

Is een opdeling in meergezinswoning vergund?

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

Voor welke opdelingen was een vergunning nodig?

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

- Werden bij de opdeling verbouwingswerken uitgevoerd, was steeds een vergunning nodig voor het uitvoeren van deze werken.
- 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-muurtes; 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 wooneenheden 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 voor 1 mei 2000: geen vergunning nodig.

➔ Indien deze opdeling gebeurde vanaf 1 mei 2000: wel vergunning nodig.