

# **VERKOOP EN VERHUUR VAN EEN DEEL VAN EEN ILLEGAAL GESPLITSTE EENGEZINSWONING**

Aantal woorden: 31 958

**Lauren Rosseel**

Studentennummer: 01707664

Promotor: Prof. dr. Geert Van Hoorick

Commissaris: Elien Verniers

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master na master Notariaat

Academiejaar: 2020 – 2021

Deze masterproef is een examendocument dat niet werd gecorrigeerd voor eventueel vastgestelde fouten.



Deze pagina is niet beschikbaar omdat ze persoonsgegevens bevat.  
Universiteitsbibliotheek Gent, 2022.

This page is not available because it contains personal information.  
Ghent University, Library, 2022.



## VOORWOORD

---

Deze masterproef vormt het sluitstuk van mijn opleiding master na master notariaat aan de Universiteit Gent. Ik kon mezelf niet voorstellen dat ik ooit een masterproef zou schrijven, laat staan twee masterproeven in één academiejaar. Het is me als bij wonder gelukt zodat ik best trots mag zijn op mezelf. Echter kon ik deze opleiding niet tot een goed einde brengen zonder de onmiskenbare steun en hulp van een aantal personen. Deze personen wil ik dan ook graag hier bedanken.

In de eerste plaats zou ik graag mijn promotor prof. dr. Van Hoorick bedanken om mij de kans te geven een onderwerp onder zijn promotorschap te schrijven. Het was een zeer boeiende, maar weliswaar, voor mij persoonlijk, complexe materie. Ik wou een uitdaging en dat is het vast en zeker ook geworden. Daarnaast verdient mijn commissaris Elien Verniers een bedanking.

Een groot woord van dank gaat uit naar mijn moeder en vader om mij, na mijn rechtenopleiding, de kans te geven tevens deze aansluitende notariaatsopleiding te volgen. Hoewel ik het dit laatste academiejaar moeilijk had om mijn motivatie op peil te houden, bleven ze in me geloven, ook wanneer ik dat zelf niet meer deed, en hebben ze me onvoorwaardelijk gesteund, waarvoor ik hen bijzonder dankbaar ben.

Bij deze wil ik ook graag mijn oma en opa bedanken om in alle examenperiodes en dit zeven jaar lang een kaarsje te branden tijdens ieder examen. Het is misschien bijgeloof, maar het heeft toch mooi geholpen.

Graag wil ik ook de notarissen, die ik verzekerd heb dat zij anoniem blijven, bedanken die de tijd hebben gevonden om mijn mailtje te beantwoorden.

Als laatste en zeker niet te vergeten zou ik graag mijn buurvrouw Katrien Vanhaezebrouck bedanken om de tijd te nemen mijn masterproef door te lezen en daarbij te wijzen op taalfouten.

Augustus 2021

## SAMENVATTING

---

Het opsplitsen van een woning is sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig overeenkomstig artikel 4.2.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden 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. Een schoolvoorbeeld hiervan is het omvormen van een stadswoning gelegen in studentensteden tot studentenkamers. Ook denkbaar is het omvormen van een grote villa in verschillende studio's, appartementen of woningen.

Het opsplitsen van een woning zonder de vereiste voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen maakt een stedenbouwkundig misdrijf uit overeenkomstig artikel 6.2.1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor strafsancities en rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregelen kunnen worden opgelegd.

De masterproef gaat vooreerst in op een algemeen kader met betrekking tot het opsplitsen van een woning waarbij onder andere de inwerkingtreding van de vergunningsplicht, het praetoriaans vermoeden van vergunning en de verscheidenheid aan regelgeving voor het opsplitsen wordt uiteengezet.

Daarna tracht de masterproef uiteen te zetten wat het gevolg is van het verhuren van een deel van een illegaal gesplitste woning. Er wordt nagegaan of dergelijke huurovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp inhoudt en of deze toestand kan leiden tot de nietigverklaring of de ontbinding van de huurovereenkomst.

Tot slot wordt onderzocht of een deel van een illegaal opgesplitste eengezinswoning kan/mag worden verkocht. Tevens wordt ingegaan op de informatieverplichtingen die rusten op de notaris bij de opmaak van de akte wanneer wordt overgegaan tot verkoop. Daarnaast wordt de onderzoeksplicht van de notaris in het kader van het "opsporen" van een stedenbouwkundig misdrijf besproken. Om af te ronden worden de mogelijke vorderingsmogelijkheden in hoofde van de koper opgesomd waarop hij beroep kan doen naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed waarvoor achteraf blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning toch ontbreekt. Ook wordt kort de aansprakelijkheid van de notaris aangehaald.

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>I</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>II</b>
<b>INLEIDING</b> .....	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK I HET OPSPLITSEN VAN EEN EENGEZINSWONING IN MEERDERE WOONGELEGENHEDEN</b> .....	<b>5</b>
AFDELING 1    Wat is woningsplitsing? .....	5
1.    Definitie .....	5
2.    Het begrip “gezin” .....	7
AFDELING 2    Vergunningsplichtige handeling .....	9
1.    Inwerkingtreding vergunningsplicht .....	9
2.    Vrijstelling omvormen woning tot zorgwoning.....	13
AFDELING 3    Het vermoeden van vergunning .....	14
1.    Vermoeden van vergunning voor bestaande constructies.....	15
2.    Praetoriaans vermoeden van vergunning .....	17
AFDELING 4    De verscheidenheid aan regels voor het opsplitsen van woningen .....	20
1.    Bestemmingsplannen en verkavelingsvoorschriften.....	20
2.    Stedenbouwkundige verordeningen.....	22
<b>HOOFDSTUK II EEN ILLEGAAL GESPLITSTE EENGEZINSWONING</b> .....	<b>25</b>
AFDELING 1    Schending van de vergunningsplicht.....	25
1.    Stedenbouwkundig misdrijf.....	25
2.    Strafsancties en rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregelen.....	26
AFDELING 2    Verhuur van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning .....	28
1.    Gevolg voor de huurovereenkomst.....	28
1.1 Ongeoorloofd voorwerp .....	28
1.2 Nietigheid of ontbinding van de huurovereenkomst .....	30
2.    Herstelmaatregel tijdens de huurovereenkomst .....	36
3.    Verhuur voor meer dan 9 jaar .....	37
AFDELING 3    Verkoop van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning .....	37
1.    Onvergund verkopen .....	37
2.    Notaris heeft weet van de illegale opsplitsing .....	43
2.1 Informatieverplichtingen notaris .....	43
§ 1 Herstelmaatregel.....	44
§ 2 Dagvaarding of besluit in kader van bestuurlijke herstelmaatregel.....	46
§ 3 Proces-verbaal van vaststelling stedenbouwkundig misdrijf .....	46

§ 4 Stedenbouwkundig misdrijf werd nog niet officieel vastgesteld .....	47
3. Notaris heeft geen weet van de illegale opsplitsing.....	49
3.1 Onderzoeksplicht notaris.....	50
3.2 Vorderingmogelijkheden koper .....	53
§ 1 Wilsgebreken .....	53
§ 2 Niet-conforme levering.....	54
§ 3 Vrijwaringsverplichting voor een verborgen gebrek .....	56
§ 4 Vrijwaring tegen uitwinning.....	57
4. Aansprakelijkheid van de notaris.....	58
<b>BESLUIT .....</b>	<b>60</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>62</b>
WETGEVING .....	62
RECHTSPRAAK .....	63
RECHTSLEER.....	64
ONLINE BRONNEN .....	68



# INLEIDING

---

1. Stel, u bent in het bezit van een grote stadswoning en uw kinderen zijn reeds de deur uit. De woning wordt voor u alleen te groot en u zou deze graag omvormen tot twee woningen, enkele appartementen of studio's en deze verhuren of verkopen om zo extra inkomsten te genereren met de ruimte die u zelf niet meer optimaal kan benutten. Het ligt voor de hand dat bij dergelijke verkopen en/of verhuringen de opbrengst hoger zal liggen dan dat het geval is bij de verhuring of de verkoop van de gehele eengezinswoning.<sup>1</sup> Evenwel is een opsplitsing niet altijd het gevolg van de wil om de winst te maximaliseren. Grote eengezinswoningen beantwoorden immers niet meer aan de huidige sociologie. Zo liggen deze woningen bijvoorbeeld in bescheiden buurten en kunnen ze niet meer (als een geheel) worden verhuurd met een rendement dat verenigbaar is met de omvang ervan en de onderhoudslast die rust op de verhuurder. Bijgevolg draait het niet altijd om winst, maar gaat het dan eerder om rentabiliteit.<sup>2</sup>

Sinds 1 mei 2000<sup>3</sup> is het opsplitsen van een woning, wanneer dit niet gepaard gaat met verbouwingswerken<sup>4</sup>, niet meer mogelijk zonder vergunning.<sup>5</sup> Zodat het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning.<sup>6</sup> Onder het wijzigen van het aantal woonegelegenheden sorteert juridisch ook het opsplitsen van woningen dat later met zoveel woorden werd opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO).<sup>7</sup> Op vandaag is aldus voor het opsplitsen van een woning (met of zonder uitvoering van werken) en iedere wijziging van het aantal woonegelegenheden een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

---

<sup>1</sup> R. TIMMERMANS, "Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper", *T.App.* 2014, nr. 3, (21) 21.

<sup>2</sup> N. BERNARD, "La colocation, la co-acquisition, les divisions d'immeubles et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale", *Jurim Pratique* 2017, nr. 1, (121) 131.

<sup>3</sup> Met de inwerkingtreding van artikel 99 van het Decreet Ruimtelijke Ordening dat voorzag in een specifieke vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden.

<sup>4</sup> Bij de opsplitsing van een eengezinswoning vóór 1 mei 2000 die gepaard ging met verbouwingswerken zoals sanitaire werken, elektrische werken, isoleringswerken of verluchttingswerken werd reeds een stedenbouwkundige vergunning voor die werken vereist op grond van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Sinds het gewijzigd Vrijstellingsbesluit in 1996 is het plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttingsinstallaties evenals inrichtingswerken binnen het gebouw niet meer vergunningsplichtig tenzij dit de wijziging van het aantal woonegelegenheden met zich meebrengt.

<sup>5</sup> F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, "Vergunningsplicht voor wijziging aantal woonegelegenheden: 1 mei 2000 als due date" (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 149.

<sup>6</sup> MvT ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 54.; Artikel 99, § 1, 7° Decr.VI. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

<sup>7</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.

vereist.<sup>8</sup> Omtrent de vraag sedert wanneer de vergunningsplicht voor het opsplitsen van eengezinswoningen zijn intrede deed, bestond evenwel voor het arrest van de Raad van State van 23 maart 2017 discussie.

2. De aanleiding tot het invoeren van bovenvermelde vergunningsplicht ligt erin het de vergunningverlenende overheid mogelijk te maken een impact uit te oefenen op de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen die mogelijks kan leiden tot overbewoning in een bepaald stadsgebied<sup>9</sup>. Dit blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerpdecreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.<sup>10</sup> Een kamerwoning wordt gedefinieerd als “elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers”.<sup>11</sup> Daarenboven wil de overheid meer greep krijgen op de bouwkundige kwaliteit van de aparte eenheden binnen een reeds bestaande eengezinswoning.<sup>12</sup>

3. Het opsplitsen van woningen wordt beschouwd als een methodiek voor een interventie op het kleinste schaalniveau, zijnde de individuele woning, met als doelstelling een geoptimaliseerd gebruik van de gebouwde omgeving na te streven.<sup>13</sup> Naast interventies op schaal van de woning, zijn ook interventies op schaal van de kavel en op schaal van de wijk of de gemeente mogelijk.<sup>14</sup>

Daarnaast wordt woningsplitsing naar voren geschoven als een oplossing om te beantwoorden aan de groeiende vraag naar kleinere woningen omwille van vergrijzing en gezinsverdunding<sup>15</sup>,

---

<sup>8</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.; F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woongelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 145.

<sup>9</sup> R. TIMMERMANS, “Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper”, *T.App.* 2014, nr. 3, (21) 23.

<sup>10</sup> MvT ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 54.

<sup>11</sup> Art. 2 Decr.VI. 14 juli 1998 houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *BS* 29 augustus 1998.

<sup>12</sup> R. TIMMERMANS, “Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper”, *T.App.* 2014, nr. 3, (21) 23.

<sup>13</sup> M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsel, Intersentia, 2018, (61) 75.

<sup>14</sup> Voor meer informatie zie: M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsel, Intersentia, 2018, (61) 78-85.

<sup>15</sup> Vlaamse Overheid, “Toenemende gezinsverdunding: niet alleen een Vlaams fenomeen”, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/23211>.

om de resterende open ruimte te vrijwaren<sup>16</sup> en om het energieverbruik van de bestaande woningvoorraad<sup>17</sup> te verminderen.<sup>18</sup>

Een ander voordeel bestaat erin dat zo een gevarieerd woonaanbod kan worden gecreëerd.<sup>19</sup> Meer bepaald omdat een groter en divers aanbod niet louter kan worden gerealiseerd door woningen bij te bouwen.<sup>20</sup>

4. Ondanks het feit dat het opsplitsen van woningen toch wel wat voordelen biedt, remmen vele steden en gemeenten dergelijke splitsing af. De reden hiervoor ligt erin dat zij vrezen dat te veel eengezinswoningen zullen worden opgedeeld in kleinere entiteiten met als gevolg dat de prijzen de hoogte zullen ingaan.<sup>21</sup> Dit resulteert zich in sterk verschillende regelgeving voor het opsplitsen van woningen in Vlaanderen per stad of gemeente. De regelgeving kan onder meer worden teruggevonden in de stedenbouwkundige verordening uitgevaardigd door de gemeente of stad.<sup>22</sup> Met zo'n stedenbouwkundige verordening wordt het opsplitsen van een woning onderworpen aan doelstellingen en criteria die een stad of gemeente zelf van belang acht in hun beleid met het oog op een verschillende samenstelling van de woningvoorraad. Hierbij kunnen specifieke oppervlakte- en kwaliteitsnormen worden bepaald. Zodat op die manier elke stad of gemeente zelf hun beleid kan vormen inzake het opsplitsen van een woning.<sup>23</sup>

Of een eengezinswoning zal mogen worden opgesplitst en aldus een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden bekomen hangt bijgevolg enerzijds af van de vraag of de voorschriften in de verkavelingsvergunning dit toelaten en anderzijds van het

---

<sup>16</sup> *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 177, 20 november 2014 (L. PEETERS, antw. J. SCHAUVLIEGE).

<sup>17</sup> Begin 2020 waren er ruim 3,3 miljoen woningen in het Vlaamse Gewest.; Zie Statistiek Vlaanderen, "Woningvoorraad", [www.statistiekvlaanderen.be/nl/woningvoorraad](http://www.statistiekvlaanderen.be/nl/woningvoorraad).

<sup>18</sup> M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, "Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving" in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsel, Intersentia, 2018, (61) 75.; F. BORMANS, B. VAN DE VIJVER, G. GYSEN en H. VAN RANSBEKE, "Woningopsplitsing. Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden", Hasselt, Provincie Limburg, 2011, 11.

<sup>19</sup> Stad Roeselare, "Algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 2017", [www.roeselare.be/stad-en-bestuur/bestuur/reglementen-en-verordeningen/algemene-gemeentelijke-stedenbouwkundige](http://www.roeselare.be/stad-en-bestuur/bestuur/reglementen-en-verordeningen/algemene-gemeentelijke-stedenbouwkundige), 2017, 18.; Stad Gent, "Algemeen bouwreglement Stad Gent 2020", <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/65bad0dd-8cd1-46ac-9915-1f1d9e8c7ee8>, 2020, 39.

<sup>20</sup> Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1, 2.

<sup>21</sup> E. GRIETENS, "Kleinere gezinnen vragen kleinere woningen", Bond Beter Leefmilieu, 19 januari 2017, [www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/kleinere-gezinnen-vragen-kleinere-woningen](http://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/kleinere-gezinnen-vragen-kleinere-woningen).; X. "Stad verbiedt opdelen eengezinswoningen en legt betere spreiding sociale woningen op", 31 maart 2018, *Gazet van Antwerpen*, [www.gva.be/cnt/dmf20180330\\_03440451](http://www.gva.be/cnt/dmf20180330_03440451).

<sup>22</sup> *Infra* 23, nr. 26.

<sup>23</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.

gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid<sup>24</sup> voor een woning waarop geen verkavelingsvergunning<sup>25</sup> toepassing heeft.<sup>26</sup>

5. Deze masterproef wil vooreerst een algemeen kader schetsen omtrent het opsplitsen van een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden waarbij wordt ingegaan op enkele belangrijke en relevante aspecten zoals de inwerkingtreding van deze vergunningsplicht, het vermoeden van vergunning en de verscheidenheid aan regelgeving voor het opsplitsen van een woning. Daarnaast wordt de illegale splitsing aangekaart. Er wordt getracht de gevolgen van het verhuren van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning uiteen te zetten waarbij wordt ingegaan op de vraag of de huurovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft en als hierop bevestigend wordt geantwoord wat de weerslag hiervan is. Tevens wordt onderzocht of een deel van een illegaal opgesplitste woning kan/mag worden verkocht. Daarnaast wordt ingegaan op de informatieverplichtingen inzake ruimtelijke ordening die op de notaris rusten bij de verkoop van een onroerend goed. Ook wordt de onderzoeksplicht van de notaris inzake het “opsporen” van een stedenbouwkundig misdrijf gekaderd en welke eventuele vorderingsmogelijkheden een koper van een onroerend goed heeft wanneer achteraf blijkt dat toch geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is. Tot slot wordt kort ingegaan op de aansprakelijkheid van de notaris.

---

<sup>24</sup> Bestemmingsplannen, stedenbouwkundige verordeningen, etc.

<sup>25</sup> Voor het splitsen van een grond in minstens 2 loten om minstens één van de loten te verkopen als bouwgrond is een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig.

<sup>26</sup> M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsel, Intersentia, 2018, (61) 78.

# HOOFDSTUK I HET OPSPLITSEN VAN EEN EENGEZINSWONING IN MEERDERE WOONGELEGENHEDEN

---

6. In het eerste hoofdstuk wordt nagegaan wat het opsplitsen van een eengezinswoning concreet inhoudt. Een synoniem kan worden gevonden in het woord woningsplitsing.<sup>27</sup> Daarnaast wordt aangehaald dat dit een vergunningsplichtige handeling uitmaakt met daarbij een uiteenzetting van de inwerkingtreding van deze vergunningsplicht en het bestaan van een vrijstelling voor de omvorming van een woning tot een zorgwoning. Verder wordt ingegaan op het vermoeden van vergunning voor bestaande constructies en het praetoriaans vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Tot slot wordt de verscheidenheid aan regelgeving voor het opsplitsen van woningen, zonder exhaustief te zijn, besproken.

## AFDELING 1 Wat is woningsplitsing?

7. Vooreerst wordt onderzocht wat het opsplitsen van een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden inhoudt waarbij wordt nagegaan of een concrete definitie voorhanden is. Daarnaast wordt, in de context van alternatieve woonvormen, toegelicht of het begrip “gezin” dient te worden gehanteerd bij het beoordelen of een woning nu al dan niet als opgesplitst moet worden beschouwd.

### 1. Definitie

8. Een eenduidige definitie is zowel in de wetgeving als in de parlementaire documenten niet terug te vinden. Wat daarentegen wel in de VCRO staat is dat, volgens artikel 4.2.1, 7° VCRO, niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een woning mag opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande mag wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, O. COOPMAN, K. VANHERCK, F. VAN ACKER, G. DE WOLF, L. JOPPEN en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 712.; MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.

<sup>28</sup> Art. 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

In tegenstelling tot het vroegere artikel 99, § 1, eerste lid, 7° van het Decreet Ruimtelijke Ordening<sup>29</sup> vermeldt de VCRO<sup>30</sup> sinds zijn inwerkingtreding op 1 september 2009<sup>31</sup> wél uitdrukkelijk “een woning opsplitsen” naast het wijzigen van het aantal woonegelegenheden. De decreetgever heeft hiervoor geopteerd omwille van duidelijkheid. Zij geeft aan dat het splitsen van woningen immers juridisch sorteert onder de toenmalige vergunningsplicht voor het wijzigingen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw.<sup>32</sup>

De vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw is eerder bedoeld als een instrument in de strijd tegen de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen.<sup>33</sup> Terwijl de beweegreden omtrent de vergunningsplicht voor het opsplitsen van een woning zich situeert in het kader van de gezinsverdunding zodat het stedenbouwkundig mogelijk moet zijn om bestaande woningen op te delen.<sup>34</sup>

**9.** Onder een woning moet worden verstaan “een goed, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”.<sup>35</sup> Conform deze definitie gaat het om “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.<sup>36</sup> Verder is ook een definitie van een eengezinswoning terug te vinden in diezelfde codex. Het gaat om “elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden”.<sup>37</sup> Evenwel wordt nergens in de VCRO naar deze definities verwezen.

**10.** Volgens TIMMERMANS houdt een woning opsplitsen in dat men “de oorspronkelijk bestaande gehele woonruimte opdeelt in meer zelfstandige gedeelten en deze bestemt tot afzonderlijk gebruik van meer gezinnen of meer alleenstaanden, die niet verwant zijn aan de eigenaar van de eengezinswoning”.<sup>38</sup>

---

<sup>29</sup> Decr.VI. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

<sup>30</sup> De bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 werden gecoördineerd volgens het Besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en trad in werking op 1 september 2009.

<sup>31</sup> F. DE PRETER, “Alternatieve woonvormen en de ruimtelijke ordening” in I. OPDEBEEK, E. VAN ZIMMEREN en D. VERMEIR (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber amicorum Bernard Hubeau*, Brugge, die Keure, 2018, (311) 316.; Art. 4.2.1, 7° besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *BS* 20 augustus 2009.

<sup>32</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.

<sup>33</sup> MvT ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 54.

<sup>34</sup> Vlaamse Regering, “De Vlaamse Regering 2004-2009: Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen”, september 2004, [www.vlaanderen.be/publicaties/de-vlaamse-regering-2004-2009-vertrouwen-geven-verantwoordelijkheid-nemen](http://www.vlaanderen.be/publicaties/de-vlaamse-regering-2004-2009-vertrouwen-geven-verantwoordelijkheid-nemen), 29.

<sup>35</sup> Art. 4.1.1, 16° VCRO.; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Mortsel, Intersentia, 2011, 209.

<sup>36</sup> Art. 1.3, § 1, 66° Vlaamse Codex Wonen.

<sup>37</sup> Art. 1.3, § 1, 12° Vlaamse Codex Wonen.

<sup>38</sup> R. TIMMERMANS, “Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper”, *T.App.* 2014, nr. 3, (21) 22.

In het Waalse Gewest is ook een vergunning vereist voor *het creëren van een nieuwe woning in een bestaand gebouw*.<sup>39</sup> En daaronder wordt verstaan “het creëren, met of zonder handelingen en werken, van een nieuwe eenheid bestaande uit een of meer ruimten die ten minste de basisfuncties van de woning vervullen, te weten keuken, badkamer of doucheruimte, WC, slaapkamer, bewoond als gewone woning of als kot en geheel of gedeeltelijk bestemd voor het persoonlijke gebruik en uitsluitende gebruik van een of meer samenwonenden ongeacht of zij door een familieband zijn verbonden of niet”.<sup>40</sup>

Een schoolvoorbeeld van het opsplitsen van een woning is het omvormen van een stadswoning gelegen in studentensteden tot studentenkamers.<sup>41</sup> Ook denkbaar is het omvormen van een grote villa in verschillende appartementen, studio’s of woningen. Wanneer daarentegen ouders komen inwonen bij hun kinderen of wanneer een gezin kinderen krijgt is geen sprake van een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden. Mochten in het eerste geval de ouders een aparte brievenbus of huisnummer krijgen is alsook dit geen vermeerdering van de woonegelegenheden en is ook geen sprake van woningsplitsing.<sup>42</sup> Daarentegen is wel sprake van woningsplitsing wanneer door fysieke ingrepen<sup>43</sup> zelfstandige entiteiten binnen de woning worden gemaakt.<sup>44</sup> Bijgevolg zal het inrichten van elke bouwlaag<sup>45</sup> als een afzonderlijk en zelfstandige entiteit beschouwd worden als een wijziging van het aantal woonegelegenheden.<sup>46</sup>

## 2. Het begrip “gezin”

**11.** In de context van alternatieve woonvormen<sup>47</sup> speelt de kwestie of het begrip gezin dient te worden gehanteerd bij de beoordeling of een woning nu al dan niet als opgesplitst moet worden beschouwd. De vraag rijst wanneer er sprake is van een wijziging van het aantal

---

<sup>39</sup> Art. D.IV.4, 6° Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

<sup>40</sup> J. LEJEUNE en M. DELNOY, “La création de logement sans permis d’urbanisme et son caractère infractionnel”, *RNB* 2020, nr. 8, (680) 682.

<sup>41</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Mortsels, Intersentia, 2011, 209.

<sup>42</sup> K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 712.; T. EYSKENS, “De stedenbouwkundige melding” in A. WIRTGEN, F. JUDO, E. BOYDENS, E. BREWAEYS, F. DE PRETER, F. DELOBBE, T. EYSKENS, J. GHYSELS, P. HOFSTRÖSSLER, J. JOOS, P. LEMMENS, J. D. LINDEMANS, S. LUST, I. OPDEBEEK, R. PALMANS, B. VAN HERREWEGHE en K. WAUTERS, *Voorafname op vriendschap: Vrienden schrijven voor Dirk Lindemans bij zijn zestigste verjaardag*, Brugge, die Keure, 2011, (99) 106.

<sup>43</sup> Het bijmaken van een inkomdeur of het dichtmetselen van inwendige verbindingen.

<sup>44</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.; K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 712.

<sup>45</sup> Een verdieping van een huis dat geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties.

<sup>46</sup> K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 712.; Corr. Gent 21 mei 2013, *TMR* 2013, nr. 5, (564) 564.

<sup>47</sup> Zoals bijvoorbeeld co-housing.

woongelegenheden van een eengezinswoning in een meergezinswoning. Dergelijke toetsing kwam aan bod in een arrest van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven op 21 juni 2017.<sup>48</sup>

Het ging om een woning die werd bewoond door twee broers, waarvan de eigendom toebehoorde aan hun ouders, samen met twee vrienden. Een buurtbewoner meldde zijn bezorgdheid aan de bevoegde instantie omtrent het feit dat de woning zou zijn opgedeeld in studentenkamers. Een stedenbouwkundig inspecteur ging ter plaatse en stelde een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf op<sup>49</sup>. Op zijn beurt leidde dit tot een herstelvordering voor de rechtbank van de eerste aanleg te Leuven.<sup>50</sup> Om uit te maken of werkelijk sprake is van een wijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning steunt de rechtbank onder meer op het begrip “gezin” en de definitie die de Vlaamse Wooncode eraan geeft.<sup>51</sup> Om het gebruik van de definitie van het begrip “gezin” uit de Vlaamse Wooncode te verantwoorden, verwijst de rechter naar een passage uit de parlementaire voorbereiding van de VCRO<sup>52</sup>. Echter handelt deze welbepaalde passage over het begrip “woning” waarin het begrip “gezin” wel wordt vernoemd, maar hierop verder niet wordt ingegaan. Ook handelt het begrip “gezin” in de Vlaamse Wooncode vooral over woonkwaliteit, zodat dit niet eenvoudigweg kan worden getransponeerd naar de ruimtelijke ordening.<sup>53</sup> Nu, dit ter zijde, kwam de rechtbank tot het besluit dat de twee broers tot hetzelfde gezin behoren, maar die twee vrienden niet zodat sprake is van een schending van artikel 4.2.1, 7° VCRO en veroordeelt de verweerders tot herstel in oorspronkelijke toestand.<sup>54</sup>

**12.** Welke impact heeft dergelijke interpretatie en hantering van het begrip “gezin” in de zin van de Vlaamse Codex Wonen op nieuwe woonvormen? De rechtbank van eerste aanleg te Leuven voegt volgens VOORTER op die manier een voorwaarde toe aan artikel 4.2.1, 7° VCRO om uit te maken of al dan niet sprake is van het splitsen van een woning en doet op die manier de rechtsonzekerheid enkel toenemen. Een oplossing kan er volgens VOORTER in bestaan om een degelijke definiëring in de VCRO op te nemen inzake woningsplitsing met daarin vermeld het begrip “gezin” aangepast aan de concrete hedendaagse situaties van diverse woonvormen en aldus een ruimere definitie te hanteren dan die in de Vlaamse Codex Wonen.<sup>55</sup>

---

<sup>48</sup> Rb. Leuven 21 juni 2017, *RABG* 2019, nr. 15, (1303) 1303.

<sup>49</sup> Het opsplitsen van een eengezinswoning zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is immers een stedenbouwkundig misdrijf op grond van artikel 6.2.1, 1° VCRO.

<sup>50</sup> Rb. Leuven 21 juni 2017, *RABG* 2019, nr. 15, (1303) 1304.

<sup>51</sup> J. VOORTER, “Nieuwe woonvormen en ruimtelijke ordening: family first?” (noot onder Rb. Leuven 21 juni 2017), *RABG* 2019, nr. 15, (1310) 1310-1311.

<sup>52</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 91.

<sup>53</sup> B. DE SMET, “Het ‘gezin’ ook als hoeksteen van het omgevingsrecht?”, *TOO* 2015, nr. 1, 41-43.; J. VOORTER, “Nieuwe woonvormen en ruimtelijke ordening: family first?” (noot onder Rb. Leuven 21 juni 2017), *RABG* 2019, nr. 15, (1310) 1312.

<sup>54</sup> Rb. Leuven 21 juni 2017, *RABG* 2019, nr. 15, (1303) 1309.

<sup>55</sup> J. VOORTER, “Nieuwe woonvormen en ruimtelijke ordening: family first?” (noot onder Rb. Leuven 21 juni 2017), *RABG* 2019, nr. 15, (1310) 1313.



13. Uit rechtspraak van de Raad van State leidt DE PRETER af dat de opsplitsing van een woning zowel in juridische zin (het afsluiten van aparte huurovereenkomsten) als in feitelijke zin (het creëren van zelfstandige entiteiten, aldus een fysieke opdeling) kan worden begrepen.<sup>56</sup> Zo heeft de Raad van State zich, in het kader van de Waalse wetgeving, meegaand opgesteld, en aanvaard dat bij gemeenschappelijke huur geen sprake is van het opsplitsen van een woning.<sup>57</sup> Alsook is er evenmin sprake van zelfstandige woongelegenheden wanneer geen voorzieningen zijn die de onderdelen van elkaar afschermen.<sup>58</sup> Teneinde DE PRETER tot de conclusie komt dat “de toepassing van de vergunningsplicht moet worden beoordeeld via de vraag of er sprake is van een opsplitsing in juridische dan wel feitelijke zin en niet zozeer vanuit de vraag of de betrokkenen samen een gezin vormen”.<sup>59</sup>

## AFDELING 2 Vergunningsplichtige handeling

14. Zoals eerder aangehaald in de inleiding is voor het opsplitsen van een woning overeenkomstig artikel 4.2.1, 7° VCRO een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist.<sup>60</sup> Een uitzondering hierop geldt voor zorgwoningen.<sup>61</sup> Belangrijk om aan te stippen is dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig is sinds 1 mei 2000 en hieronder ressorteert juridisch ook het opsplitsen van woningen dat pas later met zoveel woorden werd opgenomen in de VCRO om interpretatieproblemen te vermijden.<sup>62</sup> Als eerste wordt ingegaan op de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor het opsplitsen van een woning. Daarnaast wordt kort ingegaan op de vrijstelling die geldt voor het omvormen van een woning tot een zorgwoning.

### 1. Inwerkingtreding vergunningsplicht

15. Het is van essentieel belang voor de instrumenterende ambtenaar, zijnde de notaris, te weten wanneer de vergunningsplicht voor het opsplitsen van een woning daadwerkelijk zijn intrede deed. Er bestond hieromtrent enige discussie in de rechtsleer en rechtspraak zodat dit aanleiding gaf tot diverse interpretatiemogelijkheden met als gevolg dat aanvragen tot

---

<sup>56</sup> F. DE PRETER, “Alternatieve woonvormen en de ruimtelijke ordening” in I. OPDEBEEK, e.a. (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber amicorum Bernard Hubeau*, Brugge, die Keure, 2018, (311) 319.

<sup>57</sup> RvS 28 april 2016, nr. 234.582.

<sup>58</sup> RvS 1 maart 2016, nr. 223.996.

<sup>59</sup> F. DE PRETER, “Alternatieve woonvormen en de ruimtelijke ordening” in I. OPDEBEEK, e.a. (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber amicorum Bernard Hubeau*, Brugge, die Keure, 2018, (311) 319.

<sup>60</sup> In het Waalse Gewest is ook een vergunning vereist op grond van artikel D.IV.4, 6° Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.; Voor meer informatie zie: J. LEJEUNE en M. DELNOY, “La création de logement sans permis d’urbanisme et son caractère infractionnel”, *RNB* 2020, nr. 8, 680-699. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ook een vergunning vereist op grond van artikel 98, § 1, 12° Brussels Wetboek van Ruimtelijke ordening.

<sup>61</sup> Art. 4.2.4, § 1 VCRO.; A. MAES, “Allen onder een dak: het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers”, *TBO* 2016, nr. 4, (295) 297.

<sup>62</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.

vergunning evenals regularisatieaanvragen door de lokale of hogere vergunningverlenende overheden dikwijls erg verschillend werden beoordeeld.<sup>63</sup> Hierna wordt ingegaan op de historie van deze discussie en op de thans geldende interpretatie waarbij er twee spildatums van belang zijn namelijk 1 augustus 1996 en 1 mei 2000. Er wordt voor dit onderdeel enkel ingegaan op het Vlaams Gewest.

Er wordt vanuit gegaan dat sinds de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw<sup>64</sup> (hierna: Stedenbouwwet) op 22 april 1962 het wijzigen van het aantal woongelegenheden reeds vergunningsplichtig is. Tot deze, weliswaar onterechte, conclusie wordt gekomen omdat de Stedenbouwwet alles vergunningsplichtig zou maken (aldus ook het wijzigen van het aantal woongelegenheden) tenzij het uitdrukkelijk zou zijn vrijgesteld en dit was niet het geval.<sup>65</sup>

De werken die noodzakelijk zijn voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden vallen daarentegen wel allemaal onder de niet-beperkende term ‘verbouwen’<sup>66</sup>. Bijgevolg zijn loutere inrichtingswerken om de opsplitsing van de woning te realiseren reeds vergunningsplichtig overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet.<sup>67</sup> Zo oordeelt de Raad voor Vergunningenbetwisting in een arrest van 5 februari 2019 dat ook interne verbouwingswerken vergunningsplichtig zijn op basis van artikel 44, §§1 en 2 van de Stedenbouwwet en artikel 42, §§1 en 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening.<sup>68</sup> Tegen deze uitspraak werd echter cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State waarbij de verzoeker onder andere aangeeft dat “zuiver interne werken binnenin een pand, die niet zichtbaar zijn van buitenaf en die niet raken aan de stabiliteit van het gebouw nooit vergunningsplichtig zijn geweest”.<sup>69</sup> De Raad van State geeft echter aan dat dit middel van de verzoeker faalt naar recht.<sup>70</sup>

Een Koninklijk Besluit van 16 december 1971<sup>71</sup> (hierna Vrijstellingsbesluit) voorzag in een lijst waarin uitdrukkelijk de niet-vergunningsplichtige werken waren opgenomen. Evenwel werden werken voor de geschiktmaking van lokalen en het plaatsen van sanitaire en andere installaties

---

<sup>63</sup> F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woongelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 145.

<sup>64</sup> Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *BS* 12 april 1962 (hierna: Stedenbouwwet).

<sup>65</sup> F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woongelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 145-146.

<sup>66</sup> Art. 44, § 1, 1 Stedenbouwwet.

<sup>67</sup> F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woongelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 146.; Departement Omgeving, “Is een opdeling in meergezinswoningen vergund?”, [www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoongelegenheden.pdf](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoongelegenheden.pdf), 3.

<sup>68</sup> RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0571.

<sup>69</sup> RvS 5 december 2019, *TMR* 2020, nr. 3, (392), 392-393.

<sup>70</sup> RvS 5 december 2019, nr. 246.348.

<sup>71</sup> KB van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, *BS* 19 januari 1972.

niet vermeld in deze lijst zodat hiervoor ook reeds sedert de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet een vergunning vereist is. Dit besluit werd onder meer gewijzigd in 1996<sup>72</sup> resulterend in een wijziging van artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit. Met als gevolg dat het plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchtinginstallaties evenals inrichtingswerken binnen het gebouw niet meer vergunningsplichtig waren tenzij het de wijziging van het aantal woonegelegenheden met zich meebracht. Met deze wijziging werd voor het eerst uitdrukkelijk melding gemaakt van “het wijzigen van het aantal woonegelegenheden”. Bijgevolg is sinds 1 augustus 1996 het wijzigen van het aantal woonegelegenheden mét inrichtingswerken vergunningsplichtig geworden.<sup>73</sup>

Met de intrede van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening<sup>74</sup> werd expliciet een vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden voorzien. Zodat niemand zonder voorafgaande vergunning het aantal woonegelegenheden 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 mag wijzigen sinds 1 mei 2000.<sup>75</sup> Regelmatig houdt de rechtspraak aan dat woningsplitsing enkel vanaf dan vergunningsplichtig is geworden en voor 1 mei 2000 dit slechts vergunningsplichtig was indien de opdeling gepaard ging met het uitvoeren van verbouwingswerken.<sup>76</sup> Ook de Raad van State treedt bij in voorliggende interpretatie.<sup>77</sup> Immers werd op basis van artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit enkel de verbouwings- of inrichtingswerken aangaande het wijzigen van het aantal woonegelegenheden vergunningsplichtig en niet specifiek de wijziging van het aantal woonegelegenheden op zich zonder het uitvoeren van dergelijke werken.<sup>78</sup>

Samenvattend komt het neer op het volgende. Wanneer een woning wordt opgesplitst na 1 mei 2000 is voor deze handeling altijd een vergunning nodig overeenkomstig artikel 4.2.1, 7° VCRO<sup>79</sup>, ook wanneer geen verbouwings-of inrichtingswerken worden uitgevoerd. Wanneer wel werken worden uitgevoerd om de opsplitsing te verwezenlijken, moet zowel een vergunning voor het opsplitsen van de woning worden aangevraagd als een vergunning voor de

---

<sup>72</sup> Besluit van 16 juli 1996 van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, *BS* 1 augustus 1996.

<sup>73</sup> F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woonegelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 146-147.

<sup>74</sup> Decr. VI. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

<sup>75</sup> Art. 99, § 1, 7° Decr. VI. van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

<sup>76</sup> RvVb 19 juli 2016, nr. A/1516/1347.; F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woonegelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 147.

<sup>77</sup> RvS 23 maart 2017, nr. 237.764.

<sup>78</sup> Auditoraatsverslag RvS 13 januari 2017, nr. A/A 220.206/VII-39.786, 8.

<sup>79</sup> Het oude artikel 99, § 1, eerste lid, 7° DRO.

vergunningplichtige bouwwerken<sup>80</sup>.<sup>81</sup> Wanneer een woning werd opgesplitst voor 22 juni 1962<sup>82</sup> is geen enkele vergunning vereist, aangezien pas vanaf dan een vergunningsplicht voor inrichtingswerken (waarmee het opsplitsen van een woning veelal mee gepaard gaat) werd ingevoerd.<sup>83</sup> Wanneer na 22 juni 1962 een woning werd verbouwd met het oog op de opsplitsing ervan is een vergunning vereist voor die verbouwingswerken.<sup>84</sup> Niettemin is geen vergunning vereist wanneer hieraan geen verbouwings- of inrichtingswerken aan te pas komen gezien enkel een vergunningsplicht bestaat voor de eventuele uit te voeren werken.<sup>85</sup> Ook na het Vrijstellingsbesluit van 16 december 1971 blijven verbouwingswerken binnen in het gebouw of de werken voor de geschiktmaking van de lokalen vergunningsplichtig. In 1996 werd dit besluit gewijzigd en werd voorzien in uitbreiding van de niet-vergunningplichtige werken voor zover deze niet de wijziging van het aantal woonegelegenheden met zich meebrengt.<sup>86</sup> Aldus blijven de in de lijst voorkomende vrijgestelde werken vergunningsplichtig wanneer deze gepaard gaan met het wijzigen van het aantal woonegelegenheden. Denk hierbij aan het plaatsen van een douche of toilet, het plaatsen van gyproc-muurtjes, 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.<sup>87</sup> Hoewel in dit vrijstellingsbesluit voor het eerst sprake is van “het wijzigen van het aantal woonegelegenheden” is een woningsplitsing daterend van na 1 augustus 1996 en voor 1 mei 2000 slechts vergunningsplichtig indien dit gepaard ging met het uitvoeren van verbouwingswerken.<sup>88</sup> Op 1 mei 2000 werd het wijzigen van het aantal woonegelegenheden op zich vergunningsplichtig.<sup>89</sup>

Deze interpretatie kan ook worden teruggevonden in de parlementaire voorbereiding waarbij letterlijk wordt gezegd dat het wijzigen van het aantal woonegelegenheden vergunningsplichtig wordt gemaakt met de invoering van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke

---

<sup>80</sup> Art. 4.2.1, 1° VCRO.

<sup>81</sup> Departement Omgeving, “Is een opdeling in meergezinswoningen vergund?”, [www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoonegelegenheden.pdf](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoonegelegenheden.pdf), 1.

<sup>82</sup> Inwerkingtreding van de Stedenbouwwet.

<sup>83</sup> Art. 44 Stedenbouwwet.

<sup>84</sup> Art. 44, § 1, 1° Stedenbouwwet.; *Hand.* VI.Parl. comm. leefmilieu, natuur, ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed 2009-10, 6 januari 2010, nr. C78-LEE13, 16.

<sup>85</sup> Departement Omgeving, “Is een opdeling in meergezinswoningen vergund?”, [www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoonegelegenheden.pdf](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoonegelegenheden.pdf), 2.

<sup>86</sup> Art. 1 Besluit van 16 juli 1996 van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, *BS* 1 augustus 1996.

<sup>87</sup> Departement Omgeving, “Is een opdeling in meergezinswoningen vergund?”, [www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoonegelegenheden.pdf](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoonegelegenheden.pdf), 1.

<sup>88</sup> F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woonegelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 148.

<sup>89</sup> RvVb 19 juli 2016, nr. A/1516/1347.

ordening.<sup>90</sup> Daarnaast blijkt dit ook zeer duidelijk uit het antwoord van toenmalig Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport Philippe Muylers op een vraag van Katrien Schryvers omtrent het opdelen van woningen in studentenkamers.<sup>91</sup> De minister stipt daar nog eens aan dat vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 1999 op 1 mei 2000 er een vergunningsplicht bestaat voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden.<sup>92</sup> Ook stipt hij aan dat “de vergunningsplicht pas generiek werd vanaf 1 mei 2020 zonder terugwerkende kracht. Gevolg is dat als er een overtreding wordt vastgesteld maar de eigenaar kan aantonen dat de toestand reeds bestond voor 1 mei 2020, er geen vergunningsplicht is. Wel geldt dan de bepaling dat er een bouwvergunning nodig is als er een verbouwing van het pand is geweest”.<sup>93</sup>

## 2. Vrijstelling omvormen woning tot zorgwoning

**16.** Niet voor elke opsplitsing van een woning is een vergunning vereist, zo is voor het omvormen van een woning tot een zorgwoning<sup>94</sup> geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig. Er geldt daarentegen een meldingsplicht op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning.<sup>95</sup> Het dient te gaan om een wooneenheid die ondergeschikt is. Bijgevolg is dit niet hetzelfde als wanneer van een eengezinswoning twee of meer zelfstandige woningen worden gemaakt.<sup>96</sup> EYSKENS omschrijft zorgwonen als “een vorm van wonen waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd, die hiermee één fysiek geheel vormt en wordt aangewend voor de huisvesting van maximaal 2 ouderen of hulpbehoevenden”.<sup>97</sup> Een zorgwoning wordt aldus gebruikt om bejaarde en hulpbehoevende personen met nog een zekere zelfstandigheid te laten samenleven met hun kinderen.<sup>98</sup>

---

<sup>90</sup> MvT ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 54.

<sup>91</sup> *Hand.* VI.Parl. comm. leefmilieu, natuur, ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed 2009-10, 6 januari 2010, nr. C78-LEE13, 15-18.; F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woonegelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, (145) 148.

<sup>92</sup> *Hand.* VI.Parl. comm. leefmilieu, natuur, ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed 2009-10, 6 januari 2010, nr. C78-LEE13, 15.

<sup>93</sup> *Hand.* VI.Parl. comm. leefmilieu, natuur, ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed 2009-10, 6 januari 2010, nr. C78-LEE13, 17.

<sup>94</sup> Art. 4.1.1, 18° VCRO.

<sup>95</sup> Art. 4.2.4, § 1 VCRO.

<sup>96</sup> K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 784.

<sup>97</sup> T. EYSKENS, “De stedenbouwkundige melding” in A. WIRTGEN e.a., *Voorafname op vriendschap: Vrienden schrijven voor Dirk Lindemans bij zijn zestigste verjaardag*, Brugge, die Keure, 2011, (99) 107.

<sup>98</sup> A. MAES, “Allen onder een dak: het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers”, *TBO* 2016, nr. 4, (295) 297.

Er dient te worden opgemerkt dat indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de situatie die daartoe aanleiding gaf, zal worden aangewend voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, er daartoe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een woning vereist is.<sup>99</sup> Zodanig dat de bevoegde overheid haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid kan uitoefenen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag.<sup>100</sup> Op die manier moet het, volgens de parlementaire voorbereiding, de vergunningverlenende overheid “in de mogelijkheid stellen om enige impact uit te oefenen op de creatie van woningen met een zeer kleine oppervlakte, op de wildgroei van kamerwoningen, etc. De woningsplitsing moet bijvoorbeeld kunnen worden geweigerd wanneer de overheid in het ruimere kader van haar woon(kwaliteits)beleid oordeelt dat een meergezinswoning op een bepaalde plaats onwenselijk is”.<sup>101</sup>

### AFDELING 3 Het vermoeden van vergunning

**17.** Voor de instrumenterende ambtenaar is het van belang te weten wanneer het vermoeden van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt. Wanneer hij te maken heeft met een verkoop van een constructie waarvoor een stedenbouwkundige vergunning ontbreekt, moet hij nagaan of de constructie niet “als vergund geacht” kan worden opgenomen in het vergunningenregister.<sup>102</sup> In wat volgt wordt gepoogd een overzicht te geven van de thans geldende en tamelijk complexe invulling van het vermoeden van vergunning die alsook wordt doorkruist door de wijziging van het aantal woonegelegenheden. En gelet op het feit dat het opsplitsen van een woning juridisch sorteert onder het wijzigen van het aantal woonegelegenheden<sup>103</sup> dient dit te worden besproken.

Eerst wordt ingegaan op het vermoeden van vergunning voor bestaande constructies dat voorzien is in de VCRO. Deze voorafgaande, beknopte bespreking is nodig omdat een wijziging van het aantal woonegelegenheden de toepassing van dit vermoeden van vergunning doorkruist.<sup>104</sup> In dit stramien zal ook sprake zijn van functiewijzigingen waarop evenwel niet dieper wordt ingegaan gezien dit niet strekt tot het onderwerp van deze masterproef.

---

<sup>99</sup> Art. 4.2.4, § 2 VCRO.

<sup>100</sup> T. EYSKENS, “De stedenbouwkundige melding” in A. WIRTGEN e.a., *Voorafname op vriendschap: Vrienden schrijven voor Dirk Lindemans bij zijn zestigste verjaardag*, Brugge, die Keure, 2011, (99) 107.

<sup>101</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 99.

<sup>102</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 95.

<sup>103</sup> *Supra* 1, nr. 1.

<sup>104</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsels, Intersentia, 2020, (93) 104.

## 1. Vermoeden van vergunning voor bestaande constructies

**18.** Met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd voor het eerst een vermoeden van vergunning ingevoerd.<sup>105</sup> Op heden is dit vermoeden terug te vinden in artikel 4.2.14 VCRO en artikel 5.1.3 VCRO. De bedoeling schuilt in het feit meer rechtszekerheid te bieden aan de constructies die werden opgericht voor de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 en constructies opgericht tussen deze wet en de inwerkingtreding van de gewestplannen. Voor de Stedenbouwwet gold immers geen algemene vergunningsplicht en was er voor de inwerkingtreding van het gewestplan onzekerheid over de bestemming van de gronden.<sup>106</sup>

Dit vermoeden zorgt ervoor dat, hoewel een vergunning voor een gebouw of constructie ontbreekt, toch wordt gehandeld alsof er een vergunning aanwezig is zodat het wordt beschouwd “als vergund geacht”.<sup>107</sup> Op grond van de VCRO wordt een “vergund geachte” constructie gelijkgesteld met een vergunde constructie.<sup>108</sup>

Het vermoeden van vergunning is tweevoudig. Zo geldt er een onweerlegbaar vermoeden van vergunning voor alle bestaande constructies middels het bewijs dat die gebouwd zijn voor 22 april 1962.<sup>109</sup> Daarnaast geldt een weerlegbaar vermoeden voor bestaande constructies die werden opgericht na 22 april 1962, maar voor de inwerkingtreding van het gewestplan waar de constructie gelegen is.<sup>110</sup> Dit laatste vermoeden is weerlegbaar zodat het vergund karakter kan worden tegengesproken door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.<sup>111</sup> Dit tegenbewijs kan evenwel niet meer worden geleverd zodra de constructie één jaar als

---

<sup>105</sup> L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 120.; J. TOURY, “Vermoeden van vergunning: rechtszekerheid bij (rechts)onzekerheid” (noot onder Antwerpen 1 december 2011), *NJW* 2012, nr. 272, (763) 763.; Art. 96, § 4 DRO.

<sup>106</sup> Amendement (J. COENS e.a.) op het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/5.; MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 108.; G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 98.; L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 120.; J. TOURY, “Vermoeden van vergunning: rechtszekerheid bij (rechts)onzekerheid” (noot onder Antwerpen 1 december 2011), *NJW* 2012, nr. 272, (763) 763.

<sup>107</sup> L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 123.

<sup>108</sup> Art. 4.1.1, 7° VCRO.; MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 87.

<sup>109</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (93) 102.

<sup>110</sup> E. DE TAEYE, “Extreme Makeover: Home Edition en het vermoeden van vergunning”, *TOO* 2019, nr. 4, (402) 402.

<sup>111</sup> Art. 4.2.14, § 2, eerste lid VCRO.

vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister waarbij 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor bovenstaande termijn.<sup>112</sup> Uitzondering hierop is een constructie gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.<sup>113</sup>

**19.** Van belang is dat het vermoeden van vergunning slechts van toepassing is op bestaande constructies.<sup>114</sup> Zodat verdwenen constructies niet door de eerder vermelde vermoedens worden gedekt, noch kunnen zij op basis van deze vermoedens worden heropgericht.<sup>115</sup> Net zo min dekt het vermoeden van vergunning de latere illegale werken of wijzigingen die aan de constructie zouden zijn uitgevoerd. Overeenkomstig artikel 4.2.14, § 3 VCRO moeten latere aanpassingen namelijk afzonderlijk getoetst worden aan de decretale voorwaarden.<sup>116</sup> Evenwel beletten dergelijke latere handelingen niet dat de constructie op zichzelf onder het vermoeden van vergunning kan vallen.<sup>117</sup> Zo oordeelde de Raad voor Vergunningenbetwisting meermaals dat een latere uitvoering van vergunningsplichtige werken waarvoor geen vergunning werd bekomen op zichzelf niet kan leiden tot het verval van het vermoeden van vergunning voor de rest van de constructie behoudens “wanneer de constructie dermate zou gewijzigd of aangepast zijn dat de constructie niet meer kan worden beschouwd als bestaand”.<sup>118</sup> Bijgevolg kunnen grote illegale aanpassingen die aldus niet gedekt worden door het vermoeden van vergunning resulteren in de onmogelijkheid om de constructie als bestaande constructie te beschouwen die vatbaar is voor het vermoeden van vergunning.<sup>119</sup> Op te merken valt dat de motivatie dat een constructie in belangrijke zin werd veranderd, niet voldoende is om een weigering tot opname

---

<sup>112</sup> Art. 4.2.14, § 2, tweede lid VCRO.

<sup>113</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Morsel, Intersentia, 2020, (93) 102.

<sup>114</sup> Art. 4.2.14 VCRO.; K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 794.

<sup>115</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 107.; G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 98.; L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 123.

<sup>116</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 98.

<sup>117</sup> L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 123.; G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Morsel, Intersentia, 2020, (93) 104.

<sup>118</sup> RvVb 30 april 2013, nr. A/2013/0194.; RvVb 9 mei 2017, nr. A/1617/0848.; RvVb 13 maart 2018, nr. A/1718/0642.

<sup>119</sup> Antwerpen 1 december 2011, *NJW* 2012, nr. 272, (761) 762.; Zie verwijzingen aldaar: L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 123.; Zie verwijzingen aldaar: G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 99.



als “vergund geacht” te ondersteunen.<sup>120</sup> Diegene die zich op het vermoeden beroept draagt de bewijslast en zal moeten bewijzen<sup>121</sup> dat de actuele toestand van de constructie overwegend overeenstemt met diens vroegere toestand.<sup>122</sup>

## 2. Praetoriaans vermoeden van vergunning

**20.** Zoals reeds eerder vermeld voerde het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 1 mei 2000 een vergunningsplicht in voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich.<sup>123</sup> Wanneer een nieuwe vergunningsplicht wordt ingevoerd heeft deze, behoudens andersluidende regeling, geen terugwerkende kracht. Zodat wanneer aangetoond wordt dat handelingen werden uitgevoerd voor de datum van inwerkingtreding van de nieuw ingevoerde vergunningsplicht hieraan ontsnappen. Deze handelingen worden van rechtswege geacht vergund te zijn.<sup>124</sup>

**21.** De hierboven besproken decretale vermoedens van vergunning moeten samen gelezen worden met de praetoriaanse vermoedens van vergunning voor handelingen uitgevoerd nog voor een vergunning daartoe vereist was.<sup>125</sup> Het praetoriaans vermoeden werd door de rechtspraak gecreëerd.<sup>126</sup> Doch gaat het niet om een afzonderlijk vermoeden van vergunning, maar wel om “een loutere toepassing van de gebruikelijke regelen aangaande de inwerkingtreding van rechtsnormen”.<sup>127</sup> Het gaat aldus over “een toepassing in de tijd van nieuwe regels: dit vermoeden geldt voor handelingen die oorspronkelijk uitgevoerd werden voor de invoering van de vergunningsplicht”.<sup>128</sup> De toepassing van het vermoeden van

---

<sup>120</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Morsel, Intersentia, 2020, (93) 104.; L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 124.

<sup>121</sup> Voor meer informatie zie: G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 100-105.; K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 795-798.

<sup>122</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Morsel, Intersentia, 2020, (93) 104.

<sup>123</sup> *Supra* 9, nr. 15.

<sup>124</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, (131) 173.

<sup>125</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 111.; G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, (131) 173.; F. LOBELLE, “Het vermoeden van vergunning, slechts één te bewandelen pad?” (noot onder RvVb 6 februari 2018), *TOO* 2018, nr. 3, (341) 341.; RvVb 9 juli 2019, nr. A/1819/1189.

<sup>126</sup> RvVb 9 juli 2019, nr. A/1819/1189.

<sup>127</sup> F. CHARLIER, “Onvermoede aspecten van het vermoeden van vergunning” (noot onder Rb. Brussel 21 december 2009), *T.Gem.* 2011, nr. 2, (95) 96.; M. GEES, “Langdurig onbruik van een constructie staat het vermoeden van vergunning niet in de weg” (noot onder RvS 16 oktober 2015), *TROS* 2016, nr. 81, (64) 65.

<sup>128</sup> K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 804.

vergunning uit de VCRO wordt aldus doorkruist door functiewijzigingen<sup>129</sup> en het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Echter lijdt de combinatie ervan tot heel wat betwistingen en verwarring.<sup>130</sup>

**22.** Het praetoriaanse vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden houdt in dat wanneer het aantal woongelegenheden werd gewijzigd (voor 1 mei 2000) zonder dat dit gepaard ging met het uitvoeren van verbouwings- of inrichtingswerken dit “als vergund geacht” moet worden aanvaard.<sup>131</sup> Zodat een wijziging van het aantal woongelegenheden buiten beschouwing wordt gelaten bij de beoordeling of een constructie onder het vermoeden van vergunning (die hiervoor reeds werd uiteengezet) valt.<sup>132</sup> Diegene die zich beroept op dit praetoriaans vermoeden van vergunning draagt de bewijslast van de niet-vergunningsplicht van de uitgevoerde werken die nodig waren om het pand in meerdere woongelegenheden op te delen.<sup>133</sup>

Wanneer verbouwings- of inrichtingswerken werden uitgevoerd om de woning op te delen, moet worden gekeken naar het vermoeden van vergunning voorzien in de VCRO. Aangaande de wijziging van het aantal woongelegenheden waren tot voor kort twee scharniermomenten van belang. Een eerste belangrijke datum is 1 mei 2000 waarop de wijziging van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig is geworden. Daarnaast zijn inrichtingswerkzaamheden sedert 1 augustus 1996, wanneer zij gepaard gaan met een wijziging van het aantal woongelegenheden, expliciet niet vrijgesteld van vergunning.<sup>134</sup> Aldus is het van belang na te gaan op welk moment de opsplitsing heeft plaatsgevonden.<sup>135</sup> Wanneer dit plaatsvond voor de inwerkingtreding van het gewestplan dan valt het onder het onweerlegbaar<sup>136</sup> of weerlegbaar<sup>137</sup> vermoeden van vergunning voorzien in artikel 4.2.14

---

<sup>129</sup> Voor meer informatie zie: G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, (131) 174-175.; K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 712.; B. De SMET, “Onvermoede bedenkingen bij (praetoriaans) vermoeden van vergunning”, *TOO* 2014, nr. 2, 297-302.

<sup>130</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsels, Intersentia, 2020, (93) 104.

<sup>131</sup> RvVb 25 juni 2019, nr. A/1819/1130.; RvVb 9 juli 2019, nr. A/1819/1189.

<sup>132</sup> RvVb 9 juli 2019, nr. A/1819/1189.

<sup>133</sup> RvVb 17 december 2020, nr. A/2021/0448, *TROS* 2021, nr. 101, (83) 86.; K. VANHERCK, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (677) 806.; G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, (131) 175.

<sup>134</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsels, Intersentia, 2020, (93) 105.

<sup>135</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, (131) 175.

<sup>136</sup> Voor 22 april 1962.

<sup>137</sup> Vanaf 22 april tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie is gelegen.

VCRO.<sup>138</sup> Wanneer daarentegen de opsplitsing na de inwerkingtreding van het gewestplan plaatsvond bestaan twee verschillende standpunten. Een eerste zienswijze maakt een onderscheid tussen enerzijds een opdeling voor 1 augustus 1996 en anderzijds een opdeling na deze datum en voor 1 mei 2000. Zodat bij een opsplitsing die plaatsvond na de inwerkingtreding van het gewestplan maar voor 1 augustus 1996 de constructie ook onder het vermoeden valt. VAN HOORICK argumenteert dat hoewel inrichtingswerken vergunningsplichtig waren, deze “niet als een zodanige wijziging kunnen worden aangezien dat de constructie niet meer zou bestaan, net omdat opdelingen zelf niet vergunningsplichtig waren”. Wanneer deze opdeling plaatsvond na 1 augustus 1996, maar voor 1 mei 2000 valt de constructie volgens deze zienswijze niet onder het vermoeden van vergunning vermits inrichtingswerken met het oog op de opsplitsing vergunningsplichtig waren.<sup>139</sup> Hij steunt deze redenering op een arrest van de Raad voor Vergunningenbetwisting.<sup>140</sup> Een tweede zienswijze, gebaseerd op een recent arrest van de Raad van State<sup>141</sup>, houdt voor dat een opsplitsing na de inwerkingtreding van het gewestplan niet valt onder het vermoeden van vergunning gezien de opdeling van een woning gewoonlijk gepaard gaat met verbouwingen, die reeds vergunningsplichtig waren ingevolge artikel 44 van de Stedenbouwwet.<sup>142</sup> Vroeger bestond enige discussie omtrent het feit of onder de gelding van de Stedenbouwwet een vergunning nodig was voor zuivere interne verbouwingwerken. Het vrijstellingsbesluit van 16 december 1971, gewijzigd door een besluit van 16 juli 1996 met inwerkingtreding op 1 augustus 1996, behelst een vrijstelling voor dergelijke werken voor zover dit niet de wijziging van het aantal woonegelegenheden met zich meebrengt. Waardoor in rechtsleer twijfel ontstond of onder de Stedenbouwwet überhaupt wel een vergunningsplicht bestond voor dergelijke van vergunningsplicht vrijgestelde werken.<sup>143</sup> Zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>144</sup> als de Raad van State<sup>145</sup> zijn van oordeel dat deze wel vergunningsplichtig waren.<sup>146</sup> Aldus besluit de Raad van State met zijn arrest van 5 december 2019 dat geen onderscheid meer moet worden gemaakt voor handelingen die

---

<sup>138</sup> L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 126.; G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Morsel, Intersentia, 2020, (93) 107.

<sup>139</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Morsel, Intersentia, 2020, (93) 105-107.

<sup>140</sup> RvVb 18 juni 2019, nr. A/1819/1121.

<sup>141</sup> RvS 5 december 2019, nr. 246.282.

<sup>142</sup> L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 126.

<sup>143</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, (131) 176.

<sup>144</sup> RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0571.; RvVb 2 augustus 2019, nr. A/1819/1320.

<sup>145</sup> RvS 5 december 2019, nr. 246.282.; RvS 30 juni 2020, nr. 247.951.

<sup>146</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, (131) 176.

plaatsvonden na de inwerkingtreding van het gewestplan en voor 1 augustus 1996 of erna, zoals in de eerste zienswijze wel het geval is. Zodat een opdeling van een pand, waarbij de Raad van State er vanuit gaat dat dit gewoonlijk gepaard gaat met verbouwwerken, na de inwerkingtreding van het gewestplan niet onder het vermoeden van vergunning valt.<sup>147</sup> Bijgevolg is het vermoeden van vergunning voor de wijziging van het aantal woonegelegenheden die zich voordeed tussen de eerste inwerkingtreding van het gewestplan en 1 mei 2000 door deze recente rechtspraak in de praktijk een lege doos geworden.<sup>148</sup> Het praetoriaans vermoeden van vergunning zal derhalve niet meer kunnen gelden. Wanneer evenwel kan worden aangetoond dat geen werken werden uitgevoerd om de opsplitsing te realiseren, lijkt het dat het vermoeden wellicht wel nog kan worden ingeroepen.

#### AFDELING 4 De verscheidenheid aan regels voor het opsplitsen van woningen

**23.** De vraag of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het opsplitsen van een woning zal worden verleend door de bevoegde overheid hangt af van een aantal elementen. Zo moet rekening worden gehouden met bestemmingsplannen<sup>149</sup>, de eventuele verkavelingsvoorschriften en de stedenbouwkundige verordeningen<sup>150</sup>.<sup>151</sup>

##### 1. Bestemmingsplannen en verkavelingsvoorschriften

**24.** Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) leggen, in uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen, stedenbouwkundige voorschriften onder andere inzake bestemming vast.<sup>152</sup> Zo zijn er gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP), provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP) en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GemRUP).<sup>153</sup> De ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen geleidelijk aan de oude bestemmingsplannen, zijnde de plannen van aanleg. Deze plannen van aanleg kunnen gewestplannen zijn, die per regio werden opgemaakt of gemeentelijke plannen van aanleg meer bepaald een algemeen plan van aanleg (APA) dat geldt voor het totale gemeentelijke grondgebied of een bijzonder plan van

---

<sup>147</sup> L. VANDENHENDE, “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, (120) 126.; G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, (131) 176.

<sup>148</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in G. VERHELST (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, (131) 176.

<sup>149</sup> Gewestplannen en ruimtelijk uitvoeringsplannen.

<sup>150</sup> Art. 2.3.1 e.v. VCRO.

<sup>151</sup> M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsels, Intersentia, 2018, (61) 77.

<sup>152</sup> P. STRYCKERS, “Verordeningen en vergunningen” in E. DE PUE, L. LAVRYSEN en P. STRYCKERS, *Milieuakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, (335) 335.

<sup>153</sup> P. STRYCKERS, “Ruimtelijke uitvoeringsplannen” in E. DE PUE e.a., *Milieuakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, (261) 263.

aanleg (BPA) dat geldt voor een gedeelte van het grondgebied. Zij blijven evenwel geldig tot hun herziening of vervanging door een RUP.<sup>154</sup>

Zowel de RUP's als de plannen van aanleg bestaan uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, ook bestemmingsvoorschriften genoemd.<sup>155</sup> Vooral de bestemmingsvoorschriften zijn van belang om te weten of een opsplitsing van een eengezinswoning al dan niet zal worden vergund. Zij kunnen namelijk aangeven dat de bestemming beperkt wordt voor eengezinswoningen.<sup>156</sup>

Neem nu, bij wijze van voorbeeld, het pand te Gent op het Sint-Michielsplein met huisnummer 7. Volgens de vastgoedinformatie op de website van Stad Gent geldt hier een bijzonder plan van aanleg goedgekeurd op 5 juni 2003.<sup>157</sup> Het pand zelf ligt in bestemmingszone C voor woningen en tuinen. Voor deze zone zijn toegelaten mits machtiging: meergezinswoningen en kamerwoningen, beide mits beperking op het aantal in functie van het aantal bouwlagen.<sup>158</sup> Alsook moet gelijktijdig met voorgaande beperking minimum één woning een netto vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m<sup>2</sup>.<sup>159</sup> Verder kan worden gelezen dat het aanvragen tot het bekomen van een machtiging wordt beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten met name de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. De afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op: (i) het ruimtelijk profiel<sup>160</sup>, (ii) het mobiliteitsprofiel<sup>161</sup>, (iii) het economische profiel<sup>162</sup>, (iv) het milieuprofiel<sup>163</sup>.<sup>164</sup> In de hypothese dat het pand zou liggen in bestemmingszone A voor woningen en tuinen geldt daar als hoofdbestemming eengezinswoningen en zijn meergezinswoningen en kamerwoningen niet toegelaten zodat een eengezinswoning ook niet zal mogen worden opgesplitst.<sup>165</sup>

**25.** Ook verkavelingsvoorschriften spelen een rol bij de vergunningsverlening. Het kan voorkomen dat de vaak strenge verkavelingsvoorschriften een opdeling van een

---

<sup>154</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2016, 47.

<sup>155</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2016, 47-48.

<sup>156</sup> *Vr. en Antw. Vl.Parl.*, Vr. nr. 177, 20 november 2014 (L. PEETERS, antw. J. SCHAUVLIEGE).

<sup>157</sup> Stad Gent, "Vastgoedinformatie", <https://vastgoedinformatie.stad.gent/>.

<sup>158</sup> Stad Gent, "Bijzonder plan van aanleg – binnenstad – 115 – Deel Sint-Michiels stedenbouwkundige voorschriften", Gent, 5 juni 2003, <https://vastgoedinformatie.stad.gent/detail/voorschriften>, 14.

<sup>159</sup> Stad Gent, "Bijzonder plan van aanleg – binnenstad – 115 – Deel Sint-Michiels stedenbouwkundige voorschriften", Gent, 5 juni 2003, <https://vastgoedinformatie.stad.gent/detail/voorschriften>, 34.

<sup>160</sup> De schaal, de ligging ten opzicht van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie.

<sup>161</sup> De bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek.

<sup>162</sup> De plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek.

<sup>163</sup> De normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

<sup>164</sup> Stad Gent, "Bijzonder plan van aanleg – binnenstad – 115 – Deel Sint-Michiels stedenbouwkundige voorschriften", Gent, 5 juni 2003, <https://vastgoedinformatie.stad.gent/detail/voorschriften>, 14.

<sup>165</sup> Stad Gent, "Bijzonder plan van aanleg – binnenstad – 115 – Deel Sint-Michiels stedenbouwkundige voorschriften", Gent, 5 juni 2003, <https://vastgoedinformatie.stad.gent/detail/voorschriften>, 12.

eengezinswoning niet toestaan<sup>166</sup> of de bestemming beperkten tot eengezinswoningen<sup>167</sup>. Een van de vele voorbeelden hiervan is de verkaveling ‘Vlierbeekveld Fase F’ te Kessel-Lo in Leuven. Als hoofdbestemming voor hoofdgebouw(en) zijn enkel eengezinswoningen, inclusief zorgwonen toegelaten.<sup>168</sup> Voor een woning waarop geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, hangt de vraag of die woning kan worden opgesplitst af van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid denkende hierbij onder meer aan stedenbouwkundige verordeningen.<sup>169</sup>

## 2. Stedenbouwkundige verordeningen

**26.** Naast ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingsvoorschriften spelen ook stedenbouwkundige verordeningen een belangrijke rol in de vergunningsverlening. Zoals aangegeven in de memorie van toelichting moet het waarborgen van het kwalitatief aspect van het splitsen van woningen worden waargemaakt door lokale stedenbouwkundige verordeningen. Op die manier kan het splitsen van woningen “onderworpen worden aan doelstellingen en criteria inzake het streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in het stedelijk gebied, gericht op alle bevolkingsgroepen, het creëren van kwalitatieve woonmilieus, etc”. Hierbij kunnen specifieke kwaliteits- en oppervlakenormen worden bepaald.<sup>170</sup> Op die manier kunnen steden en gemeenten hun eigen specifieke beleidslijn uitwerken omtrent het opsplitsen van woningen.<sup>171</sup> Stedenbouwkundige verordeningen voorzien aldus in meer technische voorschriften dan wat bepaald is in ruimtelijke uitvoeringsplannen.<sup>172</sup> De verordeningen binden zowel de burger als de vergunningverlenende

---

<sup>166</sup> M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsel, Intersentia, 2018, (61) 78.; P. STRYCKERS, “Ruimtelijke uitvoeringsplannen” in E. DE PUE e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, (261) 266.

<sup>167</sup> *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 177, 20 november 2014 (L. PEETERS, antw. J. SCHAUVLIEGE).

<sup>168</sup> X., “Motivatiememorandum betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning op de site ‘Vlierbeekveld Fase F’ te Kessel-Lo”, 30 oktober 2012, [www.interleuven.be/images/Afbeeldingen/Wonen/Leuven\\_Vlierbeekveld/WPVlierbeekveld\\_F\\_verkavelingsvoorschriften.pdf](http://www.interleuven.be/images/Afbeeldingen/Wonen/Leuven_Vlierbeekveld/WPVlierbeekveld_F_verkavelingsvoorschriften.pdf), 3.

<sup>169</sup> M. VAN DE WEIJER en W. BERVOETS, “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Mortsel, Intersentia, 2018, (61) 78.; P. STRYCKERS, “Ruimtelijke uitvoeringsplannen” in E. DE PUE e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, (261) 266.

<sup>170</sup> MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 94.

<sup>171</sup> R. TIMMERMANS, “Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper”, *T.App.* 2014, nr. 3, (21) 23.

<sup>172</sup> P. STRYCKERS, “Verordeningen en vergunningen” in E. DE PUE e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, (335) 335.

overheid. Aldus zal geen vergunning worden afgeleverd in strijd met een verordening, behoudens de wet, het decreet of de verordening zelf een afwijking zou toestaan.<sup>173</sup>

Eenzijds kan de Vlaamse Regering, voor een deel of voor het gehele gewest, gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vaststellen.<sup>174</sup> Die verordeningen bevatten de nodige stedenbouwkundige voorschriften om onder meer te zorgen voor de aanleg van voorzieningen, de toegang voor personen met een functiebeperking, de bewoonbaarheid van woningen, etc.<sup>175</sup> Zo kunnen deze verordeningen tevens het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een woning regelen.<sup>176</sup> Anderzijds kan ook de provincieraad of de gemeenteraad respectievelijk provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vaststellen die betrekking hebben op het gehele grondgebied ofwel op een deel ervan.<sup>177</sup>

**27.** Wat betreft het opsplitsen van woningen kan worden vastgesteld dat dit over het algemeen nader wordt geregeld in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Er zijn namelijk omtrent dit onderwerp geen gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen voorhanden.<sup>178</sup> Ook op provinciaal niveau is dit het geval.<sup>179</sup> Zo beschikken vele steden en gemeenten over een stedenbouwkundige verordening die voorwaarden oplegt voor het opsplitsen van een eengezinswoning zodat dit leidt tot een kluwen aan verschillende regelgeving, immers zal elke stad of gemeente zijn eigen beleid nastreven. In april 2016 heeft Vlaams Parlementslid Mercedes Van Volcem een kwalitatief overzicht aangeboden van de regelgeving in centrumsteden met betrekking tot het opsplitsen van woningen.<sup>180</sup> Een gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning is makkelijk terug te vinden via de website van de stad of gemeente.

---

<sup>173</sup> J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerend goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 332.; I. LEENDERS, “De stedenbouwkundige verordening” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (445) 460.

<sup>174</sup> P. STRYCKERS, “Verordeningen en vergunningen” in E. DE PUE e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, (335) 335.; Art. 2.3.1 VCRO.

<sup>175</sup> Art. 2.3.1 VCRO.

<sup>176</sup> P. STRYCKERS, “Verordeningen en vergunningen” in E. DE PUE e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, (335) 336.

<sup>177</sup> Art. 2.3.2, § 1, eerste lid VCRO.

<sup>178</sup> Departement Omgeving, “Evolutie stedenbouwkundige verordeningen”, 11 december 2018, <https://omgeving.vlaanderen.be/evolutie-stedenbouwkundige-verordeningen>.; I. LEENDERS, “De stedenbouwkundige verordening” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (445) 461-463.

<sup>179</sup> Departement Omgeving, “Evolutie stedenbouwkundige verordeningen”, 11 december 2018, <https://omgeving.vlaanderen.be/evolutie-stedenbouwkundige-verordeningen>.; Vlaams Brabant, “Stedenbouwkundige verordeningen”, [www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen](http://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen).; Provincie Oost-Vlaanderen, “Verordeningen”, <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/verordeningen.html>.; Provincie West-Vlaanderen, “Stedenbouwkundige verordeningen”, [www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen](http://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen).; I. LEENDERS, “De stedenbouwkundige verordening” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (445) 463-464.

<sup>180</sup> M. VAN VOLCEM, “Opsplitsen van woningen in de centrumsteden”, april 2016, [www.blogmercedesvanvolcem.be/wp-content/uploads/2016/04/Opsplitsen-van-woningen-in-centrumsteden.pdf](http://www.blogmercedesvanvolcem.be/wp-content/uploads/2016/04/Opsplitsen-van-woningen-in-centrumsteden.pdf).

28. Zo ook is in de stad Gent een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing. Het “Algemeen Bouwreglement” werd voor het eerst van kracht op 1 december 2004 en werd reeds zeven keer gewijzigd, met een laatste wijziging op 20 december 2020.<sup>181</sup>

Zo is er een verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning met als doel het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen tot een zekere omvang zoveel mogelijk te willen behouden.<sup>182</sup> Een woning wordt als een te beschermen eengezinswoning beschouwd wanneer de netto vloeroppervlakte maximum 220 m<sup>2</sup> bedraagt. Stad Gent beschouwd deze woningen als comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Met als gevolg dat een te beschermen eengezinswoning niet mag worden omgevormd tot een meergezinswoning. Zo wil Stad Gent het behoud van gezinsvriendelijke woningen nastreven.<sup>183</sup>

Overeenkomstig artikel 21 van het Algemeen Bouwreglement mag een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 220 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> maximaal in twee woningen worden opgedeeld waarbij de bouwheer zelf kan kiezen hoe groot deze twee woningen zijn. Door er een beperking tot twee woningen op te zetten blijven ruimere entiteiten gewaarborgd. Na de eerste opdeling is een verdere opdeling niet mogelijk. Aldus wil Stad Gent een gevarieerd woonaanbod garanderen.<sup>184</sup>

Ter vergelijking, in Kortrijk mag een eengezinswoning met een bruto-oppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup> én die beschikt over een tuin of een potentiële tuin niet omgevormd worden tot een meergezinswoning of een kamerwoning. Een eengezinswoning met een bruto-oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> kan dan weer opgesplitst worden indien aan enkele cumulatieve voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de meergezinswoning minstens één zelfstandige woning met een minimale totale bruto-oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> bevatten en moet deze aansluiten op een tuin en een functioneel bruikbare relatie hebben met een tuin. En per zo'n zelfstandige woning kan de meergezinswoning niet meer dan drie kamers/niet-zelfstandige woningen of twee andere zelfstandige woningen tellen.<sup>185</sup>

---

<sup>181</sup> Stad Gent, “Algemeen bouwreglement Stad Gent 2020”, <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/65bad0dd-8cd1-46ac-9915-1f1d9e8c7ee8>, 2020, 2.

<sup>182</sup> Art. 20a Algemeen Bouwreglement Stad Gent.

<sup>183</sup> Stad Gent, “Algemeen bouwreglement Stad Gent 2020”, <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/65bad0dd-8cd1-46ac-9915-1f1d9e8c7ee8>, 2020, 11.

<sup>184</sup> Stad Gent, “Algemeen bouwreglement Stad Gent 2020”, <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/65bad0dd-8cd1-46ac-9915-1f1d9e8c7ee8>, 2020, 46.

<sup>185</sup> Stad Kortrijk, “Algemene Stedenbouwkundige verordening”, [www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-03/2013%2004%2016\\_ASV\\_boekje%20met%20toelichting.pdf](http://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-03/2013%2004%2016_ASV_boekje%20met%20toelichting.pdf), 37.



## HOOFDSTUK II EEN ILLEGAAL GESPLITSTE EENGEZINSWONING

---

**29.** Na enkele algemene, maar belangrijke en relevante aspecten inzake het opsplitsen van een woning te hebben besproken, wordt in dit hoofdstuk verder ingegaan op meer bepaald het onwettig of illegaal opsplitsen van een woning, dat een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt waarvoor strafsancities en rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregelen kunnen worden opgelegd.

Verder wordt de verhuur van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning behandeld. Er wordt enerzijds nagegaan of de huurovereenkomst al dan niet een ongeoorloofd voorwerp heeft en anderzijds of de huurovereenkomst nietig kan worden verklaard of kan worden ontbonden. Vervolgens wordt onderzocht of een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning kan/mag worden verkocht. Ook wordt de centrale rol die is weggelegd voor de notaris met betrekking tot zijn informatieverplichtingen en zijn onderzoeksplicht bij de verkoop van een onroerend goed besproken. Tot slot wordt nagegaan welke eventuele vorderingsmogelijkheden de koper kan invoeren wanneer achteraf blijkt dat voor het onroerend goed dat verkocht werd toch niet de nodige vergunning(en) aanwezig zijn terwijl dit bij de verkoopovereenkomst wel gegarandeerd werd. Hierbij wordt ook kort ingegaan op de aansprakelijkheid van de notaris.

### AFDELING 1 Schending van de vergunningsplicht

**30.** Eerst wordt ingegaan op het feit dat het wederrechtelijk opsplitsen van een woning een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt. Ook worden kort de strafsancities en rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregelen die kunnen worden opgelegd, besproken aangezien dit relevant is voor de informatieverplichting van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed.

#### 1. Stedenbouwkundig misdrijf

**31.** Overeenkomstig artikel 6.2.1, eerste lid, 1° VCRO wordt het uitvoeren van handelingen vermeld in artikel 4.2.1 VCRO zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen beschouwd als een stedenbouwkundig misdrijf. Hetzelfde geldt voor het handelen in strijd met een verleende vergunning.<sup>186</sup>

Bijgevolg zal het opsplitsen van een woning zonder de nodige vergunning een stedenbouwkundig misdrijf uitmaken. Ook is dit het geval wanneer een vergunning werd verleend voor bijvoorbeeld het opsplitsen van een eengezinswoning in drie woongelegenheden,

---

<sup>186</sup> Art. 6.2.1, eerste lid, 1° VCRO.

maar in werkelijkheid de woning werd opgesplitst in vier woongelegenheden. Die vierde woongelegenschap is aldus behept met een stedenbouwkundig misdrijf.<sup>187</sup>

**32.** Het stedenbouwkundig misdrijf wordt toerekenbaar geacht aan de overtreder. Dit is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die het stedenbouwkundig misdrijf heeft uitgevoerd (bijvoorbeeld de aannemer of onderaannemer), ertoe opdracht heeft gegeven (de bouwheer) of er zijn medewerking heeft aan verleend (bijvoorbeeld de architect).<sup>188</sup> Op te merken valt dat ook als de eigenaar niet de opdrachtgever is, hij toch verantwoordelijk kan worden gesteld voor het toestaan of aanvaarden van een misdrijf of inbreuk. Denk hierbij aan een misdrijf gepleegd door de huurder.<sup>189</sup>

Er is geen bijzonder opzet vereist voor het begaan van een stedenbouwkundig misdrijf. Het volstaat dat de overtreder wetens en willens heeft gehandeld in strijd met de stedenbouwkundige verplichtingen.<sup>190</sup> In welk(e) geval(len) bewust en buiten iedere dwang wordt gehandeld, wordt aan de beoordeling van de feitenrechter overgelaten.<sup>191</sup>

## 2. Strafsancties en rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregelen

**33.** De straffen die op stedenbouwkundige misdrijven betrekking hebben zijn streng. In het bijzonder bij het illegaal opsplitsen van een woning waarbij de verschillende woongelegenheden worden verhuurd, maken de huurgelden vermogensvoordelen uit die de beklagde rechtstreeks uit een misdrijf, zijnde het opsplitsen van een woning zonder vergunning, verkreeg. Zo oordeelde de correctionele rechtbank van Oost-Vlaanderen afdeling Gent in zijn vonnis op 5 mei 2015. Met als gevolg dat de rechtbank dit wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd verklaard<sup>192</sup> aangezien “het maatschappelijk onaanvaardbaar is de beklagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde feiten”.<sup>193</sup> Dergelijke verbeurdverklaring gebeurt op vordering van het openbaar ministerie.<sup>194</sup>

---

<sup>187</sup> Vred. Westerlo 23 januari 2019, *RW* 2019-20, nr. 11, (435) 435.

<sup>188</sup> Art. 6.1.1, 6° VCRO.; G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (93) 95.; P. VAN ASSCHE, “De stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken”, in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (1123) 1124.

<sup>189</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (93) 95.

<sup>190</sup> P. LEFRANC, *Bestuurlijke handhaving in de ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2021, 10.

<sup>191</sup> G. VAN HOORICK, “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (93) 96.

<sup>192</sup> Op basis van artikel 42, 3° en 43bis Sw.

<sup>193</sup> Corr. Gent 5 mei 2015, *TMR* 2016, nr. 2, (128) 128.

<sup>194</sup> Rb. Antwerpen (afd. Antwerpen) 1 maart 2021, nr. 2021/1047, [https://arrestendatabank.be/system/files/arresten/REA%2001-03-2021\\_1.pdf](https://arrestendatabank.be/system/files/arresten/REA%2001-03-2021_1.pdf); Rb. Antwerpen (afdeling Antwerpen) 22 januari 2018, nr. 2018/430, [https://arrestendatabank.be/index.php/system/files/arresten/REA%2022-01-2018\\_1.pdf](https://arrestendatabank.be/index.php/system/files/arresten/REA%2022-01-2018_1.pdf).

Bovendien kan een stedenbouwkundig misdrijf correctioneel worden bestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en/of met een geldboete van 26 euro tot 400 000 euro wanneer de procureur des Konings beslist om het misdrijf strafrechtelijk te behandelen.<sup>195</sup> Wanneer de procureur des Konings niet overgaat tot de strafrechtelijke behandeling kan gecholeerd worden voor het opleggen van een alternatieve bestuurlijke geldboete.<sup>196</sup> Dit is een sanctie waarbij de gewestelijke entiteit een overtreder ertoe verplicht een geldsom te betalen.<sup>197</sup> Hiervoor wordt rekening gehouden met de frequentie en de omstandigheden waarin de overtreder de stedenbouwkundige misdrijven / inbreuken heeft gepleegd of beëindigd.<sup>198</sup> De geldboete wordt opgelegd aan alle overtreeders en bedraagt maximaal twee miljoen euro.<sup>199</sup>

**34.** Naast de bestraffing van het stedenbouwkundig misdrijf met correctionele straffen of met een alternatieve bestuurlijke geldboete kunnen ook herstelmaatregelen worden opgelegd. Zo bestaan er bestuurlijke herstelmaatregelen en rechterlijke herstelmaatregelen waarbij deze laatste een principiële voorrang heeft op de eerste<sup>200, 201</sup>

Aldus kan, naast de straf, de rechtbank ambtshalve of op vordering van een bevoegde overheid een herstelmaatregel nemen met inachtneming van een specifieke volgorde namelijk: 1° het betalen van een meerwaarde als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening; 2° de uitvoering van bouw-of aanpassingswerken als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen; 3° de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik in de andere gevallen.<sup>202</sup> Deze rechterlijke herstelmaatregelen kunnen niet enkel door de strafrechter worden opgelegd. Ook de burgerlijke rechter kan een herstelmaatregel opleggen op vordering van de bevoegde overheid.<sup>203</sup>

De bestuurlijke herstelmaatregelen hebben een identiek voorwerp als de gerechtelijke herstelmaatregelen.<sup>204</sup> Evenwel kan een bestuurlijke maatregel niet worden opgelegd aan de overtreder die voor dezelfde feiten werd gedagvaard voor de strafrechter of naar deze rechter

---

<sup>195</sup> Art. 6.2.1, eerste lid VCRO.; B. VAN WEERDT, "Het decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning: nieuwe informatieverplichtingen en aansprakelijkheden voor de notaris", *Notariaat* 2016, nr. 14, (1) 2.

<sup>196</sup> Art. 6.2.13, § 3, tweede lid VCRO.; Art. 6.2.6 VCRO.; P. VAN ASSCHE, "Beboeting of bestraffing" in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (1133) 1137.

<sup>197</sup> Art. 6.2.4, § 1, eerste lid VCRO.

<sup>198</sup> Art. 6.2.4, § 1, tweede lid VCRO.

<sup>199</sup> Art. 6.2.13, § 4, eerste lid VCRO.

<sup>200</sup> Voor meer informatie zie: P. VANSANT, "De bestuurlijke herstelmaatregel" in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (1355) 1355.

<sup>201</sup> MvT ontwerp van decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *Parl.St.* VI.Parl. 2013-14, nr. 2419/1, 46.

<sup>202</sup> Art. 6.3.1, § 1 VCRO.

<sup>203</sup> Art. 6.3.3, § 1, eerste lid VCRO.

<sup>204</sup> Art. 6.4.7, § 2, eerste lid VCRO en art. 6.4.14, derde lid VCRO.

werd verwezen. Hetzelfde geldt voor de overtreder die werd gedagvaard voor de burgerlijke rechter.<sup>205</sup> Wanneer aldus een herstellvordering aanhangig werd gemaakt bij de rechter kunnen die feiten op basis waarvan een herstellvordering wordt gevorderd niet meer dienen als grondslag voor een bestuurlijke maatregel.<sup>206</sup> Enkel de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester beschikken over de bevoegdheid tot het opleggen van bestuursdwang en last onder dwangsom.<sup>207</sup>

## AFDELING 2 Verhuur van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning

**35.** Wat is het gevolg van het verhuren van een deel van een gesplitste eengezinswoning waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig artikel 4.2.1, 7° VCRO werd bekomen? Heeft de huurovereenkomst hierdoor een ongeoorloofd voorwerp? Kan de huurder, wanneer hij hiervan op een of andere manier op de hoogte wordt gesteld, een vordering instellen tot nietigverklaring of ontbinding van de huurovereenkomst? En wat als in de loop van het huurcontract een herstelmaatregel wordt opgelegd?

Zoals verder wordt aangereikt, bestaat geen eensgezindheid omtrent de vraag of een huurovereenkomst nietig moet worden verklaard ingevolge een strijdigheid met de stedenbouwwetgeving, of voorkeur moet worden gegeven aan de ontbinding ervan. In wat volgt wordt gepoogd een overzicht te geven van de thans geldende en tamelijk complexe opvattingen in de rechtsleer en rechtspraak waarbij het omgevingsrecht en het verbintenissenrecht elkaar kruisen.

### 1. Gevolg voor de huurovereenkomst

#### 1.1 *Ongeoorloofd voorwerp*

**36.** Voor de geldigheid van een overeenkomst moet aan vier voorwaarden<sup>208</sup> worden voldaan. Een daarvan is “een bepaald voorwerp als inhoud van de verbintenis”.<sup>209</sup> Zodanig dat een overeenkomst zonder voorwerp ongeldig is.<sup>210</sup> Het voorwerp moet dus met andere woorden bestaan.<sup>211</sup> Tevens moet het gaan om een geoorloofd voorwerp zodat het niet strijdig mag zijn

<sup>205</sup> Art. 6.4.3, § 1, tweede lid VCRO.

<sup>206</sup> P. VANSANT, “De bestuurlijke herstelmaatregel” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (1355) 1356.

<sup>207</sup> P. VANSANT, “De bestuurlijke herstelmaatregel” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (1355) 1362.

<sup>208</sup> De toestemming van de partij die zich verbindt, haar bekwaamheid om contracten aan te gaan, een bepaald voorwerp als inhoud van de verbintenis en een geoorloofde oorzaak van de verbintenis.

<sup>209</sup> Art. 1108 Oud Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW).

<sup>210</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994, (171) 358.

<sup>211</sup> R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verdwijning, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 79.

met de openbare orde, de goede zeden of het dwingend recht.<sup>212</sup> Het voorwerpvereiste heeft betrekking op het voorwerp van de verbintenis namelijk de door de schuldenaar beloofde prestatie.<sup>213</sup> In het kader van een huurovereenkomst maken de verplichtingen aan de zijde van de verhuurder het voorwerp van de verbintenis, met name de door de schuldenaar (de verhuurder) beloofde prestatie, uit.<sup>214</sup> Deze verplichtingen zijn (1) het verhuurde goed aan de huurder leveren, (2) het goed in zodanige staat onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en (3) de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.<sup>215</sup> Evenwel moet de concrete zaak, het voorwerp van de prestatie (denk aan een onroerend goed in het kader van verhuur) niet volledig uit de beoordeling dienen te worden gelaten.<sup>216</sup> CLAEYS houdt voor dat het “weinig zinvol is om een strikt onderscheid te maken tussen het voorwerp van de verbintenis en de zaak waarop dit voorwerp betrekking heeft. De volledige betekenis van het voorwerp van de verbintenis komt pas tot uiting door het voorwerp van de prestatie. Beide ‘voorwerpen’ zijn in één koepelbegrip als geldigheidsvereiste van overeenkomsten ingevuld.”<sup>217</sup>

Traditioneel wordt ervan uit gegaan dat de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en stedenbouw de openbare orde raakt. Vanuit deze basis wordt de stelling verdedigd dat een overeenkomst absoluut nietig is wanneer deze strijdig is met de openbare orde.<sup>218</sup> Evenwel oordeelde het Hof van Cassatie in enkele arresten dat er slechts sprake kan zijn van nietigheid van een overeenkomst indien (1) het onroerend goed zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning is gebouwd en (2) de feitenrechter vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of handhaaft.<sup>219</sup> Ook recent nog oordeelde het Hof van Cassatie in dezelfde lijn namelijk “een overeenkomst heeft een ongeoorloofd voorwerp wanneer zij ertoe strekt een toestand te doen ontstaan of in stand te houden die in strijd is met de openbare orde of met dwingende wetsbepalingen. Een dergelijke overeenkomst is nietig en kan geen gevolg hebben”.<sup>220</sup> Het Hof lijkt het woord ‘handhaven’ te hebben vervangen door ‘instandhouden’.

**37.** In recente rechtspraak kan worden teruggevonden dat wanneer een eengezinswoning werd opgesplitst in diverse woongelegenheden zonder de nodige vergunning en die afzonderlijke woongelegenheden worden verhuurd, de huurovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft omdat door de huurovereenkomst(en) een situatie wordt gecreëerd, minstens in

---

<sup>212</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, nr. 4, (416) 417.

<sup>213</sup> Cass. 8 april 1999, AR C.99.0042.F.; Cass. 14 september 2000, AR C.98.0496.F.

<sup>214</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 391.

<sup>215</sup> Art. 1719 oud BW.

<sup>216</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 379-380.

<sup>217</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, nr. 5, (840) 842.

<sup>218</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 381.

<sup>219</sup> Cass. 8 april 1999, AR C.99.0042.F.; Cass. 19 mei 2005, AR C.03.0103.F.

<sup>220</sup> Cass. 8 maart 2018, AR C.17.0390.N.

stand wordt gehouden, die in strijd is met de openbare orde.<sup>221</sup> Een overeenkomst met een voorwerp dat in strijd is met de openbare orde is overeenkomstig artikel 6 van het Oud Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) absoluut nietig.<sup>222</sup> Dit wordt ondersteund door de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout vermits door een onvergunde woongelegenheden ter beschikking te stellen voor verhuur, de verhuurder niet kan voorhouden dat hij niet wenst een illegale toestand in stand te houden.<sup>223</sup>

## 1.2 Nietigheid of ontbinding van de huurovereenkomst

**38.** Hoewel het voor recente rechtspraak<sup>224</sup> duidelijk is dat een huurovereenkomst met betrekking tot een woongelegenheden uit een eengezinswoning dat illegaal werd opgesplitst een ongeoorloofd voorwerp heeft aangezien door die huurovereenkomst een situatie gecreëerd of minstens in stand wordt gehouden die in strijd is met de openbare orde, was dat in vroegere rechtspraak niet altijd het geval. Wat betreft de vraag of een huurovereenkomst al dan niet nietig moet worden verklaard ingevolge een strijdigheid met de stedenbouwwetgeving kunnen twee strekkingen worden teruggevonden.<sup>225</sup>

Eenzijds wordt geoordeeld dat wanneer een woning wordt verhuurd zonder de aanwezigheid van de vereiste stedenbouwkundige vergunning dit de nietigheid van de ganse huurovereenkomst tot gevolg heeft. Zo oordeelde het vredegerecht te Turnhout op 27 februari 2007 dat wanneer een verhuurder een woonentiteit creëert zonder enige bouwvergunning en deze woonentiteit bovendien niet voldoet aan minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen, het decreet Ruimtelijke Ordening van 1999 en de Vlaamse Wooncode buiten spel worden gezet. Wanneer de verhuurder een dergelijke woonentiteit verhuurt, heeft dat de nietigheid *ab initio* van de ganse huurovereenkomst tot gevolg. Ook werd hier de verhuurder veroordeeld tot het terugbetalen van de huurgelden aan de huurder alsook de verhuiskosten en de morele schade aan de huurder te vergoeden.<sup>226</sup> Iets recenter oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Turnhout op 17 juni 2019<sup>227</sup> dat een appartement verhuren dat niet vergund is<sup>228</sup> strafbaar is en indruist tegen de openbare orde. Tevens haalt de rechtbank aan dat “wie een onvergund appartement beschikbaar stelt voor verhuur niet redelijk kan voorhouden dat hij niet wenst een illegale toestand in stand te houden”.

---

<sup>221</sup> Vred. Westerlo 23 januari 2019, *T.Vred.* 2020, nr. 1-2, (40) 40.; Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 46.

<sup>222</sup> Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 46.

<sup>223</sup> Rb. Antwerpen (afdeling Turnhout) 17 juni 2019, *Huur* 2019, nr. 3, (133) 134.

<sup>224</sup> Vred. Westerlo 23 januari 2019, *RW* 2019-20, nr. 11, (435) 435.; Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 46.

<sup>225</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 391.

<sup>226</sup> Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, nr. 2, (96) 96.

<sup>227</sup> Hoger beroep tegen het vonnis van het Vredegerecht te Westerlo op 23 januari 2019.

<sup>228</sup> Er werd in casu een vergunning verleend voor het splitsen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met drie woongelegenheden, er blijkt een vierde woongelegenheden te zijn gerealiseerd zonder vergunning. Het gaat derhalve om de verhuur van deze vierde woongelegenheden.

Het feit dat het appartement beantwoordt aan alle vereisten van veiligheid en gezondheid en in aanmerking komt voor regularisatie houdt volgens de rechter geen steek nu het appartement in afwachting van de aangevraagde regularisatie nooit had mogen worden verhuurd.<sup>229</sup> Ook besluit de vrederechter te Sint-Jans-Molenbeek in een vonnis van 12 april 2011 tot de absolute nietigheid van het huurcontract in geval van onvergunde opsplitsing.<sup>230</sup>

Een andere strekking streeft de ontbinding van de huurovereenkomst na en niet de nietigverklaring ervan. Een voorbeeld kan worden gevonden in het vonnis van het vredegerecht te Beringen op 13 februari 2004. Zo oordeelt de rechter dat wanneer voor een woning geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd dit nog niet de nietigheid van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.<sup>231</sup> Immers is de zorg voor de nodige vergunningen inbegrepen in de leveringsverplichting van de verhuurder en zijn verplichting tot het verschaffen van een rustig genot zoals bepaald in artikel 1719 van het oud BW. Vermits de verhuurder zijn leveringsverplichting niet was nagekomen en de verhuurder dus een contractuele tekortkoming of wanprestatie begaat, ontbindt de vrederechter de huurovereenkomst, evenwel enkel voor wat de toekomst betreft.<sup>232</sup> Aldus komt hier de vrederechter tot de conclusie dat geen sprake is van een ongeoorloofd voorwerp, anders zou hij hebben besloten tot de nietigverklaring ervan.

**39.** Ook in de rechtsleer bestaat geen eensgezindheid welke sanctie dient te worden toegepast, hetzij de nietigheid, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst. In zijn noot onder het vonnis van het vredegerecht te Beringen, waarop eerder werd ingegaan, is HUBEAU van oordeel dan moet worden gezocht naar de meest aangepaste sanctie. Hij stelt dat hierbij rekening moet worden gehouden met de vraag of de sanctie aan de ene kant aan de algemene doelstelling ervan beantwoordt en aan de andere kant of de sanctie aangepast is aan de concrete omstandigheden. Dit onderscheid maakt hij omdat de afwezigheid van een vergunning soms pas tijdens de huurovereenkomst aan het licht komt.<sup>233</sup> HUBEAU concludeert dat de nietigheid niet de meest gepaste sanctie is en dat moet worden geopteerd voor de sanctie van de ontbinding. Namelijk moeten, in de gevallen zoals deze die aanleiding gaven tot het vonnis van de vrederechter te Beringen, vooral de belangen van de huurder primeren om twee redenen. Als eerste omdat de afwezigheid van een vergunning pas kan blijken tijdens de huurovereenkomst.

---

<sup>229</sup> Rb. Antwerpen (afdeling Turnhout) 17 juni 2019, *Huur* 2019, nr. 3, (133) 134.

<sup>230</sup> Vred. Sint-Jans-Molenbeek 12 april 2011, *T.Vred.* 2013, nr. 5-6, (283) 283.

<sup>231</sup> B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding” (noot onder Vred. Beringen 13 februari 2004), *TBBR* 2005, nr. 8, (470) 470.

<sup>232</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 392.

<sup>233</sup> B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding” (noot onder Vred. Beringen 13 februari 2004), *TBBR* 2005, nr. 8, (470) 471.

Ten tweede betreft het een nalatigheid van de verhuurder, het is hij die maakt dat er een stedenbouwkundige niet-regelmatige toestand is ontstaan.<sup>234</sup>

HAENTJENS treedt HUBEAU bij. Zoals eerder vermeld is volgens rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>235</sup> slechts sprake van een ongeoorloofd voorwerp (met als gevolg de nietigheid van de overeenkomst) wanneer enerzijds het goed is opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning en anderzijds de rechter vaststelt dat de overeenkomst ertoe heeft geleid een onwettige toestand te scheppen of in stand te houden. Dit laatste betreft evenwel een feitenkwestie zodat dit aan het oordeel van de feitenrechter dient te worden overgelaten.<sup>236</sup> HAENTJENS geeft aan dat “indien de huurovereenkomst een middel is om een ongeoorloofd resultaat te bereiken, de huurovereenkomst nietig is ingevolge een ongeoorloofd voorwerp.”<sup>237</sup> Op die manier volgt HAENTJENS het standpunt van CLAEYS<sup>238</sup> en GOOSSENS<sup>239</sup> die van oordeel zijn dat slechts tot de nietigverklaring van een overeenkomst kan worden besloten wanneer er een nauwe band is tussen het voorwerp van de contractuele verbintenis en de ongeoorloofde situatie waarin de eiser zich bevindt. Om deze conclusie te staven verwijst HAENTJENS naar het vonnis van de vrederechter te Turnhout op 27 februari 2007 die reeds eerder aan bod kwam.<sup>240</sup> Wanneer daarentegen de huurovereenkomst geen middel is om de onwettige toestand te scheppen of te handhaven<sup>241</sup> is er volgens HAENTJENS geen reden om de huurovereenkomst nietig te verklaren en volstaat volgens deze auteur de ontbinding ex nunc, aldus zonder terugwerkende kracht.<sup>242</sup>

LA HAYE en VANKERCKHOVE zijn van oordeel dat benadeelde huurders de ontbinding kunnen vorderen van de huurovereenkomst wanneer het onroerend goed werd te huur gesteld zonder de naleving van de stedenbouwkundige reglementering.<sup>243</sup>

Andere auteurs, zoals PAUWELS en RAES zijn van oordeel dat dergelijke huurovereenkomst, die de stedenbouwkundige reglementering overtreedt, moet worden nietig verklaard, met alle

---

<sup>234</sup> B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding” (noot onder Vred. Beringen 13 februari 2004), *TBBR* 2005, nr. 8, (470) 472.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 393.

<sup>235</sup> *Supra* 29, nr. 36.

<sup>236</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, nr. 4, (416) 421.

<sup>237</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 393-394.

<sup>238</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, nr. 12, (840) 842.

<sup>239</sup> W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht” in G. MACOURS, B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia vermogensrecht. Liber alumnorum KULAK. Hulde aan prof. Dr. Georges Macours*, Brugge, die Keure, 2005, (289) 291.

<sup>240</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, nr. 4, (416) 421-422.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 393-394.

<sup>241</sup> Zoals in Vred. Beringen 13 februari 2004.

<sup>242</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 393-394.

<sup>243</sup> M. LAHAYE en J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses I. Les baux en général” in L. HENNEBICQ en J. WATHELET, *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 289.



gevolgen die aan die nietigheid verbonden zijn.<sup>244</sup> LOUVEAUX acht een huurovereenkomst die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht absoluut nietig op basis van artikelen 1131 en 1133 van het oud BW. Hij is namelijk van mening dat alle bepalingen met betrekking tot het ruimtelijk ordeningsrecht van openbare orde zijn zodat dergelijke huurovereenkomst een ongeoorloofde oorzaak heeft.<sup>245</sup>

**40.** Uit wat hierboven werd beschreven, blijkt het een moeilijke theoretische evenwichtsoefening. Of sprake is van een ongeoorloofd voorwerp en meer bepaald de vraag of de overeenkomst ertoe heeft geleid een onwettige toestand te scheppen of in stand te houden, hangt bijgevolg af van de soevereine beoordeling van de feitenrechter. Aldus ligt de finale beoordeling welke sanctie het best gepast lijkt alsnog bij de feitenrechter.<sup>246</sup> Wat betreft de illegale opsplitsing van een eengezinswoning en de verhuring van een woongelegenheden die daaruit ontstaat wordt hierna een poging gedaan om wat duidelijkheid te scheppen.

Er kan namelijk recente rechtspraak worden teruggevonden die van oordeel is dat als een onroerend goed dat destijds werd gebouwd als een eengezinswoning en heden gesplitst is in diverse woongelegenheden zonder vergunning en die afzonderlijke woongelegenheden verhuurd worden, die huurovereenkomsten in beginsel een ongeoorloofd voorwerp hebben omdat door de huurovereenkomsten een situatie wordt gecreëerd of minstens in stand wordt gehouden die in strijd is met de openbare orde.<sup>247</sup> Een overeenkomst met een voorwerp dat in strijd is met de openbare orde is bijgevolg nietig.<sup>248</sup> De Antwerpse vrederechter<sup>249</sup> stelt dat “de rechtspraak en de rechtsleer er quasi eensgezind over zijn dat een overeenkomst met een voorwerp dat in strijd is met de openbare orde én die een situatie creëert of in stand houdt in strijd met diezelfde openbare orde, nietig is en bijgevolg geen grond is tot ontbinding van de overeenkomst” en verwijst hierbij naar een arrest van het Hof van Cassatie op 8 maart 2018.<sup>250</sup>

Het is nog van belang er op te wijzen dat wanneer huurders aanvoeren dat het verhuurde appartement zich bevindt in een woning die stedenbouwkundig bekend staat als eengezinswoning en zonder vergunning werd opgesplitst zij het bewijs daarvan moeten leveren. Zij dienen te bewijzen “dat er voor die omvorming werkelijk een vergunning nodig was en de omvorming bijgevolg gebeurd is op een tijdstip dat deze omvorming vergunningsplichtig was”.

---

<sup>244</sup> A. PAUWELS en P. RAES, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, Excelsior, losbl., p. 15, nr. 17ter.; B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding” (noot onder Vred. Beringen 13 februari 2004), *TBBR* 2005, (470) 472.

<sup>245</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 91.

<sup>246</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 394.

<sup>247</sup> Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 45.; Vred. Westerlo 23 januari 2019, *T.Vred.* 2020, nr. 1-2, (40) 40.

<sup>248</sup> Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 46.

<sup>249</sup> Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 46.

<sup>250</sup> Met verwijzing naar Cass. 8 maart 2018, AR C.17.0390.N.

Wanneer zij dit niet afdoende kunnen aantonen, zal de rechter de huurovereenkomst niet nietig verklaren of (in ondergeschikte orde) ontbinden.<sup>251</sup>

Nu heeft het Hof van Cassatie op 7 november 2019<sup>252</sup>, aldus daterend van na het vonnis van het voormelde vredegerecht van Antwerpen, een baanbrekend arrest gevelde. Het Hof van Cassatie oordeelt namelijk dat een overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft indien zij verplicht tot een prestatie die door een wet van openbare orde verboden is, maar deze overeenkomst evenwel in stand blijft en dus niet wordt nietig verklaard, indien de ongeoorloofdheid wordt of kan worden ongedaan gemaakt zodanig dat het doel dat de wet beoogt, wordt of kan worden bereikt.<sup>253</sup> Voordien werd nochtans aangenomen dat een overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp nietig is en geen gevolgen kan hebben.<sup>254</sup> Het doel van deze wijziging in de rechtspraak is de sanctie van de nietigheid verder in te tomen.<sup>255</sup> Dit cassatiearrest gaat weliswaar over een verkoop op plan van een woning met tuin en garage waarvoor de koper de nietigheid vordert wegens de miskennis van de stedenbouwkundige vergunning dat blijkt uit het te grote niveauverschil tussen de woning en de garage. In casu besloot het hof van beroep te Antwerpen tot de nietigheid van de overeenkomst. En gaf daarbij aan dat “het voorwerp van de overeenkomst tot de verkoop van een op te richten woning en bijhorende garage ongeoorloofd was, daar zij een wederrechtelijke toestand tot stand bracht, nl. het oprichten van een woning en bijhorende garage in strijd met de stedenbouwkundige vergunning. De betreffende overeenkomst is dan ook nietig. De wetten van stedenbouw zijn van openbare orde zodat er sprake is van een absolute nietigheid die niet door de partijen gedekt kan worden.”<sup>256</sup> Op zijn beurt vernietigde het Hof van Cassatie dit arrest van het hof van beroep en stelt dat “niet automatisch aan de miskennis van een rechtsregel van openbare orde de nietigheidssanctie mag worden gegeven”. Als motivatie geeft het Hof aan dat “de nietigheid immers moet bijdragen tot het doel die de onderliggende miskennende rechtsregel van ruimtelijke ordening beoogt. Indien de ongeoorloofdheid van de overeenkomst op een minder drastische wijze kan ongedaan worden gemaakt, moet de overeenkomst in stand blijven.” In casu had het hof van beroep te Antwerpen rekening moeten houden met het feit dat de bouwovertreiding kon worden

---

<sup>251</sup> Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, (45) 46.

<sup>252</sup> Cass. 7 november 2019, AR C.19.0061.N.

<sup>253</sup> M. MEIRLAEN, “Doelgebonden nietigheid?” (noot onder Cass. 7 november 2019), *NJW* 2019, nr. 413, (895) 895.

<sup>254</sup> Zie onder meer: Cass. 8 april 1999, AR C.99.0042.F.; Cass. 19 mei 2005, AR C.03.0103.F.; Cass. 8 maart 2018, C.17.0390.N.

<sup>255</sup> M. MEIRLAEN, “Doelgebonden nietigheid?” (noot onder Cass. 7 november 2019), *NJW* 2019, nr. 413, (895) 895.

<sup>256</sup> Antwerpen 28 november 2013, nr. 2015/AR/1234.; M. MEIRLAEN, “Doelgebonden nietigheid?” (noot onder Cass. 7 november 2019), *NJW* 2019, nr. 413, (895) 896.

geregulariseerd aangezien het doel van de rechtsregel van openbare orde (de vergunningsplicht in de ruimtelijke ordening) nog steeds kan worden bereikt als nadien wordt geregulariseerd.<sup>257</sup>

De vraag kan nu worden gesteld of dit cassatiearrest kan worden doorgetrokken naar huurovereenkomsten. Het lijkt van wel vermits ook bij huurovereenkomsten sprake kan zijn van een ongeoorloofd voorwerp met als gevolg de nietigheid van de overeenkomst. Aldus wanneer dit recente cassatiearrest wordt toegepast op de verhuur van een woongelegenheden uit een illegaal gesplitste eengezinswoning en de rechter tot oordeel komt dat de huurovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft, aangezien door de huurovereenkomst(en) een situatie wordt gecreëerd, minstens in stand wordt gehouden, die in strijd is met de openbare orde (en de huurovereenkomst bijgevolg nietig zou moeten worden verklaard), maar die wederrechtelijke toestand geregulariseerd kan worden, niet tot de nietigheid van de huurovereenkomst door de bevoegde feitenrechter zou mogen worden besloten aangezien de ongeoorloofdheid van de overeenkomst op een minder drastische wijze, namelijk met die regularisatie, ongedaan kan worden gemaakt.<sup>258</sup>

En toch kan ook worden aangesloten bij de redenering die besluit tot de ontbinding van de overeenkomst. De huurovereenkomst maakt niet per se een middel uit om de onwettige toestand te scheppen of te handhaven<sup>259</sup> immers zal voor de opsplitsing heel vaak verbouwingswerken worden uitgevoerd die op die manier de onwettige toestand scheppen zodat de huurovereenkomst op zich niet een middel uitmaakt om een onwettige toestand tot stand te brengen. Zo ook oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op 14 december 2020 (aangaande een onvergunde functiewijziging) dat indien de ongeoorloofde toestand al bestond en behouden blijft ongeacht het al dan niet sluiten van de overeenkomst, deze overeenkomst een geoorloofd voorwerp heeft. De huurovereenkomst strekt er immers niet toe om een toestand te doen ontstaan of in stand te houden die in strijd is met de openbare orde.<sup>260</sup> Deze rechtbank grijpt dus terug naar de cassatierechtspraak van 8 maart 2018.<sup>261</sup> Maar zoals DEWEIRDT aanvoert is deze theorie niet altijd even makkelijk toe te passen in de praktijk. Het is immers niet evident om uit te maken in welke gevallen het voorwerp van een verbintenis een ongeoorloofde toestand creëert of in stand houdt.<sup>262</sup> Het komt derhalve nog altijd toe aan de feitenrechter om hierover te oordelen.

---

<sup>257</sup> Antwerpen 28 november 2013, nr. 2015/AR/1234.; M. MEIRLAEN, “Doelgebonden nietigheid?” (noot onder Cass. 7 november 2019), *NJW* 2019, nr. 413, (895) 896.

<sup>258</sup> Eigen redenering.

<sup>259</sup> *Supra* 32, nr. 39.

<sup>260</sup> M. DEWEIRDT, “Zit er een reukje aan het ombouwen van een frituur tot huurwoning?”, *STORM* 2021, nr. 1, (27) 28.

<sup>261</sup> *Supra* 29, nr. 36.

<sup>262</sup> M. DEWEIRDT, “Zit er een reukje aan het ombouwen van een frituur tot huurwoning?”, *STORM* 2021, nr. 1, (27) 28.

Aldus kan worden besloten dat wanneer de feitenrechter oordeelt dat er sprake is van een ongeoorloofd voorwerp in de zin van onder meer het arrest van het Hof van Cassatie op 8 maart 2018, hij tot de nietigheid van de overeenkomst kan besluiten. Nu, als men meent dat het cassatiearrest van 7 november 2019 kan worden doorgetrokken naar huurovereenkomsten, dan zal de rechter moeten nagaan of de ongeoorloofdheid kan worden ongedaan gemaakt zodanig dat het doel dat de wet beoogt, wordt of kan worden bereikt. Bijgevolg moet de huurovereenkomst, wanneer de illegale splitsing kan worden geregulariseerd door middel van een regularisatievergunning, blijven bestaan en kan de feitenrechter niet besluiten tot nietigverklaring ervan. Wanneer de feitenrechter daarentegen besluit dat er geen sprake is van een ongeoorloofd voorwerp (zoals de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op 14 december 2020 besloot, weliswaar aangaande een functiewijziging) kan de overeenkomst niet nietig worden verklaard. Eventueel kan wel de ontbinding worden gevorderd op grond van een tekortkoming in de leveringsplicht van de verhuurder.<sup>263</sup> In andere woorden zal de vraag of de huurovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft en al dan niet nietig kan worden verklaard of worden ontbonden afhangen van de autonome interpretatie en beoordeling van de feitenrechter.

## 2. Herstelmaatregel tijdens de huurovereenkomst

**41.** Wanneer tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst een herstelmaatregel wordt opgelegd, denkende aan de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken<sup>264</sup> omwille van het begaan van een stedenbouwkundige misdrijf, komt de verhuurder te kort aan zijn verplichting overeenkomstig artikel 1719, 3<sup>o</sup> van het oud BW om aan de huurder het rustig genot te verschaffen zolang de huur duurt. De huurder zal de ontbinding van de huurovereenkomst kunnen vorderen op grond van artikel 1184 en artikel 1741 van het oud BW.<sup>265</sup>

Soms wordt ook een herstelmaatregel opgelegd in de vorm van herstel in oorspronkelijke toestand. Hiermee wordt niet bedoeld dat de verhuurder de woning zou moeten verbouwen of aanpassen, maar wel dat er geen gebruik meer mag worden gemaakt van de woning als meergezinswoning.<sup>266</sup> De rechtbank van Leuven besluit in een vonnis van 18 januari 2018 de hersteltermijn vast te stellen op acht maanden na betekening van het vonnis ten einde de rechten van de huidige bewoners van de woning, in casu studenten, te vrijwaren. Op die manier worden

---

<sup>263</sup> B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding” (noot onder Vred. Beringen 13 februari 2004), *TBBR* 2005, (470) 470.

<sup>264</sup> *Supra* 27, nr. 34.

<sup>265</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en het huurrecht”, *Huur* 2008, nr. 1, (2) 6.; G. KERSTENS en A. GABRIELS, “Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract” in X., *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, afl. 222, II.Q.4 – 76.

<sup>266</sup> Rb. Leuven 18 januari 2018, *RABG* 2019, nr. 15, (1314) 1319.; Rb. Leuven 21 juni 2017, *RABG* 2019, nr. 15, (1303) 1309.

de studenten niet verplicht om tijdens het lopende academiejaar ergens anders onderdak te zoeken.<sup>267</sup>

### 3. Verhuur voor meer dan 9 jaar

42. Hiervoor wordt verwezen naar de uiteenzetting onder afdeling drie bij de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning vermits voor dergelijke huur ook de tussenkomst van de notaris is vereist. Wat betreft de vraag of de notaris wel tussenkomst mag verlenen voor dergelijke verhuur, wordt verwezen naar wat uiteen wordt gezet bij de verkoop van dergelijke entiteit. Aldus wordt dergelijke verhuur naar analogie behandeld als de verkoop ervan.

## AFDELING 3 Verkoop van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning

43. In wat volgt wordt onderzocht of een deel van een illegaal gesplitste woning wel kan/mag worden verkocht. In de rechtsleer wijzen de standpunten in de richting van een negatief antwoord. Uit een bevraging bij notarissen via e-mail<sup>268</sup> blijkt dat enkele notarissen wel overgaan tot verkoop ervan, weliswaar met de nodige voorlichting en vermeldingen in de akte. De ene notaris handelt natuurlijk voorzichtiger dan de andere.

In de veronderstelling dat dergelijke verkoop wel mogelijk zou zijn wordt eerst de hypothese uitgewerkt waarbij de notaris weet heeft van de illegale opsplitsing waarbij de informatieverplichtingen van de notaris in het kader van de overdracht van een onroerend goed worden besproken. Tot slot wordt ingegaan op de hypothese dat de notaris geen weet heeft van de illegale opsplitsing. Hierbij wordt de onderzoeksplicht van de notaris besproken en de vraag in hoeverre de notaris een stedenbouwkundig misdrijf moet “opsporen”. Ook wordt nagegaan welke eventuele vorderingsmogelijkheden de koper heeft wanneer achteraf blijkt dat voor het onroerend goed dat verkocht werd toch niet de nodige vergunning(en) aanwezig zijn. Om te eindigen wordt kort de aansprakelijkheid van de notaris aangehaald.

### 1. Onvergund verkopen

44. Vooreerst moet worden nagegaan of voor de betrokken splitsing een vergunning vereist is op grond van de decretale bepalingen die van toepassing waren op het tijdstip waarop de splitsing werd verricht. Het is immers op grond van het recht dat van toepassing was op het

---

<sup>267</sup> Rb. Leuven 18 januari 2018, *RABG* 2019, nr. 15, (1314) 1319.

<sup>268</sup> Waarbij ik hen hun anonimiteit gegarandeerd heb.

tijdstip waarop de splitsing werd verricht, dat moet worden beoordeeld of al dan niet sprake is van een illegale splitsing.<sup>269</sup>

45. Er van uitgaande dat de opsplitsing gebeurde na 1 mei 2000<sup>270</sup> en hiervoor geen vergunning werd bekomen, stelt zich de vraag of een entiteit uit een illegaal opgesplitste woning mag worden verkocht. Noch in het burgerlijk recht, noch in het ruimtelijk ordeningsrecht kan een bepaling worden teruggevonden dat verhindert dat een onroerend goed dat behept is met een stedenbouwkundig misdrijf wordt overgedragen.<sup>271</sup> Aldus zijn dergelijke onroerende goederen niet buiten de handel en mogen zij verkocht worden.<sup>272</sup>

Dit ligt anders bij een inbreuk op de verkavelingsvergunningsplicht omdat dit de splitsing met het oog op verkoop tot voorwerp heeft en hiervoor een duidelijke volgorde van handelen in de VCRO<sup>273</sup> wordt voorzien zodat de verkoop van kavels, zelf onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de vergunning, vooraleer een omgevingsvergunning om te verkavelen is bekomen nietig is.<sup>274</sup> VAN HOORICK is van oordeel dat de verkoop van gedeelten van een wederrechtelijk opgedeeld gebouw juridisch verschillend, doch feitelijk dicht aanleunt bij het begaan van een inbreuk op de verkavelingsvergunningsplicht<sup>275, 276</sup> Hij stelt dat er immers een stuk uit een illegaal opgesplitste woning wordt verkocht en indien dit niet geregulariseerd kan worden, die verkoop in feite ook illegaal is gebeurd, want er kan niet zomaar een apart stuk uit een woning worden genomen. Hij houdt voor dat een notaris zich niet mag bezondigen om hieraan mee te werken.<sup>277</sup>

AUGHUET en ERNEUX zijn van mening dat de verkoop van een appartement uit een illegaal gesplitste eengezinswoning zonder eerst een regularisatievergunning te hebben verkregen tot een aantal moeilijkheden kan leiden. Zo kan het zijn dat de koper uiteindelijk geen

---

<sup>269</sup> C. AUGHUET en P. Y. ERNEUX, “La vente d’un immeuble grevé d’une infraction à l’obligation de disposer d’un permis d’urbanisme dans la pratique notariale en région Wallonne” in C. AUGHUET, A. CULOT, A. DE LOVINFOSSE, P. DE PAGE, I. DE STEFANI, P. Y. ERNEUX, E. ROELEN, M. VAN MOLLE en J. VAN YPERSELE, *A l’origine de la responsabilité du notaire*, Brussel, Larcier, 2011, (69) 72.

<sup>270</sup> De datum van inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor het opsplitsen van woningen op zich.

<sup>271</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, “Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem” in G. VERSCHULDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 36.

<sup>272</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 129.; Zie in tegengestelde zin, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de verkoop waarbij de inbreuk kan worden geregulariseerd en anderzijds de verkoop waarbij de inbreuk niet kan worden geregulariseerd: C. AUGHUET en P. Y. ERNEUX, “La vente d’un immeuble grevé d’une infraction à l’obligation de disposer d’un permis d’urbanisme dans la pratique notariale en région Wallonne” in C. AUGHUET e.a., *A l’origine de la responsabilité du notaire*, Brussel, Larcier, 2011, (69) 77 e.v.

<sup>273</sup> Art. 4.2.16 VCRO.

<sup>274</sup> G. DE WOLF, “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden” in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (975) 976.; G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 129.

<sup>275</sup> Er kunnen nog geen loten/kavels worden verkocht vooraleer er een vergunning is.

<sup>276</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 129.

<sup>277</sup> Colleges notarieel bestuursrecht academiejaar 2020-2021.

regularisatievergunning kan verkrijgen en zelfs wordt veroordeeld om de lokalen in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Op die manier kan het voorwerp zelf van de verkoop, zijnde het appartement, worden aangetast en derhalve als onbestaand worden beschouwd in het stedenbouwwrecht en als onwettig in het verbintenissenrecht. Aldus zijn zij ook van oordeel dat in dit geval de verkoop illegaal tot stand kwam. Ook stellen zij dat vanuit strafrechtelijk oogpunt niet kan worden uitgesloten dat de aansprakelijkheid van de notaris in het gedrang komt. En dit vooral in de hypothese dat de verkoopakte tot gevolg zou hebben dat het strafbare feit wordt gepleegd (namelijk het creëren of in stand houden van de illegale toestand). Deze situatie vergelijken zij met de verkoop van een perceel zonder voorafgaande vergunning, waarbij de notaris de rol van medeplichtige op zich neemt. Immers maakt volgens hen de tussenkoms van de notaris het in beide gevallen mogelijk dat het strafbare feit gepleegd wordt (namelijk de creatie of de instandhouding ervan), zodat de notaris uit strafrechtelijk oogpunt de status van medepleger of medeplichtige zou kunnen aannemen. Bijgevolg raden zij aan om het betrokken goed te regulariseren voor de verkoop alsook voor de opstelling van de statuten van mede-eigendom of minstens deze onbeschikbaar te maken totdat de vergunning is verleend, door middel van een uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis in de basisakte. Niettemin geven de auteurs aan dat de situatie anders zou zijn wanneer de woning die werd opgesplitst in zijn geheel wordt verkocht. Zij zijn van mening dat de verkoop hiervan kan worden overwogen, met inachtneming van bepaalde voorzorgsmaatregelen (zoals de gedetailleerde informatie over de inbreuk en de gevolgen daarvan in de onderhandse verkoopovereenkomst opnemen) en onder voorbehoud van de verbintenis van de koper om de regularisatie aan te vragen en indien deze niet wordt verkregen de verbintenis om het onroerend goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Zij zijn van oordeel dat zelfs indien de regularisatievergunning wordt geweigerd, het voorwerp van de verkoop namelijk de gehele woning niet zou worden aangetast door een eventueel herstel in oorspronkelijke staat.<sup>278</sup>

VERBIST, JANSEN en BIMBENET schetsen in een bijdrage een voorbeeldcasus van een woning verbouwd naar een pand met drie studentenkamers zonder vergunning. Voor twee van die kamers kan het vermoeden van vergunning worden aangetoond door middel van huurcontracten die dateren van voor de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor het wijzigen van het woongelegenheden op 1 mei 2000. De vraag stelt zich wat dient te gebeuren met de derde kamer. Zij geven als praktische richtlijn aan de notaris mee dat hij de partijen er uitdrukkelijk moet op wijzen dat de wijziging van het aantal woongelegenheden sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig is en dat de huidige en toekomstige eigenaar zal moeten aantonen dat de wijziging van het aantal woongelegenheden dateert van voor deze

---

<sup>278</sup> C. AUGHUET en P. Y. ERNEUX, “La vente d’un immeuble grevé d’une infraction à l’obligation de disposer d’un permis d’urbanisme dans la pratique notariale en région Wallonne” in C. AUGHUET e.a., *A l’origine de la responsabilité du notaire*, Brussel, Larcier, 2011, (69) 82-84.

vergunningsplicht of dat de wijziging vergund is. Wanneer de eigenaar dit niet kan aantonen menen zij dat er een regularisatievergunning zal moeten worden aangevraagd als de woongelegenheid als juridisch bestaand zou gelden. Hierbij zal de notaris erop moeten wijzen dat een aanvraag van zo'n regularisatievergunning niet noodzakelijk impliceert dat men ook die vergunning zal ontvangen. Daarenboven zal de notaris er op wijzen dat er sprake is van een onwettigheid met alle aan deze onwettigheid verbonden risico's van dien. Welke risico's hieraan verbonden zijn worden niet besproken. Wellicht gaat het hier onder meer over de (zeer denkbare) hypothese dat een herstelmaatregel wordt opgelegd. Zij geven aan dat de notaris derhalve een verklaring van de verkoper zal moeten opnemen en de koper erop moet wijzen dat enkel de opname van het goed in het vergunningsregister "als vergund geacht" volledige zekerheid biedt. Hoewel dit niet precies wordt vermeld, heeft deze casus wellicht betrekking op de verkoop van de volledige woning waarin aldus het aantal woongelegenheden werd gewijzigd en hierdoor een niet-vergund deel (gezien voor de andere twee kamers wel het vermoeden van vergunning kan worden aangetoond) mee in de verkoop zit. Er wordt hier vanuit gegaan dat dit kan mits de nodige verklaring van de verkoper en voorlichting van de koper.<sup>279</sup>

BAEL is van mening dat wanneer de wijziging van het aantal woongelegenheden is gebeurd zonder stedenbouwkundige vergunning na 1 mei 2000 de verkoopovereenkomst kan worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.<sup>280</sup> Het kan ook zijn dat de koper het onroerend goed wil kopen zonder opschortende voorwaarde en op die manier beslist om het risico verbonden aan het stedenbouwkundig misdrijf op zich te nemen.<sup>281</sup> Aldus vormt dergelijke verkoop geen probleem. Dit blijkt ook uit rechtspraak. Zo oordeelde het hof van beroep te Brussel dat het ontbreken van een bouwvergunning voor de splitsing van het gebouw in zeven wooneenheden noch een vergissing, noch bedrog, noch een verborgen gebrek vormt aangezien dit element voor de verkoop aan de kopers bekend was bij ondertekening van de onderhandse verkoopakte. De kopers kunnen een brief van de gemeente omtrent dit risico niet gebruiken om te weigeren de notariële verkoopakte te tekenen.<sup>282</sup> Ook geldt hier dezelfde opmerking als hiervoor, het gaat in dit geval om de verkoop van de gehele woning die is opgesplitst in meerdere entiteiten, en dus niet om een entiteit uit die gesplitste woning.

---

<sup>279</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, "Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem" in G. VERSCHULDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 56-57.

<sup>280</sup> J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige vergunning" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (415) 418.

<sup>281</sup> J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige vergunning" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (415) 421.

<sup>282</sup> Brussel (7<sup>e</sup> k.) 8 januari 2021, *JLMB* 2021, nr. 9, (388) 388-396.



TIMMERMANS is van oordeel dat indien een vergunning tot opdeling ontbreekt, de notaris naar aanleiding van de eigendomsoverdracht van een entiteit zijn verantwoordelijkheid zal moeten nemen en zijn ambt zal moeten weigeren.<sup>283</sup>

De standpunten in de rechtsleer lijken duidelijk. De gehele woning die werd opgedeeld in verschillende entiteiten zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning kan worden verkocht hetzij onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een regularisatievergunning, hetzij zonder opschortende voorwaarde waarbij de koper het stedenbouwkundig misdrijf op zich neemt. Daarentegen zou de notaris zijn ambt niet mogen verlenen bij de verkoop van een deel uit de illegaal gesplitste woning. Uit het standpunt van VAN HOORICK en dat van AUGHUET en ERNEUX zou eventueel kunnen worden afgeleid dat dergelijke verkoopovereenkomst wel onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een regularisatievergunning zou kunnen worden gesloten.

**46.** Hoe gaat een notaris hiermee om in de praktijk? Uit een rondvraag<sup>284</sup> bij notarissen blijkt bij één notaris dat wanneer hij op de hoogte is van een opsplitsing zonder vergunning er twee pistes denkbaar zijn. Een eerste piste is die wanneer de verkoper geen toelating geeft aan de notaris om te rade te gaan bij de dienst bouwtoezicht van de gemeente, de notaris zal dan zijn ambt weigeren te verlenen. Het is denkbaar dat de verkoper dat niet wil, aangezien met deze actie het stedenbouwkundig misdrijf aan het licht wordt gebracht bij de gemeente. Wanneer de verkoper daarentegen wel akkoord gaat, zal de notaris informatie opvragen bij de gemeente en tracht hij te weten te komen of de opsplitsing regulariseerbaar is. Belangrijk hierbij is dat een opsplitsing die in het verleden wel zou worden goedgekeurd, op heden misschien niet regulariseerbaar is omdat de normen inmiddels verstrengd zijn (denk hierbij onder meer aan de verhoging van de oppervlaktes). Wanneer de situatie regulariseerbaar is, zou de compromis onder opschortende voorwaarde kunnen worden getekend. Belangrijk is dat hier dan aandacht wordt besteed aan het bepalen van de termijn voor het indienen van de aanvraag, de termijn waarbinnen de regularisatie moet worden bekomen, wie de kosten draagt voor de aanvraag en de eventuele nodige werkzaamheden. Indien tot de conclusie wordt gekomen dat de opsplitsing niet regulariseerbaar is kan de verkoop toch doorgaan, maar weliswaar enkel als de koper de (illegale) toestand aanvaard en de situatie duidelijk in de compromis en in de akte wordt uiteengezet.

Een andere notaris stelt dat dit geen akteverhinderend feit is, maar dat de notaris professioneel gezien wel een belangrijke voorlichtingsplicht heeft en aldus zijn cliënten zal moeten informeren omtrent het feit dat op het onroerend goed een stedenbouwkundig misdrijf rust. Hij

---

<sup>283</sup> R. TIMMERMANS, “Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper”, *T.App.* 2014, nr. 3, (21) 24.

<sup>284</sup> Deze rondvraag is niet representatief aangezien hiervoor enerzijds niet genoeg notarissen werden benaderd gezien de korte tijdsperiode van het onderzoek en anderzijds niet genoeg antwoorden werden verzameld.

zal dit zeker en vast expliciet in de akte vermelden en de koper ervan op de hoogte stellen voor het verlijden van de akte. Mocht hij notaris van de koper zijn, zou hij wel een regularisatie eisen tenzij de koper het onroerend goed zo wenst te kopen en akkoord gaat zelf de gevolgen ervan te dragen.

Nog een andere notaris geeft mee dat hij zijn ambt zal weigeren of zal voorstellen dat een regularisatievergunning wordt aangevraagd en de verkoopovereenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van deze regularisatievergunning, dit in het kader van zijn beroepsaansprakelijkheid.

Nog een andere notaris geeft mee dat eerst wordt nagekeken of er enerzijds een basisakte of verkavelingsakte werd opgemaakt en anderzijds of de splitsing op stedenbouwkundig vlak al dan niet correct is gebeurd en vergund is. Wanneer er geen basisakte (wanneer het onroerend goed werd verdeeld in appartementen) bestaat, zal deze notaris zijn ambt weigeren tot dit in orde is gebracht.

**47.** Hoewel de rechtsleer er van overtuigd is dat de notaris zich niet mag bezondigen aan de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning waarvoor geen regularisatiemogelijkheid is, wordt in de praktijk hier toch iets wat anders naar gekeken. Aldus zou de verkoop kunnen doorgaan wanneer de toestand niet regulariseerbaar is op voorwaarde dat de koper deze illegale toestand aanvaard en de situatie duidelijk in de compromis en de akte wordt uiteengezet. De ene notaris is weliswaar voorzichtiger dan de andere.

Belangrijk om aan te stippen is dat wanneer de koper wordt ingelicht over de wederrechtelijke toestand hij de verkoper niet meer in vrijwaring kan aanspreken voor het verborgen gebrek van de juridische niet-conformiteit, noch voor een niet-conforme levering van het onroerend goed.<sup>285</sup> Wanneer de koper op de hoogte wordt gebracht, verbindt de verkoper zich immers niet tot de levering van een stedenbouwkundig vergund goed.<sup>286</sup> Maar als het standpunt van AUGHUET en ERNEUX in rekening wordt gehouden rust op de notaris wel potentieel een burgerrechtelijke aansprakelijkheid en/of strafrechtelijke aansprakelijkheid.<sup>287</sup>

**48.** In wat hierna volgt worden twee hypothesen uiteengezet in de veronderstelling dat dergelijke verkoop van een entiteit uit een illegaal opgesplitste eengezinswoning wel degelijk mogelijk is. Een eerste hypothese waarin de notaris weet heeft van de illegale opsplitsing waarbij onder meer wordt ingegaan op de informatieverplichtingen die op de notaris rusten. En een tweede waar de notaris er daarentegen geen weet van heeft en in hoeverre zijn onderzoeksplicht hieromtrent rijkt.

---

<sup>285</sup> *Infra* 53, nr. 61.

<sup>286</sup> J. CALLEBAUT, "Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid" (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, (218) 221.

<sup>287</sup> *Supra* 38-39, nr. 45.

## 2. Notaris heeft weet van de illegale opsplitsing

### 2.1 Informatieverplichtingen notaris

**49.** In alle onderhandse en authentieke akten van onder andere een verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed moet de instrumenterende ambtenaar overeenkomstig artikel 5.2.1, § 1 VCRO enkele vermeldingen opnemen. Zo moet onder meer worden vermeld of voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt<sup>288</sup>, of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregel of een procedure voor een dergelijke maatregel hangende is<sup>289, 290</sup>. Deze specifieke informatieverplichtingen kenden een onmiddellijke toepassing en zijn aldus niet onderworpen aan het overgangsrecht<sup>291, 292</sup>.

Deze informatieverplichtingen hebben tot doel de koper van een onroerend goed te beschermen aangaande mogelijke problemen inzake ruimtelijke ordening die aan het over te dragen goed kleven.<sup>293</sup> De koper moet aldus beschermd worden tegen een gebrek aan informatie over een onroerend goed dat mogelijks behept is met een stedenbouwkundig misdrijf.<sup>294</sup> De notaris moet ervoor zorgen dat de koper en verkoper geïnformeerd zijn zodanig dat zij met kennis van zaken kunnen kopen en verkopen.<sup>295</sup>

Wanneer het gaat om een authentieke akte moet ook een verklaring van de verwerver worden opgenomen waarin hij verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen.<sup>296</sup> Alsook moet een verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO worden opgenomen.<sup>297</sup> Dit artikel geeft de vergunningsplichtige handelingen weer.

**50.** In het kader van een stedenbouwkundig misdrijf op een onroerend goed kunnen verschillende fasen worden besproken. Gezien het opsplitsen van een eengezinswoning zonder de nodige vergunning een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt worden deze verschillende

---

<sup>288</sup> Art. 5.2.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO.

<sup>289</sup> Art. 5.2.1, § 1, eerste lid, 3° VCRO.

<sup>290</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 95.

<sup>291</sup> Voor meer informatie: F. HAENTJENS, “Ruimtelijke informatieverplichting, aansprakelijkheid (overheid, notaris, makelaar) en rechtsherstel” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (1) 3.

<sup>292</sup> Art. 7.6.4, vijfde lid VCRO.

<sup>293</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 121.

<sup>294</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, “Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem” in G. VERSCHELDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 36.

<sup>295</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, “Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem” in G. VERSCHELDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 8.

<sup>296</sup> Art. 5.2.1, § 1, tweede lid VCRO.

<sup>297</sup> Art. 5.2.1, § 1, derde lid VCRO.

fasen hierna besproken.<sup>298</sup> In elk geval moet de notaris onderstaande vermeldingen opnemen in de akte indien er daartoe aanleiding voor is.

Wanneer hiervan geen melding werd gemaakt in de publiciteit<sup>299</sup> of in de onderhandse akte<sup>300</sup> moet de instrumenterende ambtenaar dit rechtzetten bij de authentieke akteverlening met daarin een vermelding dat de informatiegerechtigde verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.<sup>301</sup> Wordt dit over het hoofd gezien, dan kan de rechtbank de titel van eigendomsverkrijging of huur vernietigen op vordering van de kopers of de huurder van een goed dat het voorwerp uitmaakt of kan uitmaken van een herstelmaatregel.<sup>302</sup>

### § 1 Herstelmaatregel

**51.** Wanneer op het onroerend goed ingevolge een uitvoerbare rechterlijke beslissing of bestuursdwang of last onder dwangsom, de verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, moet een afzonderlijke akte worden opgesteld zolang de inschrijving van het proces-verbaal van vaststelling (dat de veroordeelde de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig heeft uitgevoerd) op de kant van de overschrijving van respectievelijk de dagvaarding<sup>303</sup> of het besluit<sup>304</sup> niet is gebeurd.<sup>305</sup> Aldus moet een afzonderlijke akte worden opgemaakt wanneer het herstel nog niet is uitgevoerd.<sup>306</sup> Gezien het materiële toepassingsgebied slaat op “een akte die strekt tot de overdracht van een zakelijk recht”<sup>307</sup> moet de notaris dergelijke afzonderlijke akte opstellen bij zowel het verlijden van een authentieke akte inzake de verkoop van een onroerend goed als bij een authentieke akte houdende de verhuring voor meer dan negen jaar.<sup>308</sup> Die akte geeft aan dat de nieuwe titularis de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren onverminderd de verplichting van de veroordeelde, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is.<sup>309</sup> De notaris moet een afschrift

---

<sup>298</sup> *Supra* 25, nr. 31.

<sup>299</sup> Art. 5.2.6 VCRO.

<sup>300</sup> Art. 5.2.5 VCRO.

<sup>301</sup> Art. 6.6.2, tweede lid VCRO.

<sup>302</sup> Art. 6.6.2, eerste lid VCRO.

<sup>303</sup> Gerechtelijke herstelmaatregel.

<sup>304</sup> Bestuurlijke herstelmaatregel.

<sup>305</sup> Art. 6.3.6, § 2, tweede lid VCRO.; Art. 6.4.9, § 2, tweede lid VCRO.; J. VAN LOMMEL en N. JANSSENS, “Overdracht van onroerend goed en het oude herstellvonnis. Problemen en oplossingen” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (59) 62.

<sup>306</sup> J. VAN LOMMEL en N. JANSSENS, “Herstellvonnis. Problemen en oplossingen”, <https://intersentia.be/nl/fileuploader/download/index/file/c4954b058167e99b1372d7c66c997298bfd295ae30da705485/product/42209/>.

<sup>307</sup> Art. 6.3.6, § 2, tweede lid VCRO.; Art. 6.4.9, § 2, tweede lid VCRO.

<sup>308</sup> F. HAENTJENS, “Ruimtelijke informatieverplichting, aansprakelijkheid (overheid, notaris, makelaar) en rechtsherstel” in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (1) 26.

<sup>309</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 126.

van deze akte sturen naar de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester en hij moet als zij daarom verzoeken een grosse afleveren.<sup>310</sup>

Tot voor het decreet van 25 april 2014<sup>311</sup> was sprake van een definitieve rechterlijke beslissing<sup>312</sup>. Een rechterlijke beslissing is definitief wanneer zij in kracht van gewijsde is getreden. Dit wil zeggen dat de rechterlijke beslissing niet meer kan worden aangevochten door gewone rechtsmiddelen (verzet of hoger beroep) en evenmin door een buitengewoon rechtsmiddel (cassatie).<sup>313</sup> Dit betreft een essentieel verschil met wat op heden geldt (cfr. uitvoerbare rechterlijke beslissing), gezien een rechterlijke beslissing nog niet definitief moet zijn om toch uitvoerbaar te zijn.<sup>314</sup> Denk aan een in eerste aanleg gewezen beslissing die uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, maar bestreden wordt met een rechtsmiddel. Een beslissing over een herstelmaatregel kan ook uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.<sup>315</sup> En wanneer dergelijke beslissing wordt bestreden met een rechtsmiddel is er geen definitieve, maar wel een reeds uitvoerbare rechterlijke beslissing zodat de instrumenterende ambtenaar gehouden is een afzonderlijke akte op te maken.<sup>316</sup>

Als op het goed een gerechtelijke of bestuurlijke herstelmaatregel rust, zal de notaris hieromtrent informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel<sup>317</sup> en de hypotheekstaat eventueel aangevuld met verklaringen van de gemeente of stad, de stedenbouwkundig inspecteur en de overdrager van het onroerend goed.<sup>318</sup>

Wanneer op het te verkopen onroerend goed een herstelmaatregel rust is het van belang dat de notaris de koper wijst op zijn verplichtingen. Het is niet omdat de vorige eigenaar daartoe werd veroordeeld dat de koper van dit probleem is bevrijd. Het onroerend goed blijft namelijk behept met het stedenbouwkundig misdrijf gezien het vonnis van de uitgesproken herstelmaatregel rust op het goed zelf en niet op de eigenaar van het goed zodanig dat de overdracht hieraan niets veranderd.<sup>319</sup>

---

<sup>310</sup> Art. 6.4.9, § 2 vierde lid VCRO.

<sup>311</sup> Decr.VI. 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *BS* 27 augustus 2014.

<sup>312</sup> In het kader van een rechterlijke herstelmaatregel.

<sup>313</sup> J. DUJARDIN, J. VANDE LANOTTE, J. GOOSSENS en G. GOEDERTIER, *Basisbegrippen publiekrecht*, Brugge, die Keure, 2014, 188.

<sup>314</sup> F. HAENTJENS, "Ruimtelijke informatieverplichting, aansprakelijkheid (overheid, notaris, makelaar) en rechtsherstel" in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (1) 26.

<sup>315</sup> P. VANSANT, "De gerechtelijke herstelmaatregel" in I. LEENDERS e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, (1247) 1353.

<sup>316</sup> F. HAENTJENS, "Ruimtelijke informatieverplichting, aansprakelijkheid (overheid, notaris, makelaar) en rechtsherstel" in R. PALMANS en R. JANSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (1) 27.

<sup>317</sup> Art. 5.2.7, eerste lid VCRO.

<sup>318</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 191.

<sup>319</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, "Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem" in G. VERSCHULDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 39.

## § 2 Dagvaarding of besluit in kader van bestuurlijke herstelmaatregel

**52.** Tot voor het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning<sup>320</sup> stond in artikel 137, § 1, 3° VCRO expliciet dat de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar moest vermelden of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht.<sup>321</sup> Met invoering van bovenvermeld decreet werd dit vervangen en moet worden vermeld of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.<sup>322</sup> Zodat op basis van deze laatste zinsnede de notaris moet vermelden of reeds een dagvaarding of een besluit in het kader van een bestuurlijke herstelmaatregel werd opgelegd.

Ook wanneer voor een stedenbouwkundig misdrijf een dagvaarding of een besluit in het kader van een bestuurlijke herstelmaatregel werd uitgebracht, kan deze informatie worden teruggevonden in het stedenbouwkundig uittreksel en de hypotheekstaat, gezien dit wordt overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid<sup>323</sup> en ingeschreven in het vergunningenregister<sup>324</sup>. Dit kan eventueel worden aangevuld met verklaringen van de gemeente, de stedenbouwkundig inspecteur en de overdrager.<sup>325</sup>

## § 3 Proces-verbaal van vaststelling stedenbouwkundig misdrijf

**53.** Wanneer de toezichthouders een stedenbouwkundig misdrijf vaststellen zullen zij overgaan tot de opmaak van een proces-verbaal.<sup>326</sup> Dit wordt overgemaakt aan de bevoegde instanties en afgegeven aan de vermoedelijke overtreder.<sup>327</sup> De notaris zal deze informatie enkel kunnen halen uit stedenbouwkundig uittreksel vermits het proces-verbaal enkel wordt ingeschreven in het vergunningenregister<sup>328</sup>, maar niet wordt overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid.<sup>329</sup> De hypotheekstaat zal hier bijgevolg geen melding van maken.

De VCRO voorziet niet in een uitdrukkelijke verplichting voor de notaris om een melding omtrent het bestaan van dergelijk proces-verbaal op te nemen in de akte. Evenwel is de notaris niet enkel gehouden om zijn decretale informatieverplichtingen na te komen. Overeenkomstig

---

<sup>320</sup> Decr. VI. 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *BS* 27 augustus 2014.

<sup>321</sup> Art. 137, § 1, 3° DRO.

<sup>322</sup> Art. 7, 1° Decr. VI. 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *BS* 27 augustus 2014.

<sup>323</sup> Art. 6.3.1, § 6 VCRO.; Art. 6.4.7, § 5 en art. 6.4.14, derde lid VCRO.

<sup>324</sup> Art. 5.1.2, § 1, 9° VCRO.

<sup>325</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 193.

<sup>326</sup> Art. 6.2.4 VCRO.

<sup>327</sup> G. VAN HOORICK, "Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning" in R. PALMANS en R. JANSSEN (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, (93) 109.

<sup>328</sup> 5.1.2, § 1, 9° VCRO.

<sup>329</sup> J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 642.

artikel 9, § 1, derde lid van de Organieke Wet Notariaat<sup>330</sup> heeft de notaris immers een algemene voorlichtings- en raadgevingsplicht.<sup>331</sup>

#### § 4 Stedenbouwkundig misdrijf werd nog niet officieel vastgesteld

**54.** Met betrekking tot de fase waarin het stedenbouwkundig misdrijf nog niet officieel werd vastgesteld door middel van het opstellen van een proces-verbaal, zal de notaris geenszins hieromtrent informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel of de hypotheekstaat.<sup>332</sup> Gezien de notaris enkel wordt ingelicht van het bestaan van een mogelijk stedenbouwkundig misdrijf enerzijds via het stedenbouwkundig uittreksel vanaf de fase waarin een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf werd opgemaakt en anderzijds via de hypotheekstaat vanaf de fase waarin is gedagvaard of een besluit in het kader van een bestuurlijke herstelmaatregel werd opgelegd.<sup>333</sup> In deze fase is de verklaring van de overdrager van essentieel belang.<sup>334</sup>

De notaris kan wel nagaan of al dan niet een stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van de eengezinswoning werd bekomen. Dit zal namelijk blijken uit het stedenbouwkundig uittreksel vermits dergelijke informatie wordt opgenomen in het vergunningenregister.<sup>335</sup> De notaris kan ook duidelijk de vraag stellen aan de verkoper of het goed werd opgesplitst met vergunning, dit best via een vragenlijst en een schriftelijk antwoord.

Wanneer hieruit blijkt dat geen vergunning aanwezig is, zal de notaris best navragen aan de verkoper wanneer de woning werd opgesplitst en of dit al dan niet gepaard ging met werken, dit in het kader van het vermoeden van vergunning.<sup>336</sup> Indien het vermoeden niet kan gelden, moet de notaris de koper hiervan op de hoogte brengen.

In het andere geval zal de notaris doorgaans slechts van het bestaan van een stedenbouwkundig misdrijf op de hoogte kunnen worden gebracht door de overdrager gezien het stedenbouwkundig misdrijf nog niet officieel werd vastgesteld en aldus nergens kan worden teruggevonden.<sup>337</sup> Het is een goede praktijk van de notaris om na te vragen aan de verkoper of

---

<sup>330</sup> Art. 9, § 1, derde lid wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, *BS* 16 maart 1803.

<sup>331</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 629.

<sup>332</sup> G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk” in C. CLIJMANS, H. DE WULF, C. ENGELS, K. JANSEGGERS, G. VAN HOORICK en G. VERSCHULDEN, *Rechtskroniek voor het notariaat deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, (77) 116.

<sup>333</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 642.

<sup>334</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 194.

<sup>335</sup> G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 119.

<sup>336</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 642.

<sup>337</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 648.

het pand werd gesplitst (met eventuele verbouwingen) conform de verleende vergunning.<sup>338</sup> Het kan namelijk voorkomen dat een vergunning aanwezig is, maar de eigenaar zich hieraan niet heeft gehouden door bijvoorbeeld meer woongelegenheden te creëren dan dat er werden vergund. Het is de notaris volgens BAEL eveneens aan te raden de verkoper te vragen of deze in het bezit is van de verleende stedenbouwkundige vergunning en van de vergunde plannen aangaande het onroerend goed en of hij deze ter beschikking kan stellen van de notaris vermits het van belang is dat de koper voor het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst zo goed mogelijk wordt geïnformeerd.<sup>339</sup> Wanneer op het goed een stedenbouwkundig misdrijf rust en de verkoper heeft er weet van, dan doet hij er goed aan het bestaan ervan te melden.<sup>340</sup>

**55.** Aangezien nergens in de wetgeving een verbod op het verkopen van een onvergund onroerend goed kan worden teruggevonden, kan de notaris op rechtmatige wijze een onrechtmatig opgericht onroerend goed laten overdragen.<sup>341</sup> Aldus komt de aansprakelijkheid van de notaris niet in het gedrang wanneer hij een akte verlijdt met zo'n goed als voorwerp. Volgens VERBIST, JANSEN en BIMBENEET zou de notaris zelfs een fout begaan wanneer hij aanstuurt op regularisatie en laat uitschijnen dat dit noodzakelijk is voor het verlijden van de akte.<sup>342</sup> WEYTS haalt dan weer aan dat de notaris een fout begaat wanneer hij zijn ambt weigert en eist dat een regularisatie tot stand komt voor het verlijden van de akte. WEYTS is van oordeel dat een regularisatie het best gebeurt na de overdracht. De verkoper zal hiervoor moeten instaan, tenzij de koper dat op zich wil nemen.<sup>343</sup> Het kan natuurlijk wel zijn dat de koper aangeeft dat hij het goed slechts wil kopen wanneer het vrij is van het stedenbouwkundig misdrijf. In dat geval wordt de notaris aangeraden om een overeenkomst te sluiten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een regularisatievergunning.<sup>344</sup>

Zoals eerder aangehaald blijkt uit een rondvraag bij notarissen in het kader van de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste woning dat ook wanneer de toestand niet regulariseerbaar

---

<sup>338</sup> Zoals eerder gezien kan het zijn dat een omgevingsvergunning werd verleend voor het opsplitsen van een eengezinswoning in drie woongelegenheden, maar eigenlijk vier woongelegenheden werden gecreëerd, wat dus in strijd is met de verleende vergunning.; Zie ook in dit kader de onderzoeksplicht van de notaris *Infra* 50 e.v., nr. 59.

<sup>339</sup> J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 643.

<sup>340</sup> J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 648.

<sup>341</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht deel 1: verkoop uit de hand – vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2018, 191.

<sup>342</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, "Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem" in G. VERSCHULDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 38.

<sup>343</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht deel 1: verkoop uit de hand – vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2018, 191-192.

<sup>344</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, "Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem" in G. VERSCHULDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 40.



is, enkele notarissen toch zullen overgaan tot de verkoop ervan op voorwaarde dat de koper de toestand aanvaardt en de situatie duidelijk in de compromis en akte wordt uiteengezet.<sup>345</sup>

Doch kan het sterk worden betwijfeld dat een voorzichtige notaris zal overgaan tot verkoop wanneer reeds een herstelmaatregel in de zin van de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand werd opgelegd, immers is dan reeds duidelijk dat het voorliggende voorwerp van de overeenkomst zal worden aangetast<sup>346</sup> aangezien hier helemaal geen sprake meer zal zijn van het bekomen van een eventuele regularisatie. Bijgevolg kan in dit geval de voorzichtige notaris beter zijn ambt weigeren met het oog zijn beroepsaansprakelijkheid. Wanneer daarentegen een herstelmaatregel in de vorm het betalen van een meerwaarde werd opgelegd, kan wellicht wel worden overgegaan tot verkoop. Belangrijk is dat de koper hierover wordt ingelicht en de koper akkoord gaat dat hij hiervoor zal instaan. Ook wanneer reeds een proces-verbaal of een dagvaarding bestaat, zal de notaris beter tweemaal nadenken en het risico inschatten alvorens de verkoop te laten doorgaan. In het geval dat het stedenbouwkundig misdrijf nog niet officieel werd vastgesteld, maar de notaris er wel van op de hoogte is, moet hij de koper hiervan op de hoogte brengen in het kader van zijn advies- en informatieplicht.<sup>347</sup>

Ofschoon nergens in de wetgeving een verbod op het verkopen van een onvergund onroerend goed kan worden teruggevonden dient de notaris in het kader van de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste woning een zeer voorzichtige houding aan te nemen gezien enerzijds het strenge standpunt van VAN HOORICK<sup>348</sup> die aangeeft dat dergelijke verkoop illegaal zou zijn gebeurd als geen regularisatie mogelijk is en anderzijds het standpunt van AUGHUET en ERNEUX<sup>349</sup>. Zo zal de notaris ofwel zijn ambt moeten weigeren (wanneer blijkt dat geen regularisatie mogelijk is) ofwel wanneer regularisatie mogelijk is, moeten voorstellen dat een regularisatievergunning wordt aangevraagd en de verkoopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van deze regularisatievergunning. Dit, met het oog op zijn beroepsaansprakelijkheid en eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.<sup>350</sup>

### 3. Notaris heeft geen weet van de illegale opsplitsing

**56.** Het kan natuurlijk voorkomen dat geen herstelmaatregel werd opgelegd, geen dagvaarding werd uitgebracht of geen proces-verbaal werd opgemaakt voor een stedenbouwkundig misdrijf. Aldus kan de notaris niet uit het stedenbouwkundig uittreksel of

---

<sup>345</sup> *Supra* 41-42, nr. 46.

<sup>346</sup> *Supra* 38-39, nr. 45.

<sup>347</sup> Eigen redenering.

<sup>348</sup> *Supra* 38, nr. 45.

<sup>349</sup> *Supra* 38-39, nr. 45.

<sup>350</sup> *Supra* 38-39, nr. 45.

de hypotheekstaat terugvinden dat het onroerend goed behept is met een stedenbouwkundig misdrijf. Bijgevolg is de notaris aangewezen is op de verklaringen van de verkoper.<sup>351</sup>

**57.** In de hypothese dat er wel degelijk een vergunning werd aangevraagd voor het opsplitsen van een woning zoals ook blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel en uit de verklaring van de verkoper, maar de verkoper in plaats van de toegestane opsplitsing voor twee woongelegenheden (waarvoor een vergunning werd verkregen) er drie woongelegenheden van heeft gemaakt. Aldus heeft de verkoper zijn woning gesplitst in drie entiteiten in plaats van de vergunde twee entiteiten, maar dit verzwijgt hij.

**58.** De notaris heeft uit de verkregen informatie en verklaringen van de verkoper niets opgemerkt alsook geen tegenstrijdige verklaringen die aanleiding gaven om op verder onderzoek uit te gaan (zoals de vergunde plannen nakijken of ter plaatse de toestand gaan controleren)<sup>352</sup>. De hypothese dat de notaris dingen over het hoofd heeft gezien kan natuurlijk ook spelen. De notaris gaat er aldus vanuit dat de vergunning slaat op (het deel van) het onroerend goed dat nu verkocht wordt. Alsook verklaart de verkoper dat geen stedenbouwkundige inbreuken werden gepleegd, hetgeen eigenlijk impliceert dat hij de verbintenis aangaat om een stedenbouwkundig vergund onroerend goed af te leveren.<sup>353</sup> Achteraf blijkt dat een onroerend goed werd verkocht behept met een stedenbouwkundig misdrijf waarover de verkoper zijn mond heeft gehouden.

Hierna wordt eerst ingegaan op de onderzoeksplicht van de notaris waarbij de vraag wordt beantwoord in hoeverre van de notaris een actieve rol kan worden verwacht of geëist bij het “opsporen” van een stedenbouwkundig misdrijf. Daarna worden de mogelijke vorderingsmogelijkheden die de koper kan invoeren naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed waarvoor achteraf blijkt dat toch niet de nodige vergunning(en) aanwezig zijn besproken.

### *3.1 Onderzoeksplicht notaris*

**59.** In hoeverre kan van de notaris een actieve rol worden geëist inzake het “opsporen” van een stedenbouwkundig misdrijf? En moet de notaris de antwoorden die hij van de gemeente of de overdrager heeft verkregen verifiëren?<sup>354</sup> De memorie van toelichting bij het Decreet Ruimtelijke Ordening van 1999 laat uitschijnen van wel en stelt dat de notaris zich persoonlijk van de situatie moet vergewissen.<sup>355</sup>

---

<sup>351</sup> *Supra* 47, nr. 54.

<sup>352</sup> *Infra* 50, nr. 59.

<sup>353</sup> J. CALLEBAUT, “Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid” (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, (218) 221.

<sup>354</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 194.

<sup>355</sup> MvT ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 68.

Sedert lange tijd nemen rechtsgeleerden het standpunt in dat de onderzoeksplicht van de notaris niet als zodanig ver gaat. Zo is BAEL van oordeel dat de notaris of een medewerker van het notariskantoor niet ter plaatse moet gaan om op het terrein zelf een controle uit te voeren. Een bezoek ter plaatse is evenwel nuttig wanneer de notaris tegenstrijdige informatie heeft ontvangen omtrent een stedenbouwkundig misdrijf of wanneer er aanwijzingen zijn dat de informatie die werd medegedeeld door de gemeente of de overdrager niet correct is.<sup>356</sup> Ook JANSSENS volgt dit standpunt.<sup>357</sup> AUGHUET en ERNEUX sluiten zich hierbij aan en stellen dat de notaris in beginsel geen materiële vaststelling hoeft te doen.<sup>358</sup> Tevens is VAN HOORICK dezelfde mening toegedaan. Echter mag volgens VAN HOORICK de notaris niet louter attesteren wat anderen hem verklaren. Hij moet ook de stukken nakijken en de informatie controleren aan de hand van zijn persoonlijke ervaring en kennis en aan de gebruikelijke informatiekanaal zoals het stedenbouwkundig uittreksel, de hypotheekstaat en verklaringen van de partijen.<sup>359</sup> VERHELST stelt dat voor dergelijke controle moet worden uitgegaan van de informatie waarover de notaris redelijkerwijze kan beschikken (zoals de aankoopakte van de verkoper, de publiciteit die voor het goed gemaakt werd, een kopie van de stedenbouwkundige vergunning etc.).<sup>360</sup> Volgens BAEL moet de notaris niet nagaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.<sup>361</sup> Ook VERBIST, JANSEN en BIMBENET sluiten zich hierbij aan.<sup>362</sup> Tevens is WEYTS van oordeel dat om na te gaan of al dan niet een bouwovertreding plaatsvond, de notaris dit alleen kan nagaan door pertinente vragen te stellen aan de verkoper, de antwoorden van de gemeente na te kijken en de hypotheekaire staat te raadplegen.<sup>363</sup>

AUGHET en ERNEUX zijn wel de mening toegedaan dat er bepaalde omstandigheden zijn die de aandacht van de notaris moeten trekken op de mogelijkheid van het bestaan van een stedenbouwkundige overtreding. Zij vermelden hierbij de verkoop van een appartement in een

---

<sup>356</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 643.

<sup>357</sup> N. JANSSENS, “De informatie- en raadgevingsverplichting van de notaris en het omgevingsrecht – actuele stand van zaken”, *BN* 2018, nr. 2, (66) 70.

<sup>358</sup> C. AUGHUET en P. Y. ERNEUX, “La vente d’un immeuble grevé d’une infraction à l’obligation de disposer d’un permis d’urbanisme dans la pratique notariale en région Wallonne” in C. AUGHUET e.a., *A l’origine de la responsabilité du notaire*, Brussel, Larcier, 2011, (69) 70.

<sup>359</sup> G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk” in C. CLIJMANS e.a., *Rechtskroniek voor het notariaat deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, (77) 117.

<sup>360</sup> G. VERHELST, “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, (95) 118.; N. JANSSENS, “De informatie- en raadgevingsverplichting van de notaris en het omgevingsrecht – actuele stand van zaken”, *BN* 2018, nr. 2, (66) 71.

<sup>361</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, (579) 643.

<sup>362</sup> S. VERBIST, R. JANSEN en C. BIMBENET, “Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem” in G. VERSCHULDEN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 39.

<sup>363</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht deel I: verkoop uit de hand – vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2018, 185.

gebouw dat in het kadaster als eengezinswoning is ingeschreven, wat dan bij de notaris de vraag zou moeten doen rijzen of er voor deze opsplitsing van het onroerend goed een vergunning moet worden verkregen.<sup>364</sup>

**60.** In de rechtspraak zijn diverse uitspraken aangaande de onderzoeksplicht van de notaris terug te vinden. Zo besliste de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, in lijn met bovenstaande rechtsleer, dat de notaris niet verplicht is zich de bouwvergunning te laten overhandigen en daarmee ter plaatse te controleren of eventueel bouwwerken zijn opgericht in strijd met de vergunning.<sup>365</sup> In een recenter arrest oordeelde het hof van beroep te Gent dat van een notaris niet kan worden verwacht dat, wanneer er geen problemen aan het licht zijn gekomen na het bekomen van de gevraagde inlichtingen, hij nog eens contact moet opnemen met de partijen en hen aan een verhoor onderwerpen of er wel of niet stedenbouwkundige misdrijven werden begaan. Ook dient de notaris niet ter plaatse te gaan om de toestand te verifiëren.<sup>366</sup> In een ouder arrest besloot het hof van beroep te Gent dat de notaris mede burgerrechtelijk aansprakelijk is gezien hij het verkavelingsplan niet had gecontroleerd en de koper bijgevolg een kavel zonder oprit kocht terwijl de verkavelingsakte een kavel met oprit tot voorwerp had.<sup>367</sup>

Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde op 21 januari 2019 dat van een notaris niet kan worden verwacht dat hij bij de beschrijving van het betrokken onroerend goed in de door hem op te stellen akten nagaat of die in overeenstemming is met de bouwtechnische plannen zoals die stedenbouwkundig werden goedgekeurd zelfs indien hij over die plannen beschikt.<sup>368</sup> Tegen deze uitspraak werd cassatieberoep ingesteld. Het Hof van Cassatie besluit dat de onderzoeksplicht van de notaris wel degelijk zo ver gaat dat hij bij de beschrijving van het goed en bij het opstellen van akten hij moet toetsen aan de aan hem bezorgde vergunde stedenbouwkundige plannen. In casu oordeelt het Hof dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de fout van de notaris en de schade.<sup>369</sup> Aldus zal telkens *in concreto* moeten worden nagegaan of van de notaris een verreгаande inspanningsverbintenis (het toetsen van de vergunde plannen) kan worden verwacht.<sup>370</sup> Dit arrest gaat specifiek over de situatie dat indien de notaris beschikt over de stedenbouwkundige goedgekeurde bouwtechnische plannen hij moet nazien of deze in overeenstemming zijn met de beschrijving van het goed in de basisakte.

---

<sup>364</sup> C. AUGHUET en P. Y. ERNEUX, “La vente d’un immeuble grevé d’une infraction à l’obligation de disposer d’un permis d’urbanisme dans la pratique notariale en région Wallonne” in C. AUGHUET e.a., *A l’origine de la responsabilité du notaire*, Brussel, Larcier, 2011, (69) 70.

<sup>365</sup> Rb. Leuven 18 februari 2003, *T.App.* 2003, nr. 2, (34) 34.

<sup>366</sup> J. GEBRUERS, “Grenzen aan onderzoeksplicht makelaar en notaris” (noot onder Gent 22 mei 2014), *TOO* 2014, nr. 4, (562) 563.

<sup>367</sup> Gent 8 januari 1957.; G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk” in C. CLIJMANS e.a., *Rechtskroniek voor het notariaat deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, (77) 117.

<sup>368</sup> Antwerpen 21 januari 2019.

<sup>369</sup> Cass. 7 mei 2020, AR C.19.0273.N.

<sup>370</sup> W. NEVEN, K VAN HERREWEGHE en L. REYNDERS, “Onder het motto better safe than sorry – toetsing van de beschrijving aan de bouwplannen volgens cassatie afhankelijk van in-concreto-beoordeling”, *T.Not.* 2020, nr. 13, (1) 3.

In casu werd voor één van de gelijkvloerse appartementen het privaat omschreven als onder meer “twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot tuin” terwijl deze toegang tot tuin niet voorzien was in de vergunde bouwplannen.<sup>371</sup> Dit arrest kan wellicht niet naar analogie worden geïmplementeerd in de onderzoeksplicht van de notaris inzake een stedenbouwkundig misdrijf, gezien het hier eerder gaat over een foutieve beschrijving in de akte in vergelijking met de vergunde plannen.

### 3.2 *Vorderingsmogelijkheden koper*

**61.** Theoretisch gezien beschikt de koper naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed waarvoor achteraf blijkt dat toch niet de nodige vergunning(en) aanwezig zijn over drie vorderingsmogelijkheden. Enerzijds kan de koper (1) een vordering tot nietigverklaring instellen op grond van een wilsgebrek, met in het bijzonder de dwaling. Daarnaast heeft de koper twee vorderingsmogelijkheden op grond van de niet-naleving door de verkoper van zijn verplichtingen namelijk (2) de vordering tot ontbinding wegens niet-conforme levering en (3) de vordering op grond van de vrijwaringsverplichting voor een verborgen gebrek.<sup>372</sup> Daarnaast bestaat eigenlijk nog een vierde vorderingsgrond, die ook kadert in de niet-nakoming van de verplichtingen door de verkoper, namelijk (4) een vordering op grond van vrijwaring voor uitwinning.<sup>373</sup>

#### § 1 Wilsgebreken

**62.** Een eerste mogelijkheid is de vordering tot nietigverklaring op grond van dwaling.<sup>374</sup> De koper van een onroerend goed zou zich op dwaling kunnen beroepen indien die er verkeerdelijk van overtuigd was dat voor het goed de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen. Om het wilsgebrek dwaling te kunnen inroepen moet het betrekking hebben op de zelfstandigheid van de zaak en moet het verschoonbaar zijn. Aldus is een eerste voorwaarde dat de dwaling essentieel of doorslaggevend moet zijn. Dit uit hem in het feit dat indien de koper wist dat een stedenbouwkundige vergunning ontbrak, hij de overeenkomst niet zou gesloten hebben.<sup>375</sup> Een tweede voorwaarde is dat de dwaling verschoonbaar moet zijn. Dit is het geval wanneer de dwaling door ieder redelijk, nauwlettend en voorzichtig persoon zou kunnen zijn begaan.<sup>376</sup> Belangrijk is dat de koper dit zal moeten aantonen. In een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel aangaande de aankoop van een woning waarbij achteraf blijkt dat

---

<sup>371</sup> N. JANSSENS, “De informatie- en raadgevingsplicht van de notaris bij het opstellen van de statuten van een appartementsgebouw” (noot onder Cass. 7 mei 2020), *BN* 2021, nr. 1, (33) 33.

<sup>372</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 543.

<sup>373</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht deel 1: verkoop uit de hand – vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2018, 189.

<sup>374</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 628.

<sup>375</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 544.

<sup>376</sup> Rb. Brussel 10 maart 2017, *TBO* 2018, nr. 4, (337) 339.

het achterste deel van het gelijkvloers (veranda en keuken) aangebouwd was zonder vergunning wees de rechtbank de eis van de kopers tot nietigverklaring van de koop wegens dwaling af. De eisers slaagden er namelijk niet in om het bewijs te leveren dat zij over de zelfstandigheid van de zaak hebben gedwaald doordat zij niet aannemelijk maakten dat er een ernstig risico bestaat dat de regularisatie niet of slechts mits belangrijke investeringen of kosten zou kunnen worden verkregen.<sup>377</sup>

**63.** Een tweede mogelijkheid is de vordering tot nietigverklaring op grond van bedrog.<sup>378</sup> Hiervan is sprake wanneer een partij kunstgrepen of listen toepast om de andere partij op grond van een foutieve voorstelling van zaken ertoe aanzet een overeenkomst aan te gaan.<sup>379</sup> Opdat een overeenkomst nietig kan worden verklaard, moet het bedrog doorslaggevend geweest zijn.<sup>380</sup> Wat betekent dat de bedrogen partij het contract niet zou gesloten hebben indien zij niet zou zijn bedrogen.<sup>381</sup> De partij die bedrog inroept, moet het bewijs hiervan leveren.<sup>382</sup> De koper van een onroerend goed behept met een ernstige bouwovertreding dat werd verzwegen kan de koop nietig laten verklaren wegens bedrog op grond van artikel 1116 oud BW.<sup>383</sup> Wel blijkt dat het bewijs van bedrog niet zo makkelijk zal kunnen worden geleverd.<sup>384</sup>

## § 2 Niet-conforme levering

**64.** Een andere vorderingsmogelijkheid is die van de niet-conforme levering.<sup>385</sup> Op de verkoper rust namelijk naast een vrijwaringsverplichting, ook een leveringsverplichting.<sup>386</sup> De verkoper moet aan de koper een zaak ter beschikking stellen die dezelfde is als de zaak die het voorwerp is geweest van de koopovereenkomst. Met andere woorden moet de zaak de hoedanigheden en eigenschappen bezitten die tussen de koper en de verkoper werden overeengekomen.<sup>387</sup>

Aldus wanneer de verkoper in de akte verklaart dat geen stedenbouwkundige overtredingen zijn gepleegd en achteraf blijkt dat het verkochte onroerend goed behept is met een

---

<sup>377</sup> Rb. Brussel 10 maart 2017, *TBO* 2018, nr. 4, (337) 340.

<sup>378</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 554.

<sup>379</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. De LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994, (171) 344.; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 633.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 554.

<sup>380</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 555.

<sup>381</sup> I. CLAEYS, *Verbintenissenrecht*, Gent, 2017, 88.

<sup>382</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 637.

<sup>383</sup> Rb. Leuven 27 november 2002, *T.App.* 2003, nr. 2, (17) 17.

<sup>384</sup> Rb. Brussel 10 maart 2017, *TBO* 2018, nr. 4, (337) 339.

<sup>385</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, nr. 4, (416) 430.

<sup>386</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 559.

<sup>387</sup> M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 51-52.; J. CALLEBAUT, “Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid” (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, (218) 219.

stedenbouwkundige inbreuk, de verkoper een wanprestatie begaat door niet te leveren wat overeengekomen was, zijnde een vergund onroerend goed.<sup>388</sup> Zo komt het hof van beroep te Antwerpen tot de conclusie dat de verkoper een contractuele wanprestatie begaat die voldoende ernstig is om de overeenkomst in zijn nadeel te ontbinden wanneer het goed bij levering behept is met een stedenbouwkundige inbreuk.<sup>389</sup>

De stedenbouwkundige non-conformiteit maakt een gebrek uit.<sup>390</sup> Rechtsleer<sup>391</sup> is van oordeel dat het hierbij niet gaat om een zichtbaar gebrek, maar wel om een verborgen gebrek. Aangezien een stedenbouwkundig gebrek een niet-conformiteit is die niet onmiddellijk zichtbaar is bij de levering. Door dit standpunt aan te nemen kan de koper ook na aanvaarding van de levering een vordering instellen op grond van verborgen gebreken.<sup>392</sup> Zij steunen hun standpunt op het feit dat de onderzoeksplicht van de koper op het moment van de levering zich beperkt tot gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen bij een normaal aandachtig onderzoek. Daarnaast biedt dit standpunt meer rechtsbescherming aan de koper.<sup>393</sup> In de rechtspraak daarentegen kunnen verschillende interpretaties worden teruggevonden. Sommige leiden tot de conclusie dat het gaat om een zichtbaar gebrek<sup>394</sup> en andere besluiten tot een verborgen gebrek<sup>395</sup>. Of het bijgevolg gaat om een zichtbaar gebrek of verborgen gebrek wordt overgelaten aan het oordeel van de feitenrechter.

De koper kan op basis van de niet-conforme levering de ontbinding van de koopovereenkomst vragen of de gedwongen uitvoering ervan. Weliswaar zal dit laatste noodzakelijkerwijze dienen te gebeuren bij equivalent, zijnde een vervangende schadevergoeding. In de beide gevallen kan wel een schadevergoeding worden toegekend.<sup>396</sup> Belangrijk is dat wanneer wordt geoordeeld dat de verkochte zaak behept is met een verborgen gebrek, de koper alleen een rechtsvordering kan instellen op grond van verborgen gebreken en

---

<sup>388</sup> J. CALLEBAUT, “Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid” (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, (218) 219.

<sup>389</sup> Antwerpen 29 oktober 2012, *TBBR* 2014, nr. 5, (215) 215.

<sup>390</sup> J. CALLEBAUT, “Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid” (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, (218) 219.

<sup>391</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 640.; J. CALLEBAUT, “Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid” (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, (218) 219.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 562.

<sup>392</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 562-563.

<sup>393</sup> Art. 1642 oud BW.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 562.

<sup>394</sup> Rb. Leuven (11<sup>e</sup> k.) 17 februari 2006, nr. 06/21/A, onuitg.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 561.

<sup>395</sup> Rb. Leuven 18 februari 2003, *T.App* 2003, nr. 2, (34) 34.; Brussel (1<sup>e</sup> k.) 20 november 2007, nr. 2003/AR/101.; Antwerpen 18 maart 2013, nr. 2011/AR/695.; Brussel 26 november 2013, nr. 2012/AR/287.; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 563.

<sup>396</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 642.; X. “Conforme levering van een vergunde of een vergund geachte woning: een wereld van verschil” (noot onder Antwerpen 15 oktober 2012), *TOO* 2014, nr. 4, (588) 590.

niet een vordering wegens de niet-nakoming van de verbintenis om een zaak te leveren die conform de verkochte zaak is.<sup>397</sup> Wanneer de rechtbank aldus van oordeel is dat het gaat om een zichtbaar gebrek en de te leveren zaak niet conform was, zal zij de overeenkomst ontbinden.<sup>398</sup>

### § 3 Vrijwaringsverplichting voor een verborgen gebrek

**65.** De verkoper dient, naast het leveren van het goed<sup>399</sup>, de koper te vrijwaren<sup>400</sup>. Deze verplichting valt uiteen in twee delen namelijk (1) het vrijwaren voor verborgen gebreken<sup>401</sup> en (2) het vrijwaren voor uitwinning<sup>402, 403</sup>.

De verkoper is gehouden tot vrijwaring voor verborgen gebreken wanneer het verkochte goed behept is met een gebrek dat verborgen en ernstig is en tevens bestond op het ogenblik van de koop.<sup>404</sup> Bijgevolg maakt “een onregelmatigheid op het gebied van stedenbouw op het ogenblik van de verkoop van een onroerend goed een verborgen gebrek uit, aangezien het de nuttigheid van de verkochte zaak schaadt en de koper het goed, indien hij het gebrek had gekend, niet of voor een mindere prijs zou hebben gekocht. Het behoort immers tot de normale verwachtingen dat aan een woning wijzigingen mogen worden aangebracht die de bruikbaarheid en het comfort ervan verhogen.”<sup>405</sup> Maar zoals eerder aangehaald komt niet elke rechter tot oordeel dat, wanneer het voorwerp van de overeenkomst betrekking heeft op een vergunde woning en achteraf blijkt dat er een stedenbouwkundige inbreuk op rust, het gaat om een verborgen gebrek.<sup>406</sup>

Wanneer de koper een vordering instelt op grond van een verborgen gebrek heeft hij de keuze tussen de teruggave van de zaak met teruggave van de prijs of vermindering van de prijs.<sup>407</sup>

---

<sup>397</sup> Cass. 17 oktober 2007, *TBH* 2008, nr. 2, (152) 152.; M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 90.; Rb. Antwerpen 6 oktober 2015, *TBO* 2016, nr. 4, (346) 346.

<sup>398</sup> Eigen interpretatie.; Rb. Leuven (11<sup>e</sup> k.) 17 februari 2006, nr. 06/21/A, onuitg. en besproken in F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 561.; F. HAENTJENS, “Onvergund kopen en verkopen...en wat nu?” (noot onder Brussel 26 november 2013), *TOO* 2014, nr. 1, (161) 162.

<sup>399</sup> Art. 1604 oud BW.

<sup>400</sup> Art. 1625 oud BW.

<sup>401</sup> Art. 1641 oud BW.

<sup>402</sup> Art. 1626 oud BW.; *Infra* 57, nr. 66.

<sup>403</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, nr. 4, (416) 433.

<sup>404</sup> Voor een overzichtelijke bespreking van deze voorwaarden: F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 564-566.

<sup>405</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 566-567.; Rb. Brugge 11 september 1989, *TBBR* 1991, nr. 1, (81) 81.

<sup>406</sup> *Supra* 55, nr. 64.

<sup>407</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 645-646.



Belangrijk is dat de vordering wegens verborgen gebreken moet worden ingesteld binnen een korte termijn.<sup>408</sup>

Artikel 1643 oud BW laat exoneratiebedingen toe. Evenwel zal dit beding slechts uitwerking hebben wanneer de verkoper onwetend is van het verborgen gebrek. Wanneer de verkoper daarentegen van het gebrek op de hoogte is, vormt de kennisgeving hiervan de enige wijze waarop hij zich van zijn aansprakelijkheid kan ontdoen.<sup>409</sup> Zo ook besloot het hof van beroep te Antwerpen dat de exoneratieclausule “dat de allen door hen opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden en dat er bij hun weten geen stedenbouwkundige overtredingen inzake het onroerend goed vastgesteld zijn” geen uitwerking krijgt aangezien achteraf blijkt dat het onroerend goed behept was met meerdere stedenbouwkundige inbreuken en de verkoper kennis had van dit gebrek.<sup>410</sup>

#### § 4 Vrijwaring tegen uitwinning

**66.** De verkoper moet aan de koper een ongestoord bezit verschaffen en waarborgen. Hij moet met andere woorden aan de koper een goed overdragen voor het normale gebruik waartoe het bestemd is. Indien dat niet het geval is, wordt de koper uitgewonnen.<sup>411</sup> Zo moet de verkoper de koper vrijwaren voor daden van derden. Weliswaar niet tegen elke daad van een derde, maar wel tegen een rechtsstoornis die actueel is en voortvloeit uit een oorzaak die de koop voorafging.<sup>412</sup> Van een rechtsstoornis is sprake wanneer een derde een recht op de verkochte zaak laat gelden. Het kan hierbij gaan om een persoonlijk dan wel om een zakelijk recht.<sup>413</sup> De administratieve overheid kan hier beschouwd worden als een derde.<sup>414</sup>

In een arrest heeft het Hof van Cassatie op 31 maart 2017 geoordeeld dat niet alleen persoonlijke en zakelijke stoornissen kunnen aanleiding geven tot vrijwaring wegens uitwinning, ook een stedenbouwkundige stoornis hiertoe aanleiding kan geven.<sup>415</sup> Zo oordeelde het Hof dat het onvergund karakter van een onroerend goed daadwerkelijk aanleiding geeft tot een rechtsstoornis en “dit is het geval wanneer een derde, wegens het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning, recht heeft om een herstellvordering in te stellen”.<sup>416</sup> Voor dit arrest was in de rechtsleer geen eensgezindheid over de vraag of een herstelmaatregel al dan

---

<sup>408</sup> Art. 1648 oud BW.; Rb. Waals Brabant 3 juni 2015, *Res.jur.imm.* 2015, nr. 3, (319) 319.; M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 83.; F. HAENTJENS, “Onvergund kopen en verkopen...en wat nu?” (noot onder Brussel 26 november 2013), *TOO* 2014, nr. 1, (161) 162.

<sup>409</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 570.

<sup>410</sup> Antwerpen 18 maart 2013, *T.Not.* 2014, nr. 1, (30) 30-31.

<sup>411</sup> M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 65.

<sup>412</sup> M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 68.

<sup>413</sup> F. HAENTJENS, “Onvergund een onroerend goed verkopen vormt een actuele rechtsstoornis waarvoor de verkoper moet vrijwaren” (noot onder Cass. 31 maart 2017), *TOO* 2017, nr. 3, (392) 392-393.

<sup>414</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 645-646.

<sup>415</sup> Cass. 31 maart 2017, *T.Not.* 2017, nr. 6, (496) 496.

<sup>416</sup> Cass. 31 maart 2017, AR C.16.0084.N., 1.

niet een actuele rechtsstoornis uitmaakt.<sup>417</sup> Zo was BEYAERT van oordeel dat “deze voorwaarde in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening niet zo scherp dient te worden gesteld en dat men het optreden van de overheid niet zou moeten afwachten aangezien deze wetgeving, die de openbare orde raakt, theoretisch sowieso dient te worden uitgevoerd”.<sup>418</sup> HAENTJES had daarentegen een ander standpunt ingenomen en nam aan dat uit het enkele feit dat het ruimtelijke ordeningsrecht in principe de openbare orde raakt, daar nog niet uit voortvloeit dat de overheid verplicht is een herstelmaatregel op te leggen.<sup>419</sup> Aldus sluit het Hof van Cassatie aan bij het eerste standpunt en geeft op die manier een zeer ruime invulling aan het begrip actuele rechtsstoornis. Bijgevolg volstaat het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning dat aanleiding kan geven tot een eventuele door een derde in te stellen herstellvordering dat de verkoper zich moet vrijwaren voor uitwinning.<sup>420</sup>

De verkoper zal zijn vrijwaringsverplichting in de eerste plaats in natura nakomen. De koper dient dan de verkoper te betrekken bij een tegen hem ingestelde vordering en hem aldus tot vrijwaring op te roepen. Indien de vrijwaring in natura mislukt moet de verkoper de koper schadeloosstellen. Een volledige uitwinning heeft de ontbinding van de overeenkomst tot gevolg met schadevergoeding.<sup>421</sup>

WEYTS geeft aan dat de laatste tijd de vordering hoofdzakelijk gestoeld wordt op een verborgen gebrek eerder dan op een vrijwaring voor uitwinning.<sup>422</sup>

#### 4. Aansprakelijkheid van de notaris

**67.** Het is alvast duidelijk dat wanneer de notaris een vermoeden heeft op basis van feitelijke gegevens dat een woning werd opgedeeld, hij niet zomaar kan overgaan tot verkoop zonder na te gaan of hiervoor de nodige vergunningen werden bekomen. Op de notaris rust namelijk een advies- en informatieplicht. Dergelijke informatie kan hij bekomen bij de gemeente en door middel van verklaringen af te nemen bij de verkoper.

“Wanneer blijkt dat de toestand onregelmatig zou kunnen zijn, mag de notaris zich niet beperken tot onvolledige informatie over de werkelijke toestand van het goed. De informatieplicht van de notaris omvat immers een persoonlijke onderzoeksplicht die bestaat in het controleren van de door de partijen verstrekte informatie en tevens in het ambtshalve

---

<sup>417</sup> F. HAENTJENS, “Onvergunnd een onroerend goed verkopen vormt een actuele rechtsstoornis waarvoor de verkoper moet vrijwaren” (noot onder Cass. 31 maart 2017), *TOO* 2017, nr. 3, (392) 393.

<sup>418</sup> F. HAENTJENS, “Onvergunnd een onroerend goed verkopen vormt een actuele rechtsstoornis waarvoor de verkoper moet vrijwaren” (noot onder Cass. 31 maart 2017), *TOO* 2017, nr. 3, (392) 393.; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, (626) 648.

<sup>419</sup> F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsels, Intersentia, 2015, 573.

<sup>420</sup> F. HAENTJENS, “Onvergunnd een onroerend goed verkopen vormt een actuele rechtsstoornis waarvoor de verkoper moet vrijwaren” (noot onder Cass. 31 maart 2017), *TOO* 2017, nr. 3, (392) 394.

<sup>421</sup> M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 73.

<sup>422</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht deel I: verkoop uit de hand – vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2018, 189.

verrichten van bepaalde opzoeken waarbij deze onderzoeksplicht des te uitgebreider is wanneer de notaris ernstige redenen heeft om het bestaan van een stedenbouwkundige overtreding te vermoeden”, aldus het hof van beroep te Luik.<sup>423</sup> In casu was de gezinswoning opgedeeld in zes studentenwoningen, waarvan de notaris weet had. De laatste vergunning dateerde van 1989, zodat de notaris op grond van zijn advies- en informatieverplichting zich had moeten informeren omtrent de regelmatigheid van de opgedeelde woning. De verkoper gaf de garantie dat het verkochte goed conform was met de stedenbouwkundige verplichtingen. De notaris had geen enkele bijkomende stedenbouwkundige inlichting genomen (zoals te rade gaan bij de gemeente), waardoor de notaris *in solidum* met de verkoper aansprakelijk werd gesteld voor de minwaarde van het aangekochte goed aangezien de administratie akkoord ging om de indeling van drie studentenkamers te regulariseren mits de betaling van een boete.<sup>424</sup>

In een ander geval werd de notaris die de splitsingsakte en de verkoopakte heeft verleden van een appartement in een gebouw dat zonder voorafgaande bouwvergunning in twee wooneenheden werd gesplitst hoofdelijk met de verkoper veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding aan de koper wegens ontbinding van de koop gezien de notaris voor het verlijden van de splitsingsakte en de verkoopakte niet heeft geverifieerd of voor die splitsing een vergunning werd verleend.<sup>425</sup>

Voorzichtigheidshalve dient de notaris dus niet enkel de verkoper bevragen en slechts te vertrouwen op diens antwoord, maar ook inlichtingen te vragen bij de gemeente om de verklaringen van de verkoper te verifiëren.

**68.** Of en wanneer een notaris (mede) aansprakelijk en eventueel strafrechtelijk aansprakelijk zal worden gesteld in het kader van de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning, zal afhangen van de concrete situatie (kon al dan niet een regularisatievergunning worden bekomen, heeft de notaris zijn onderzoeksplicht vervuld, heeft de notaris gehandeld zoals elk redelijk en voorzichtig notaris zou handelen, etc.) en zal worden overgelaten aan de soevereine beoordeling van de feitenrechter.

---

<sup>423</sup> Luik 16 januari 2017, *JLMB* 2019, nr. 23, 1067-1076.; Luik 16 januari 2017, nr. 2015/RG/1537.

<sup>424</sup> Luik 16 januari 2017, *JLMB* 2019, nr. 23, 1067-1076.; B. TILLEMANN en F. VAN DEN ABEELE, “Recente en toekomstige ontwikkelingen in het Belgisch kooprecht (2017-2020)” in B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE (eds.), *Themis 115 – Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, (59) 86.

<sup>425</sup> J. VANYPERSELE, P. Y. ERNEUX en C. AUGHUET, “Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise - Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, ratione materiae et ratione temporis, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et autres intervenants?”, *Jurim Pratique* 2008, nr. 3, (41) 69.

## BESLUIT

---

**69.** Het opsplitsen van een woning op zich (zonder verbouwingswerken) is sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig. Evenwel is sedert 1 augustus 1996 het wijzigen van het aantal woongelegenheden mét inrichtingswerken vergunningsplichtig geworden. Aldus wanneer het opsplitsen van de woning gepaard gaat met het plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarming-, isolerings-, of verluchtinginstallaties evenals inrichtingswerken is dit reeds vergunningsplichtig sinds 1 augustus 1996. Voor 1 augustus 1996 is het opdelen van een woning in verschillende woongelegenheden een vergunningsplichtige verbouwing tenzij geen werken werden uitgevoerd. Aangezien veelal verbouwingswerken worden uitgevoerd om een splitsing van de woning te bekomen zal een vergunning voor die werken vereist zijn sedert de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet.

**70.** Het schenden van de vergunningsplicht voor het opsplitsen van een woning maakt een stedenbouwkundig misdrijf uit waarvoor strafsancties en rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregelen kunnen worden opgelegd. In het bijzonder bij het illegaal opsplitsen van een eengezinswoning waarbij de verschillende woongelegenheden worden verhuurd, maken de huurgelden vermogensvoordelen uit die rechtstreeks uit een misdrijf, zijnde het opsplitsen van een woning zonder vergunning, werden verkregen. Zodat op vordering van het openbaar ministerie ook de verbeurdverklaring van deze vermogensvoordelen kan worden uitgesproken door de rechter.

**71.** Traditioneel wordt ervan uit gegaan dat de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en stedenbouw de openbare orde raakt. Vanuit deze basis wordt de stelling verdedigd dat een overeenkomst absoluut nietig is wanneer deze strijdig is met de openbare orde. Evenwel oordeelde het Hof van Cassatie in enkele arresten dat er slechts sprake kan zijn van nietigheid van een overeenkomst indien (1) het onroerend goed zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning is gebouwd en (2) de feitenrechter vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of handhaaft.

In recente rechtspraak kan worden teruggevonden dat wanneer een woning werd opgesplitst in diverse woongelegenheden zonder de nodige vergunning en die afzonderlijke woongelegenheden worden verhuurd, de huurovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft omdat door de huurovereenkomst(en) een situatie wordt gecreëerd, minstens in stand wordt gehouden, die in strijd is met de openbare orde zodat de huurovereenkomst nietig is.

In vroegere rechtspraak kunnen daarentegen wat betreft de vraag of een huurovereenkomst nietig is ingevolge een strijdigheid met de stedenbouwwetgeving twee verschillende strekkingen worden teruggevonden. Ook in de rechtsleer is geen eensgezindheid omtrent welke sanctie dient te worden toegepast. Het blijkt een moeilijke theoretische evenwichtsoefening. Of

sprake is van een ongeoorloofd voorwerp hangt bijgevolg af van de soevereine beoordeling van de feitenrechter.

Wanneer tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst een herstelmaatregel wordt opgelegd, komt de verhuurder te kort aan zijn verplichting overeenkomstig artikel 1719, 3° van het oud BW zodat de huurder bijgevolg de ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen op grond van artikel 1184 en artikel 1741 van het oud BW.

**72.** Noch in het burgerlijk recht, noch in het ruimtelijk ordeningsrecht kan een bepaling worden teruggevonden die verhindert dat een onroerend goed die behept is met een stedenbouwkundig misdrijf wordt overgedragen. Aldus zijn dergelijke onroerende goederen niet buiten de handel en mogen zij verkocht worden.

Aangaande de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste eengezinswoning kunnen in de rechtsleer echter standpunten worden teruggevonden die stellen dat een notaris zich niet mag bezondigen om hieraan mee te werken. Zo is VAN HOORICK van oordeel dat dit juridisch verschillend, doch feitelijk dicht aanleunt bij het begaan van een inbreuk op de verkavelingsvergunningsplicht. Er wordt immers een stuk uit een illegaal opgesplitste woning verkocht en als dat niet geregulariseerd kan worden, is die verkoop in feite ook illegaal gebeurd, want er kan niet zomaar een apart stuk uit een woning worden genomen. Ook AUGHUET en ERNEUX zijn van hetzelfde oordeel en stellen dat de notaris zelf strafrechtelijk aansprakelijk kan worden gesteld. TIMMERMANS neemt aan dat de notaris zijn ambt zal moeten weigeren.

Uit een rondvraag bij notarissen blijkt dat ook wanneer de toestand niet regulariseerbaar is, enkele notarissen toch zullen overgaan tot de verkoop ervan op voorwaarde dat de koper de toestand aanvaardt en de situatie duidelijk in de compromis en akte wordt uiteengezet. De ene notaris is weliswaar voorzichtiger dan de andere.

Hoewel nergens in de wetgeving een verbod op het verkopen van een onvergund onroerend goed kan worden teruggevonden dient, gezien enerzijds het strenge standpunt van VAN HOORICK die aangeeft dat dergelijke verkoop illegaal zou zijn gebeurd als geen regularisatie mogelijk is en anderzijds het standpunt van AUGHUET en ERNEUX, de notaris in het kader van de verkoop van een deel van een illegaal gesplitste woning een zeer voorzichtige houding aan te nemen. Zo is het de notaris aangeraden ofwel zijn ambt te weigeren ofwel na te gaan of al dan niet een regularisatie kan plaatsvinden. Indien het antwoord op dit laatste positief is kan de notaris voorstellen dat een regularisatievergunning wordt aangevraagd en de verkoopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van deze vergunning. Indien het antwoord negatief luidt, zou de notaris hieraan niet mogen meewerken aangezien deze verkoop in principe ook illegaal plaatsvindt. Dit, met het oog op zijn beroepsaansprakelijkheid en eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

## BIBLIOGRAFIE

---

### WETGEVING

Oud Burgerlijk Wetboek, *BS* 3 september 1807.

Strafwetboek, *BS* 9 juni 1867.

Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, *BS* 26 mei 2004.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.

Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, *BS* 14 november 2016.

Vlaamse Codex Wonen, *BS* 13 november 2020.

Wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, *BS* 16 maart 1803.

Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *BS* 12 april 1962.

Decr.VI. 14 juli 1998 houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *BS* 29 augustus 1998.

Decr.VI. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

Decr.VI. 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *BS* 27 augustus 2014.

MvT ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1.

MvT ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1.

MvT ontwerp van decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *Parl.St.* VI.Parl. 2013-14, nr. 2419/1

Amendement (J. COENS e.a.) op het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/5.

KB van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, *BS* 19 januari 1972.

Besluit van 16 juli 1996 van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, *BS* 1 augustus 1996.

Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *BS* 20 augustus 2009.

*Hand.* VI.Parl. comm. leefmilieu, natuur, ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed 2009-10, 6 januari 2010, nr. C78-LEE13.

Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1.

*Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 177, 20 november 2014 (L. PEETERS, antw. J. SCHAUVLIEGE).

## RECHTSPRAAK

Cass. 8 april 1999, AR C.99.0042.F.  
Cass. 14 september 2000, AR C.98.0496.F.  
Cass. 19 mei 2005, AR C.03.0103.F.  
Cass. 17 oktober 2007, *TBH* 2008, nr. 2, 152-161.  
Cass. 14 oktober 2014, *T.Not.* 2015, nr. 10, 666-669.  
Cass. 31 maart 2017, *T.Not.* 2017, nr. 6, 496-511.  
Cass. 31 maart 2017, AR C.16.0084.N.  
Cass. 8 maart 2018, AR C.17.0390.N.  
Cass. 7 november 2019, AR C.19.0061.N  
Cass. 7 mei 2020, AR C.19.0273.N.  
RvS 1 maart 2016, nr. 223.996.  
RvS 28 april 2016, nr. 234.582.  
RvS 23 maart 2017, nr. 237.764.  
RvS 5 december 2019, *TMR* 2020, nr. 3, 392-394.  
RvS 5 december 2019, nr. 246.348.  
RvS 5 december 2019, nr. 246.282.  
RvS 30 juni 2020, nr. 247.951.  
Auditoraatsverslag RvS 13 januari 2017, nr. A/A 220.206/VII-39.786.  
Gent 8 januari 1957.  
Brussel (1<sup>e</sup> k.) 20 november 2007, nr. 2003/AR/101.  
Antwerpen 1 december 2011, *NJW* 2012, nr. 272, 761-763.  
Antwerpen 29 oktober 2012, *TBBR* 2014, nr. 5, 215-218.  
Antwerpen 18 maart 2013, *T.Not.* 2014, nr. 1, 30-35.  
Antwerpen 18 maart 2013, nr. 2011/AR/695.  
Brussel 26 november 2013, nr. 2012/AR/287.  
Antwerpen 28 november 2013, nr. 2015/AR/1234.  
Luik 16 januari 2017, *JLMB* 2019, nr. 23, 1067-1076.  
Luik 16 januari 2017, nr. 2015/RG/1537.  
Antwerpen 21 januari 2019.  
Brussel (7<sup>e</sup> k.) 8 januari 2021, *JLMB* 2021, nr. 9, 388-396.  
Rb. Brugge 11 september 1989, *TBBR* 1991, nr. 1, 81-82.  
Rb. Leuven 27 november 2002, *T.App.* 2003, nr. 2, 17-21.  
Rb. Leuven 18 februari 2003, *T.App.* 2003, nr. 2, 34-40.  
Rb. Leuven (11<sup>e</sup> k.) 17 februari 2006, nr. 06/21/A, onuitg.

Rb. Waals Brabant 3 juni 2015, *Res.jur.imm.* 2015, nr. 3, 319-336.

Rb. Antwerpen 6 oktober 2015, *TBO* 2016, nr. 4, 346-350.

Rb. Brussel 10 maart 2017, *TBO* 2018, nr. 4, 337-341.

Rb. Leuven 21 juni 2017, *RABG* 2019, nr. 15, 1303-1310.

Rb. Leuven 18 januari 2018, *RABG* 2019, nr. 15, 1314-1320.

Rb. Antwerpen (afdeling Antwerpen) 22 januari 2018, nr. 2018/430, [https://arrestendatabank.be/index.php/system/files/arresten/REA%2022-01-2018\\_1.pdf](https://arrestendatabank.be/index.php/system/files/arresten/REA%2022-01-2018_1.pdf).

Rb. Antwerpen (afdeling Turnhout) 17 juni 2019, *Huur* 2019, nr. 3, 133-135.

Rb. Antwerpen (afd. Antwerpen) 1 maart 2021, nr. 2021/1047, [https://arrestendatabank.be/system/files/arresten/REA%2001-03-2021\\_1.pdf](https://arrestendatabank.be/system/files/arresten/REA%2001-03-2021_1.pdf).

Corr. Gent 21 mei 2013, *TMR* 2013, nr. 5, 564.

Corr. Gent 5 mei 2015, *TMR* 2016, nr. 2, 128.

Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, nr. 2, 96-98.

Vred. Sint-Jans-Molenbeek 12 april 2011, *T.Vred.* 2013, nr 5-6, 283-288.

Vred. Westerlo 23 januari 2019, *RW* 2019-20, nr. 11, 435-436.

Vred. Westerlo 23 januari 2019, *T.Vred.* 2020, nr. 1-2, 40-43.

Vred. Antwerpen 31 oktober 2019, *Huur* 2020, nr. 1, 45-48.

RvVb 30 april 2013, nr. A/2013/0194.

RvVb 19 juli 2016, nr. A/1516/1347.

RvVb 9 mei 2017, nr. A/1617/0848.

RvVb 13 maart 2018, nr. A/1718/0642.

RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0571.

RvVb 18 juni 2019, nr. A/1819/1121.

RvVb 25 juni 2019, nr. A/1819/1130.

RvVb 9 juli 2019, nr. A/1819/1189.

RvVb 2 augustus 2019, nr. A/1819/1320.

RvVb 17 december 2020, nr. A/2021/0448, *TROS* 2021, nr. 101, 83-96.

## RECHTSLEER

AUGHUET, C. en ERNEUX, P. Y., “La vente d’un immeuble grevé d’une infraction à l’obligation de disposer d’un permis d’urbanisme dans la pratique notariale en région Wallonne” in AUGHUET, C., CULOT, A., DE LOVINFOSSE, A., DE PAGE, P., DE STEFANI, I., ERNEUX, P. Y., ROELEN, E., VAN MOLLE, M. en VAN YPERSELE, J., *A l’origine de la responsabilité du notaire*, Brussel, Larcier, 2011, 69-86.

AUGHUET, C., ERNEUX, P. Y. en VAN YPERSELE, J. “Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise - Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d’urbanisme préalable, razione materiae et razione temporis, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et autres intervenants?”, *Jurim Pratique* 2008, nr. 3, 41-73.



- BAEL, J., “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige vergunning” in DE WULF, C. (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, 415-476.
- BAEL, J., “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris” in DE WULF, C. (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, deel IIa, 2007, 579-704.
- BERNARD, N., “La colocation, la co-acquisition, les divisions d’immeubles et l’urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale”, *Jurim Pratique* 2017, nr. 1, 121-146.
- BERVOETS, W. en VAN DE WEIJER, M., “Eerst herkavelen, dan verkavelen: over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving” in GHYSELS, J. en TOURY, J. (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen: van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Morsel, Intersentia, 2018, 61-92.
- BEYAERT, S., “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, nr. 10, 626-651.
- BIMBENET, C., JANSEN, R. en VERBIST, S., “Enkele administratiefrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van onroerende goederen: stedenbouw en bodem” in VERSCHULDEN, G. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat deel 30*, Brugge, die Keure, 2017, 1-72.
- BOCKEN, H., DE LY, F., DE TEMMERMAN, B. en KRUIHOF, R., “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994, 171-721.
- CALLEBAUT, J., “Leveringsplicht vs. stedenbouwkundige inbreuken: juridische conformiteit als te leveren hoedanigheid” (noot onder Antwerpen 29 oktober 2012), *TBBR* 2014, nr. 5, 218-221.
- CHARLIER, F., “Onvermoede aspecten van het vermoeden van vergunning” (noot onder Rb. Brussel 21 december 2009), *T.Gem.* 2011, nr. 2, 95-98.
- CLAEYS, I., “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, nr. 5, 840-848.
- CLAEYS, I., *Verbintenissenrecht*, Gent, 2017, 319 p.
- DAMBRE, M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 618 p.
- DE JONGHE, J., *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerend goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 942 p.
- DE PRETER, F., “Alternatieve woonvormen en de ruimtelijke ordening” in OPDEBEEK, I., VAN ZIMMEREN, E. en VERMEIR, D. (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber amicorum Bernard Hubeau*, Brugge, die Keure, 2018, 311-325.
- DE SMET, B., “Het ‘gezin’ ook als hoeksteen van het omgevingsrecht?”, *TOO* 2015, nr. 1, 39-47.
- DE SMET, B., “Onvermoede bedenkingen bij (praetoriaans) vermoeden van vergunning”, *TOO* 2014, nr. 2, 297-302.
- DE TAEYE, E., “Extreme Makeover: Home Edition en het vermoeden van vergunning”, *TOO* 2019, nr. 4, 402-404.
- DE WOLF, G., “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden” in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 975-994.
- DELNOY, M. en LEJEUNE, J., “La création de logement sans permis d’urbanisme et son caractère infractionnel”, *RNB* 2020, nr. 8, 680-699.
- DEWEIRDT, M., “Zit er een reukje aan het ombouwen van een frituur tot huurwoning?”, *STORM* 2021, nr. 1, 27-28.

- DUJARDIN, J., GOEDERTIER, G., GOOSSENS, J. en VANDE LANOTTE, J., *Basisbegrippen publiekrecht*, Brugge, die Keure, 2014, 461 p.
- EYSKENS, T., “De stedenbouwkundige melding” in BOYDENS, E., BREWAEYS, E., DE PRETER, F., DELOBBE, F., EYSKENS, T., GHYSELS, J., HOFSTRÖSSLER, P., JOOS, J., JUDO, F., LEMMENS, P., LINDEMANS, J.D., LUST, S., OPDEBEEK, I., PALMANS, R., VAN HERREWEGHE, B., WAUTERS, K. en WIRTEN, A., *Voorafname op vriendschap: Vrienden schrijven voor Dirk Lindemans bij zijn zestigste verjaardag*, Brugge, die Keure, 2011, 99-112.
- GABRIELS, A. en KERSTENS, G., “Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract”, in X., *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, afl. 222, II.Q.1 – II.Q.5.
- GEBRUERS, J., “Grenzen aan onderzoeksplicht makelaar en notaris” (noot onder Gent 22 mei 2014), *TOO* 2014, nr. 4, 562-564.
- GEES, M., “Langdurig onbruik van een constructie staat het vermoeden van vergunning niet in de weg” (noot onder RvS 16 oktober 2015), *TROS* 2016, nr. 81, 64-67.
- GOETHALS, J. en VAN DE KEERE, V., “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en het huurrecht”, *Huur* 2008, nr. 1, 2-10.
- GOOSSENS, W., “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht” in MACOURS, G., TILLEMANS, B. en VERBEKE, A., *Actualia vermogensrecht. Liber alumnorum KULAK. Hulde aan prof. Dr. Georges Macours*, Brugge, die Keure, 2005, 289-300.
- HAENTJENS, F., “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, nr. 4, 416-453.
- HAENTJENS, F., “Onvergunnd een onroerend goed verkopen vormt een actuele rechtsstoornis waarvoor de verkoper moet vrijwaren” (noot onder Cass. 31 maart 2017), *TOO* 2017, nr. 3, 392-394.
- HAENTJENS, F., “Onvergunnd kopen en verkopen...en wat nu?” (noot onder Brussel 26 november 2013), *TOO* 2014, nr. 1, 161-163.
- HAENTJENS, F., “Ruimtelijke informatieverplichting, aansprakelijkheid (overheid, notaris, makelaar) en rechtsherstel” in JANSSEN, R. en PALMANS, R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, 1-58.
- HAENTJENS, F., *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2015, 690 p.
- HUBEAU, B., “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding” (noot onder Vred. Beringen 13 februari 2004), *TBBR* 2005, nr. 8, 470-472.
- JANSSENS, N. en VAN LOMMEL, J., “Overdracht van onroerend goed en het oude herstellvonnis. Problemen en oplossingen” in JANSSEN, R. en PALMANS, R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, 59-92.
- JANSSENS, N., “De informatie- en raadgevingsplicht van de notaris bij het opstellen van de statuten van een appartementsgebouw” (noot onder Cass. 7 mei 2020), *Notariaat* 2021, nr. 1, 33-36.
- JANSSENS, N., “De informatie- en raadgevingsverplichting van de notaris en het omgevingsrecht – actuele stand van zaken”, *BN* 2018, nr. 2, 66-78.
- LAHAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., “Le louage de choses I. Les baux en général” in HENNEBICQ, L. en WATHELET, J., *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 1-858.
- LEENDERS, I., “De stedenbouwkundige verordening” in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 445-464.
- LEFRANC, P., *Bestuurlijke handhaving in de ruimtelijke ordening*, Mortsel, Intersentia, 2021, 116 p.

- LOBELLE, F., “Het vermoeden van vergunning, slechts één te bewandelen pad?” (noot onder RvVb 6 februari 2018), *TOO* 2018, nr. 3, 341-343.
- LOUVEAUX, B., *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 1286 p.
- MAES, A., “Allen onder een dak: het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers”, *TBO* 2016, nr. 4, 295-302.
- MEIRLAEN, M., “Doelgebonden nietigheid?” (noot onder Cass. 7 november 2019), *NJW* 2019, nr. 413, 895-897.
- NEVEN, W., REYNDERS, L. en VAN HERREWEGHE, K., “Onder het motto better safe than sorry – toetsing van de beschrijving aan de bouwplannen volgens cassatie afhankelijk van in-concreto-beoordeling”, *T.Not.* 2020, nr. 13, 1-3.
- PAUWELS, A. en RAES, P., *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, Excelsior, 1976-1986, losbl.
- SEBREGHTS, F. en WILDEMEERSCH, V., “Vergunningsplicht voor wijziging aantal woongelegenheden: 1 mei 2000 als due date” (noot onder RvS 23 maart 2017, nr. 237.764), *TOO* 2018, nr. 1, 145-150.
- STRYCKERS, P., “Ruimtelijke uitvoeringsplannen” in DE PUE, E., LAVRYSEN, L. en STRYCKERS, P., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, 261-311.
- STRYCKERS, P., “Verordeningen en vergunningen” in DE PUE, E., LAVRYSEN, L. en STRYCKERS, P., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2021, 335-410.
- TILLEMANN, B. en VAN DEN ABEELE, F., “Recente en toekomstige ontwikkelingen in het Belgisch kooprecht (2017-2020)” in TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Themis 115 – Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 59-135.
- TIMMERMANS, R., “Splitsing van oude woongebouwen in appartementen: prudentie gevraagd van de notaris, de vastgoedmakelaar, de woningeigenaar, de huurder en de koper”, *T.App.* 2014, nr. 3, 21-26.
- TOURY, J., “Vermoeden van vergunning: rechtszekerheid bij (rechts)onzekerheid” (noot onder Antwerpen 1 december 2011), *NJW* 2012, nr. 272, 763-764.
- VAN ASSCHE, P., “Beboeting of bestraffing”, in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 1133-1149.
- VAN ASSCHE, P., “De stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken”, in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 1123-1125.
- VAN DE PUTTE, R., *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verdwijning., haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 462 p.
- VAN HOORICK, G., “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk” in CLIJMANS, C., DE WOLF, H., ENGELS, C., JANSEGGERS, K., VAN HOORICK, G. en VERSCHULDEN, G., *Rechtskroniek voor het notariaat deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, 77-120.
- VAN HOORICK, G., “Handhaving in de ruimtelijke ordening, met inbegrip van het vermoeden van vergunning” in JANSSEN, R. en PALMANS, R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Mortsel, Intersentia, 2020, 93-122.
- VAN HOORICK, G., *Handboek Notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 556 p.

- VAN HOORICK, G., *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Mortsel, Intersentia, 2011, 344 p.
- VAN HOORICK, G., *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2016, 161 p.
- VAN HOORICK, G., *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, 2021, 172 p.
- VAN WEERDT, B., “Het decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning: nieuwe informatieverplichtingen en aansprakelijkheden voor de notaris”, *Notariaat* 2016, nr. 14, 1-6.
- VANDENHENDE, L., “Over de draagwijdte van het vermoeden van vergunning en de historische vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden” (noot onder RvS 5 december 2019), *TROS* 2020, nr. 98, 120-126.
- VANHERCK, K., “Materieel recht: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen” in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 677-974.
- VANSANT, P., “De bestuurlijke herstelmaatregel” in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 1355-1373.
- VANSANT, P., “De gerechtelijke herstelmaatregel” in COOPMAN, O., DE WOLF, G., JOPPEN, J., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VANHERCK, K. en VANSANT, P., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2020, 1247-1354.
- VERHELST, G., “De vermoedens van vergunning inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en de notariële informatieplicht”, *T.Not.* 2016, nr. 2, 95-124.
- VERHELST, G., “De vermoedens van vergunning. Status quaestionis” in VERHELST, G. (ed.), *Actualia omgevingsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 131-182.
- VOORTER, J., “Nieuwe woonvormen en ruimtelijke ordening: family first?” (noot onder Rb. Leuven 21 juni 2017), *RABG* 2019, nr. 15, 1310-1314.
- WEYTS, L., *Notarieel contractenrecht deel 1: verkoop uit de hand – vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2018, 706 p.
- X. “Conforme levering van een vergunde of een vergund geachte woning: een wereld van verschil” (noot onder Antwerpen 15 oktober 2012), *TOO* 2014, nr. 4, 588-590.

## ONLINE BRONNEN

- BORMANS, F., GYSEN, G., VAN DE VIJVER, B. en VAN RANSBEKE, H., “Woningopsplitsing. Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden”, Hasselt, Provincie Limburg, 2011, [www.limburg.be/webfiles/limburg/product/wonen\\_woningopsplitsing.pdf](http://www.limburg.be/webfiles/limburg/product/wonen_woningopsplitsing.pdf), 34 p.
- Departement Omgeving, “Evolutie stedenbouwkundige verordeningen”, 11 december 2018, <https://omgeving.vlaanderen.be/evolutie-stedenbouwkundige-verordeningen>.
- Departement Omgeving, “Is een opdeling in meergezinswoningen vergund?”, [www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoongelegenheden.pdf](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/schemawijzigenwoongelegenheden.pdf), 4 p.
- GRIETENS, E., “Kleinere gezinnen vragen kleinere woningen”, Bond Beter Leefmilieu, 2017, [www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/kleinere-gezinnen-vragen-kleinere-woningen](http://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/kleinere-gezinnen-vragen-kleinere-woningen).
- JANSSENS, N. en VAN LOMMEL, J., “Herstellvonnissen. Problemen en oplossingen”, <https://intersentia.be/nl/fileuploader/download/index/file/c4954b058167e99b1372d7c66c997298bfd295ae30da705485/product/42209/>.

Provincie Oost-Vlaanderen, “Verordeningen”, <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/verordeningen.html>.

Provincie West-Vlaanderen, “Stedenbouwkundige verordeningen”, [www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen](http://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen).

Stad Gent, “Algemeen bouwreglement Stad Gent 2020”, <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/65bad0dd-8cd1-46ac-9915-1f1d9e8c7ee8>, 2020, 92 p.

Stad Gent, “Bijzonder plan van aanleg – binnenstad – 115 – Deel Sint-Michiels stedenbouwkundige voorschriften”, Gent, 5 juni 2003, <https://vastgoedinformatie.stad.gent/detail/voorschriften>.

Stad Gent, “Vastgoedinformatie”, <https://vastgoedinformatie.stad.gent/>.

Stad Kortrijk, “Algemene Stedenbouwkundige verordening”, [www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-03/2013%2004%2016\\_ASV\\_boekje%20met%20toelichting.pdf](http://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-03/2013%2004%2016_ASV_boekje%20met%20toelichting.pdf), 88 p.

Stad Roeselare, “Algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 2017”, [www.roeselare.be/stad-en-bestuur/bestuur/reglementen-en-verordeningen/algemene-gemeentelijke-stedenbouwkundige](http://www.roeselare.be/stad-en-bestuur/bestuur/reglementen-en-verordeningen/algemene-gemeentelijke-stedenbouwkundige), 2017, 70 p.

Statistiek Vlaanderen, “Woningvoorraad”, [www.statistiekvlaanderen.be/nl/woningvoorraad](http://www.statistiekvlaanderen.be/nl/woningvoorraad).

VAN VOLCEM, M., “Opsplitsen van woningen in de centrumsteden”, april 2016, [www.blogmercedesvanvolcem.be/wp-content/uploads/2016/04/Opsplitsen-van-woningen-in-centrumsteden.pdf](http://www.blogmercedesvanvolcem.be/wp-content/uploads/2016/04/Opsplitsen-van-woningen-in-centrumsteden.pdf), 18 p.

Vlaams Brabant, “Stedenbouwkundige verordeningen”, [www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen](http://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen).

Vlaamse Overheid, “Toenemende gezinsverduunning: niet alleen een Vlaams fenomeen”, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/23211>.

Vlaamse Regering, “De Vlaamse Regering 2004-2009: Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen”, september 2004, [www.vlaanderen.be/publicaties/de-vlaamse-regering-2004-2009-vertrouwen-geven-verantwoordelijkheid-nemen](http://www.vlaanderen.be/publicaties/de-vlaamse-regering-2004-2009-vertrouwen-geven-verantwoordelijkheid-nemen), 104 p.

X, “Stad verbiedt opdelen eengezinswoningen en legt betere spreiding sociale woningen op”, 31 maart 2018, Gazet van Antwerpen, [www.gva.be/cnt/dmf20180330\\_03440451](http://www.gva.be/cnt/dmf20180330_03440451).

X., “Motivatienota betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning op de site ‘Vlierbeekveld Fase F’ te Kessel-Lo”, 30 oktober 2012, [www.interleuven.be/images/Afbeeldingen/Wonen/Leuven\\_Vlierbeekveld/WPVlierbeekveld\\_F\\_verkavelingsvoorschriften.pdf](http://www.interleuven.be/images/Afbeeldingen/Wonen/Leuven_Vlierbeekveld/WPVlierbeekveld_F_verkavelingsvoorschriften.pdf), 8 p.