

Stedenbouwkundige rechtszekerheid voor appartementen en studentenkamers?

De Raad voor Vergunningsbetwisting (RvVb) lijkt met een aantal recente arresten rechtszekerheid te geven aan eigenaars die hun pand een twintigtal jaren of meer geleden hebben opgedeeld in meerdere woonegelegenheden.

Wat is het probleem?

Vele Vlaamse steden worstelen met historisch gegroeide situaties en proberen de eigenaars aan te zetten tot een regularisatie.

Nochtans blijkt in veel gevallen een regularisatie niet nodig te zijn omdat deze woonegelegenheden kunnen genieten van het vermoeden van vergunning.

Oplossing in zicht?

Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden binnen een bestaand gebouw werd pas vanaf 1 mei 2000 voor het eerst als een afzonderlijke handeling vergunningsplichtig gesteld. Dit gebeurde met het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO).

Hoewel sommige steden en gemeenten deze datum willen terugbrengen tot 1 augustus 1996, oordeelde de RvVb in een arrest van 19 juli 2016 dat deze vergunningsplicht niet kan vervroegd worden tot voor de inwerkingtreding van het DRO op 1 mei 2000.

Recent nam de RvVb met een arrest van 24 januari 2017 aan dat een stad of gemeente op grond van bepaalde bewijsstukken kan oordelen dat een aanvraag tot regularisatie van het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, gebeurd voor 1 mei 2000, zonder voorwerp is – wat impliceert dat de regularisatie niet noodzakelijk is: iets wat niet vergunningsplichtig was, behoeft geen regularisatie.

De RvVb lijkt hiermee de deur open gezet te hebben naar een vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, waarvan bewezen wordt dat deze handeling werd uitgevoerd voor 1 mei 2000.

Dit neemt niet weg dat, als een opdeling gepaard ging met het uitvoeren van verbouwingswerken, deze verbouwingswerken op zich wel een regularisatie kunnen vereisen aangezien deze vergunningsplichtig waren onder de gelding van de oude Stedenbouwwet van 1962. Deze (illegale) verbouwingswerken mogen echter geen argument zijn om het vergund geacht karakter van de opdeling op zich te ontkennen.

Daarbij kan men ook denken aan de bestaande regeling omtrent de vrijstellingen en de meldingen aangezien een regularisatie van deze verbouwingswerkzaamheden getoetst wordt aan deze regeling. Hierdoor bestaat de kans dat een regularisatie plots zonder voorwerp wordt door de toepassing van een vervangende melding of zelfs vrijstelling.

Concrete aanpak?

U kan als eigenaar de nodige rechtszekerheid bekomen door het indienen van een aanvraag tot opname in het vergunningenregister. Deze aanvraag wordt ingediend bij het college van burgemeester en schepenen en moet gestaafd worden met bewijsstukken.

Ons kantoor is vertrouwd met dergelijke procedures en kan hiervoor bijstand verlenen.

Kris Lens, Evert Vervaet en Sophie De Maeijer,

14 april 2017

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.