

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0914  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0479/A

Verzoekende partij	de bvba <b>DE CASSANOVA</b>  vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Stefan SOMERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2016.

De verwerende partij heeft beslist om een meergezinswoning op een perceel gelegen te 2060 Antwerpen, Nikkelstraat 52, met als kadastrale omschrijving 5<sup>de</sup> afdeling, sectie E, nr. 415K4, op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister, waarbij zij beslist dat in het gebouw twee woonentiteiten vergund geacht zijn.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Joris CLAES *loco* advocaten Stijn VERBIST en Stefan SOMERS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 14 oktober 2014 bij de verwerende partij een aanvraag in voor het registreren van “een meergezinswoning” op een perceel gelegen te Antwerpen, Nikkelstraat 52.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘2060’, goedgekeurd op 20 december 2012.

De verwerende partij verleent op 5 februari 2016 een registratiebeslissing. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### *Juridische grond*

*Iedere constructie waarvan bewezen is dat ze gebouwd werd voor 22 april 1962 (inwerkingtreding Wet op de Stedebouw) ofwel na die datum en voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (vastgesteld op 3 oktober 1979, van kracht op 9 november 1979), dient te worden opgenomen in het vergunningenregister wegens een vermoeden van vergunning in toepassing van artikel 5.1.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.*

#### *Regelgeving: bevoegdheid*

*Het college is bevoegd in het kader van de opmaak van het vergunningenregister en de actieve onderzoeksplicht*

*(artikel 5.1.3 §§1 en 2, en artikel 7.6.2. §1, 5de en 6de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

#### *Argumentatie*

##### *Het voorwerp*

*Uit de bijgevoegde bewijsmaterialen blijkt dat het gebouw in aanmerking komt voor opname in het vergunningenregister als vergund geacht, met uitzondering van de huidige indeling in drie woonentiteiten; slechts twee kunnen er vergund geacht worden.*

##### *De bewijsvoering*

*Het bouwdoossier van 1912 toont aan dat het gebouw voor 22 april 1962 werd opgericht, als een huis met een niet nader bepaald aantal woongelegenheden. Er is slechts één keuken aangeduid, de aanwezigheid van drie toiletten, in 1928 uitgebreid tot vier (door de gedeeltelijke afbraak van de achterbouw logischerwijze weer herleid tot drie, zie verder), kan wijzen op drie respectievelijk vier woongelegenheden.*

*De uittreksels uit het bevolkingsregister tonen echter aan dat vanaf 1948 tot en met 1980 constant twee gezinnen of alleenstaanden in het gebouw woonden. Vanaf dan begint dat aantal te schommelen tussen nul en vier. Het aantal woongelegenheden waarvoor de opname wordt gevraagd, met name drie, stemt overeen met de kadastrale gegevens, maar strookt dan weer niet met het aantal van vier dat in 2013 nog door de Inspectie RWO werd aangetroffen. Ook de Inspectie RWO kwam in haar herstellvordering al tot de conclusie dat de vierde woongelegheden zeker na de inwerkingtreding van het gewestplan werd gecreëerd. Er kan enkel continuïteit voor twee woongelegenheden worden aangetroffen tot en met 1980, enkel dit aantal kan dus vergund geacht worden.*

*Op basis van luchtfoto's kan vastgesteld worden dat de uitbouw van de derde verdieping, zoals vergund in 1928, niet volledig werd uitgevoerd of deels terug werd afgebroken om er een dakterras te creëren. Deze afwijking is zo beperkt ten aanzien van het volledige volume dat dit gebouw nog altijd als hoofdzakelijk vergund geacht kan worden.*

*Voorgaande bewijst voldoende dat de huidige toestand dateert van voor de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw (22 april 1962). Er wordt onvoldoende aangetoond dat de beweerdde, huidige indeling in drie woonentiteiten dateert van ofwel voor de*

*inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw (22 april 1962) ofwel van na de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw (22 april 1962) maar voor de inwerkingtreding van het van kracht zijnde gewestplan (9 november 1979). Bijgevolg kunnen slecht twee woongelegenheden als vergund geacht worden beschouwd.*

*Conclusie*

*Aan het college wordt voorgesteld om, gelet op de aangehaalde argumenten, het gebouw op te nemen in het vergunningenregister als geacht vergund, met uitsluiting van de indeling in drie woonentiteiten; slecht twee woonentiteiten kunnen er vergund geacht worden.*

*Financiële gevolgen*

*Nee*

*Artikel 1*

*Het college neemt kennis van het feit dat het pand Nikkelstraat 52, district Antwerpen, in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning, wordt opgenomen als gebouwd voor 22 april 1962.*

*Artikel 2*

*Het college beslist dat in het gebouw twee woonentiteiten vergund geacht zijn.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur”. Zij licht toe:

*“...*

*Middels het bestreden besluit wordt de meergezinswoning van verzoekende partij in het vergunningenregister opgenomen, doch wordt de meergezinswoning slechts vergund geacht te zijn voor twee woonentiteiten in plaats van drie (zoals door de verzoekende partij werd aangevraagd).*

*Het vermoeden van vergunning van constructies wordt geregeld in artikel 4.2.14 VCRO. Indien door enig rechtsmiddel wordt aangetoond dat de constructie reeds bestond voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 1962 worden deze constructies — onweerslegbaar — vergund geacht te zijn.<sup>13</sup> In onderhavig geval werd aangetoond dat de constructie reeds is gebouwd in 1912. Bijgevolg wordt de constructie vergund geacht. Deze bepaling heeft evenwel alleen betrekking op het vermoeden van vergunning van de constructie als dusdanig. Naast het vermoeden van vergunning van een constructie als dusdanig, kent ons recht ook twee praetoriaanse vermoedens van vergunning.” Het betreft vermoedens die door de rechtspraak in het leven werden geroepen voor handelingen die*

werden uitgevoerd voordat desbetreffende handelingen vergunningsplichtig waren. In essentie betreft het echter geen afzonderlijke leer van een vermoeden van vergunning, "dan wel een loutere toepassing van de gebruikelijke regels bij de inwerkingtreding van juridische nonnen. Immers zal voor iets bestaand dat werd opgericht alvorens het vergunningsplichtig werd, niet plots een regularisatievergunning moeten worden aangevraagd." Zulks zou om vanzelfsprekend strijdig zijn met het rechtszekerheidsbeginsel.

Het bestaan van dergelijke praetoriaanse vermoedens van vergunningen werd overigens ook expliciet door de decreetgever erkend. Met name kwam dit expliciet aan de orde in het kader van het vermoeden van vergunning van een functiewijziging. In de paragrafen 360 en 361 van de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van 17 december 2008 overweegt de decreetgever wat volgt:

"360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, door de Raad van State en door het Hof van Cassatie "aangevuld" met een bijkomend "vermoeden" : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerp bepalingen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben."

Uit deze overweging blijkt duidelijk dat de decreetgever aanvaardt dat functiewijzigingen die werden gesteld voordat deze vergunningsplichtig waren (functiewijzigingen zijn krachtens artikel 7.5.1 VCRO vergunningsplichtig sinds 9 september 1984), vermoed worden te zijn vergund, los van de vraag of deze betrekking hebben op een constructie die wordt gedekt door het vermoeden van vergunning.

In onderhavige situatie wordt de functiewijziging van de constructie niet betwist. Niemand betwist dat de constructie gelegen aan de Nikkelstraat 52, 2600 Antwerpen een woonfunctie heeft. Wat wel betwist wordt, is het aantal woonentiteiten dat binnen deze woning aanwezig is. Welnu, de plicht om een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning aan te vragen om het aantal woonentiteiten te wijzigen binnen eenzelfde woning, bestaat pas sinds de inwerkingtreding van het Stedenbouwdecreet op 1 mei 2000. Voorheen werd de verplichting om een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning aan te vragen gedefinieerd in art. 44, §1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Deze bepaling luidde als volgt:

*"Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :*

*1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;*

*onder het bouwen en plaatsen vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;*

*2. ontbossen, het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;*

*3. alleenstaande hoogstammige bomen vellen binnen de groene ruimten van een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg, evenmin als bomen die staan in een goed waarvoor de in titel III voorgeschreven verkavelingsvergunning is afgegeven.*

*4. ontginnen of de vegetatie wijzigen van heiden of venen, alsmede van enig ander gebied waarvan de bescherming noodzakelijk wordt geacht door de Koning;*

*5. een opslagruimte voor gebruikte voertuigen of voor schroot aanleggen;*

*6. een grond gewoonlijk gebruiken voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten. De Koning kan nadere regelen voor zulk een gebruik aangeven;*

*Geen vergunning is evenwel vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van de wetgeving op het kamperen."*

*In dit artikel vinden we geen spoor terug van een voorafgaandelijke vergunningsplicht inzake het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw. Ook in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 was hiervan geen sprake.*

*Pas in het stedenbouwdecreet van 18 mei 1999, in werking getreden op 1 mei 2000, werd in art. 99 §1, 7° opgenomen dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning behoeft. BOUCKAERT en DEWAELE schreven in 2000 in hun standaardwerk "Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw in het Vlaamse Gewest" hieromtrent hetgeen volgt: "Daarnaast vermeldt artikel 99 van het decreet ook nog een aantal andere activiteiten en handelingen, die moeten aanzien worden als "oneigenlijke bouwwerken" waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voorgeschreven is. Als belangrijkste werken kunnen vermeld worden: [J sedert het nieuwe decreet, in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen besteed voor huisvesting (Onder het coördinatiedecreet was zulks in ieder geval niet vergunningsplichtig)."*

*Omdat het wijzigen van het aantal woonentiteiten binnen een woning pas vergunningsplichtig werd op 1 mei 2000, moet naar analogie met de regels inzake het vermoeden van vergunning van functiewijzigingen van constructies aangenomen worden dat al de wijzigingen van het aantal woonentiteiten die voordien werden gesteld, vermoed worden te zijn vergund (in zoverre dit uiteraard niet gepaard ging met vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden wat in casu niet het geval is en op geen enkele manier door het CBS Antwerpen wordt geopperd).*

*Welnu, wanneer het bestreden besluit vanuit deze regels wordt bestudeerd, dan wordt duidelijk dat het CBS Antwerpen de motivatieverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden. In het bestreden besluit wordt de volgende argumentatie opgevoerd om het gebouw voor slechts twee in plaats van drie woonentiteiten vergund geacht te verklaren:*

*"Het bouwdoossier van 1912 toont dat het gebouw voor 22 april 1962 werd opgericht, als een huis met een niet nader bepaald aantal woongelegenheden. Er is slechts één keuken aangeduid, de aanwezigheid van drie toiletten, in 1928 uitgebreid tot vier (door de gedeeltelijke afbraak van de achterbouw logischerwijze weer herleid tot drie, zie verder), kan wijzen op drie respectievelijk vier woongelegenheden.*

*De uittreksels uit het bevolkingsregister tonen echter dat vanaf 1948 tot en met 1980 constant twee gezinnen of alleenstaanden in het gebouw woonden. Vanaf dan begint het aantal te schommelen tussen nul en vier. Het aantal woongelegenheden waarvoor de opname wordt gevraagd, met name drie, stemt overeen met de kadastrale gegevens, maar strookt dan weer niet met het aantal van vier dat in 2013 nog door de Inspectie RWO werd aangetroffen. Ook de Inspectie RWO kwam in haar herstellvordering al tot de conclusie dat de vierde woongelegheden zeker na de inwerkingtreding van het gewestplan werd gecreëerd. Er kan enkel continuïteit voor twee woongelegenheden worden aangetroffen tot en met 1980, enkel dit aantal kan dus vergund geacht worden.*

*Voorgaande bewijst voldoende dat de huidige toestand dateert van voor de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw (22 april 1962). Er wordt onvoldoende aangetoond dat de beweerdde, huidige indeling in drie woonentiteiten dateert van ofwel voor de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw (22 april 1962) ofwel van na de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw (22 april 1962) maar voor de inwerkingtreding van het van kracht zijnde gewestplan (9 november 1979). Bijgevolg kunnen slechts twee woongelegenheden als vergund geacht worden beschouwd."*

*Uit deze overwegingen blijkt dat het CBS Antwerpen haar beoordeling inzake het aantal woonentiteiten dat vergund geacht wordt baseert op de regels inzake het vermoeden van vergunning van constructies zoals neergelegd in artikel 4.2.14 VCRO. Door aldus geen rekening te houden met de praetoriaanse vermoedens van vergunning welke eigenlijk een toepassing zijn van de gebruikelijke regels inzake de inwerkingtreding van een verordening, schendt de Stad Antwerpen de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel Het CBS van Antwerpen had de onderliggende feiten en de toepasselijke regelgeving op een zorgvuldigere manier moeten onderzoeken om haar beslissing op een correcte manier te motiveren.*

*Dit alles is vooral problematisch omdat het CBS zelf aangeeft dat het kadaster spreekt over drie woonentiteiten en omdat uit een nieuwe opvraging in het kader van de openbaarheid van bestuur blijkt dat de meergezinswoning gelegen te Nikkelstraat 52, 2060 Antwerpen op 1 mei 2000 werd bewoond door 4 verschillende gezinnen of alleenstaanden. [stuk 7]. Rekening houdende met de bovenstaande analyse moet de constructie dan ook vergund geacht worden als zijnde een meergezinswoning met drie woonentiteiten.*

*In ondergeschikte orde moet opgemerkt worden dat het CBS Antwerpen zelf aangeeft dat elementen uit het bouwdoossier uit 1912 aantonen dat er sprake is van drie à vier woonentiteiten (waarvan er volgens het CBS Antwerpen later één zou zijn verdwenen). Deze vaststelling is belangrijk omdat het perfect mogelijk is dat één gezin gedurende een zekere periode twee woonentiteiten bewoont of dat een bepaalde woonentiteit gedurende een zekere periode niet wordt bewoond. Het ongebruik van één van de woonentiteiten als woning voor een afzonderlijk gezin mag evenwel niet tot gevolg hebben dat de woonentiteit niet meer als afzonderlijke woonentiteit wordt geacht te zijn vergund.<sup>2°</sup> Aldus moet aangenomen worden dat wanneer een constructie in 1912 werd geconcipeerd als een woning voor drie gezinnen, dit een vermoeden doet ontstaan dat tot op de dag van vandaag*

*doorwerkt ongeacht het tijdelijk gebruik van de woning door twee gezinnen. Dat de woning tussen 1949 en 1980 werd gebruikt door twee gezinnen doet bijgevolg geen afbraak aan het vermoeden dat de woning drie woonentiteiten omvat. Door hier geen rekening mee te houden, schendt het bestreden besluit de motiveringsplicht.*

...

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en de verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota naar bovenstaande argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het komt de Raad niet toe om een registratiebeslissing in graad van jurisdictioneel beroep in die zin te onderzoeken dat hij zijn zienswijze in de plaats van de verwerende partij stelt. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Het is in eerste instantie aan de aanvrager, in deze de verzoekende partij, om met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn verzoek tot opname voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de mogelijkheid tot opname als vergund geacht. Volgens de bestreden beslissing werden bij de aanvraag volgende gegevens aangeleverd: herstellvorderingen vanwege de Inspectie RWO betreffende de woongelegenheden in het gebouw, uittreksels uit de kadastrale legger met kaart en een stedenbouwkundig uittreksel. Geen van bovenstaande bij de aanvraag gevoegde gegevens verlenen evenwel voldoende duidelijkheid omtrent (het wijzigen van) het aantal woongelegenheden.

2.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat er indicaties zijn die wijzen op minstens drie woongelegenheden. Zij beperkt evenwel het aantal woongelegenheden tot twee vergund geacht omwille van de uittreksels uit het bevolkingsregister. Vanaf 1948 tot en met 1980 woonden er constant twee gezinnen of alleenstaanden in het gebouw, wat ook niet betwist wordt door de verzoekende partij. De Raad oordeelt dat de verwerende partij op basis hiervan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat er in die periode slechts twee woongelegenheden aanwezig waren.

De verzoekende partij bewijst niet aan de hand van de aangeleverde stukken dat er drie woongelegenheden dienen geacht vergund te worden. In zoverre de verzoekende partij van mening zou zijn dat het huidig aantal woongelegenheden nooit werd gewijzigd sinds de oprichting van het pand, wordt ook dit niet aangetoond. In alle redelijkheid is de inschrijving van continu twee personen gedurende 32 jaar een afdoende indicatie om het aantal woongelegenheden te beperken tot twee gedurende deze periode.

3.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich, dus zonder enige vorm van verbouwing of aanpassing, slechts vergunningsplichtig is sinds 1 mei 2000, met name door de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO).

Voorheen diende er een stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd wanneer een wijziging van het aantal woongelegenheden gepaard ging met het uitvoeren van vergunningsplichtige verbouwingswerken. Artikel 44 van de Stedenbouwwet bepaalt immers het volgende:

“ ...

*§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :*

*1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;*

... ”

*§ 2. De bepalingen van deze wet gelden mede voor niet in dit artikel opgesomde handelingen en werken, wanneer een bouwverordening de uitvoering ervan aan vergunning onderwerpt en voor zover ze niet voorkomen op de in het navolgende lid bedoelde lijst.*

*De Koning kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is.*

... ”

Uit deze bepaling volgt dat, sinds de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, er een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor het verbouwen van een bestaande woning.

Indien een wijziging van het aantal woongelegenheden tot stand kwam via vergunningsplichtige verbouwingswerken, dient de verzoekende partij aan te tonen dat de woning in de huidige toestand (met de gevraagde drie woongelegenheden) werd opgericht vóór 22 april 1962 dan wel in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is (9 november 1979).

Hierboven heeft de Raad evenwel reeds geoordeeld dat verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat er in de periode tot 1980 slechts twee woongelegenheden aanwezig waren.

4.

Indien de wijziging van het aantal woongelegenheden niet tot stand kwam via vergunningsplichtige verbouwingswerken, dient de verzoekende partij aan te tonen dat de woning in de huidige toestand (met de gevraagde drie woongelegenheden) dateert van voor 1 mei 2000. De Raad stelt evenwel vast dat noch de aanvraag noch het verzoekschrift bij de Raad enig stuk bevat omtrent het tijdstip van de wijziging van het aantal woongelegenheden en de wijze waarop deze wijziging plaatsvond, ondanks haar bewijslast daartoe.

In haar verzoekschrift verwijst de verzoekende partij naar de omstandigheid dat de betrokken meergezinswoning op 1 mei 2000 bewoond werd door vier verschillende gezinnen of alleenstaanden zoals blijkt uit de uittreksels uit het bevolkingsregister. Klaarblijkelijk is de verzoekende partij dan ook van mening dat een wijziging van het aantal woongelegenheden tot stand is gekomen tussen enerzijds 9 november 1979 doch voor 1 mei 2000.

Hiervoor is het evenwel noodzakelijk dat de verzoekende partij aantoont of minstens in redelijkheid en in voldoende mate aannemelijk maakt dat deze wijziging niet door vergunningsplichtige verbouwingswerken tot stand kwam, wat evenwel niet gebeurde. Integendeel, de verzoekende partij beroept zich op de herstellvordering van 25 oktober 2013, waarin wordt vermeld dat het pand



werd opgedeeld in 4 woningen en dat voor deze opdeling geen stedenbouwkundige vergunning is terug te vinden in het stadsarchief.

Verder wordt in deze herstellvordering gesteld dat uit de bewonerslijsten enkel afgeleid kan worden dat in de periode 1949 tot 1991 maximaal 3 gezinnen/personen zijn ingeschreven op dit adres. (eigen onderlijning) De omvorming naar 4 appartementen gebeurde na 1991. De verzoekende partij stelt dat zij het nodige heeft gedaan en dat er na de nodige werken slechts drie woongelegenheden overbleven. De verzoekende partij vraagt tevens dat enkel drie woongelegenheden worden geacht vergund te zijn. Zij erkent hierbij dat de vierde woongelegheden geen voorwerp kan uitmaken van een opname in het vergunningenregister.

De Raad stelt dan ook vast dat de verzoekende partij zich moeilijk kan beroepen op het feit dat er een wijziging van het aantal woongelegenheden tot stand kwam via niet vergunningsplichtige verbouwingswerken, terwijl zij zelf erkent dat dit in het verleden wel gebeurde. Tevens kan zij zich niet beroepen op basis van het aantal inschrijvingen op een bepaald moment, als blijkt dat op dat moment minstens één onvergunde woongelegheden aanwezig was.

Het kan de verwerende partij niet verweten worden dat zij niet voldaan heeft aan haar onderzoeksplicht, indien de verzoekende partij zelf geen begin van bewijs aandraagt omtrent de aanwezigheid van drie of meer verschillende families of alleenstaanden en de wijze waarop een wijziging van het aantal woongelegenheden tot stand is gekomen.

De omstandigheid dat op één moment meer dan twee 'gezinshoofden' of 'alleenstaanden' ingeschreven zijn, leidt bovendien op zich nog niet noodzakelijk tot de conclusie dat er op dat moment meer dan twee woongelegenheden moeten zijn geweest en dat de wijziging van het aantal woongelegenheden tussen 9 november 1979 en 1 mei 2000 tot stand gekomen is zonder vergunningsplichtige verbouwingswerken. Dit alles geldt des te meer daar in het verleden reeds een vergunningsplichtige woongelegheden werd gecreëerd zonder stedenbouwkundige vergunning.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER