrijke gevolgen heeft.

Deze 3 voorwaarden moeten tegelijkertijd vervuld zijn, anders is de woninghuurwet niet van toepassing. Het moet gaan om een huurovereenkomst. Genotsrecht zoals vruchtgebruik, erfpachtrecht, e.d. vallen niet onder het toepassingsgebied.

De woning moet als de hoofdverblijfplaats van de huurder zijn bestemd. Het gaat hier om een feitelijke beoordeling. Het is niet nodig dat de huurder op dit adres is ingeschreven in het bevolking- of vreemdelingenregister opdat men het als hoofdverblijfplaats beschouwt.

### Malafide praktijken

De huurder ondertekent een huurcontract voor zijn nieuwe hoofdverblijfplaats. De wijkagent weigert hem in te schrijven op dat adres aangezien het pand ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard of om stedenbouwkundige redenen. De gemeente kan nochtans de inschrijving niet weigeren omwille van redenen van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening. De gemeente kan de huurder voorlopig inschrijven (zie inschrijvingsplicht).

Indien blijkt dat het gemeentebestuur terecht de bestemming tot hoofdverblijfplaats weigert, dan kan de huurder de nietigheid van de huurovereenkomst vorderen, met schadevergoeding ten laste van de verhuurder.

Indien de verhuurder wil dat zijn woning niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, dan zal dit in het huurcontract omstandig en ernstig moeten worden gemotiveerd, en zal moeten worden vermeld waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Dit is opgenomen in de huurwet voor het geval de verhuurder de toepassing van de wetgeving zou willen omzeilen door in de huurovereenkomst te bepalen dat het gehuurde goed niet als hoofdverblijfplaats mag dienen.

De huurwet is van toepassing zodra iemand een pand als zijn hoofdverblijfplaats huurt. Sinds kort is dit ook van toepassing op roerende goederen, zoals een caravan.

### Kwaliteitsnormen

Omdat de wetgever het verhuren van krotwoningen wou vermijden en aan de huurder een behoorlijke huisvesting wou garanderen, achtte hij het nodig om een aantal dwingende normen vast te leggen met betrekking tot de minimale kwaliteit van de huurwoning die door de huurder als hoofdverblijfplaats wordt bestemd. (KB 8 juli 1997, tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn, wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats, in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid)

De verhuurder heeft de mogelijkheid om een conformiteitsattest aan te vragen. Uit dat attest moet blijken dat de woning conform de gewestelijke elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonbaarheidsvereisten wordt verhuurd. De aanvraag voor het attest is niet verplicht, maar indien de verhuurder een woning verhuurt die niet beantwoordt aan de gewestelijke normen en hij over geen conformiteitsattest beschikt, dan stelt hij zich bloot aan strafrechtelijke sancties. Het attest werkt dus ontlastend.

Wanneer de woning niet aan de minimumvereisten voldoet, heeft de huurder een keuzerecht. De huurder kan kiezen tussen een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst met eventuele schadevergoeding die door de verhuurder verschuldigd is, en een vordering tot uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de minimumvereisten.

## 6.4 Fiscaliteit

bron: wetboek van inkomensbelasting

### Art. 494 Wetboek van Inkomensbelasting

De administratie van het kadaster gaat over tot herschatting van de KI's van aanzienlijk vergrote, herbouwde of gewijzigde onroerende goederen. Dit is bij vermeerdering KI met 50 € of minstens 15% of bij verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen, dus ook bij woningopsplitsing.

Bij woningen die effectief worden opgesplitst, is er sprake van eerste en volgende eigendommen. Voor tweede en volgende eigendommen zal er een belastingberekening gebeuren als verhuurde eigendom. Indien een opgesplitste woning verhuurd wordt aan derden, dan zal de eigenaar hierop belast worden.

De opgesplitste delen van een woning krijgen automatisch een afzonderlijk KI.

De belasting vertrekt van het kadastraal inkomen van de verhuurde woning dat in de eerste plaats geïndexeerd wordt en vervolgens vermenigvuldigd wordt met 1,4. Dit bedrag wordt als onroerend inkomen toegevoegd aan de andere belastbare inkomsten en meegenomen voor de verdere berekening (dit kan dus bv samenvallen met beroepsinkomen en belast worden aan 50% + gemeentebelasting). Betaalde interesten van leningen zijn hier dan weer aftrekbaar.

In geval van verhuring voor beroepsdoeleinden dan zal je als verhuurder belast worden op de werkelijke huurinkomsten (na aftrek van de forfaitaire kosten), hetgeen doorgaans nog een stuk duurder uitvalt.

## 6.5 Brandweernormen

bron: KB van 13 juni 2007

### Een brandweer advies is nodig bij:

- elke bestemmingswijziging van een woning;
- en voor alle projecten, behalve voor eengezinswoningen.

De dienst RO vraagt dit advies vóór het goedkeuren van de bouwvergunning. Het advies maakt integraal deel uit van de bouwvergunning.

### Wettelijke draagkracht:

- ofwel een wettelijke basis, indien het nieuwe gebouwen betreft (cfr. basisnorm voor lage en middelhoge gebouwen d.d. 1997);
- ofwel hebben ze de aard van een bouwvoorschrift.

### Richtlijnen die de brandweer hanteert:

- ofwel is de basisnorm volledig van toepassing voor nieuwe gebouwen;
- bij renovatie wordt de basisnorm toegepast voor alle nieuwe structurele elementen.

### Algemene principe kunnen we stellen dat:

- elke wooneenheid moet gecompartmenteerd zijn van de rest van het gebouw, d.w.z. dat ze een brandweerstand moeten hebben van 1u of ½ u;
- de evacuatiewegen (gangen, trappen) moeten gecompartmenteerd zijn;
- trappen moeten voldoen aan veiligheidseisen;
- blusmiddelen en noodverlichting aanwezig moeten zijn;
- een keuring van technische installaties vereist is.

Het is niet mogelijk in enkele lijnen de bouwvoorschriften vast te leggen voor meergezinswoningen. Dit dient dossier per dossier bekeken.

Aangezien voor renovatie geen specifieke wetgeving is voorzien, kunnen de adviezen per gemeente anders geformuleerd worden.

