

Beleidsmatig gewenste ontwikkeling: woninggrootte, woonmix en bescherming eengezinswoningen.

De beleidsmatig gewenste ontwikkeling staat online sinds 24 juni 2019 en intussen hebben we bijna 2 jaar praktijk in de vingers.

We stelden vast dat een aantal elementen verduidelijking vragen, omwille van verschillende interpretatiemogelijkheden. Om die reden maakten we deze FAQ's op.

Artikel 1: Minimale netto vloeroppervlakte

§1. Wat verstaan we onder netto vloeroppervlakte?

De netto vloeroppervlakte is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte.

Tot de netto vloeroppervlakte behoren ook:

- de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
- de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50 vierkante meter.

Niet tot de netto vloeroppervlakte behoren:

- de vloeroppervlakten ingenomen doorschouwen, kolommen, leidingkokers;
- niet bewoonbare kelder en -zolder.
- verblijfsruimten waarvan de netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4,00 vierkante meter, tenzij ze voldoen aan de Vlaamse Codex Wonen;
- ruimten die dienst doen als fiets- en/of autostalplaats.

§3. Welke woningen moeten voldoen aan de minimale oppervlaktenorm per woning?

Alle woningen, behalve woningen die behoren tot bescheiden woonaanbod. De woningen die worden aangeduid als behorende tot het bescheiden woonaanbod, maar bovenop het wettelijke aantal voorzien worden, moeten wel voldoen aan de vereisten. Woningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door erkende

residentiële zorgvoorziening of erkende sociale huisvestingsmaatschappij moeten niet voldoen.

§3. Moeten de bescheiden woningen ook voldoen aan de oppervlakenorm?

Enkel het minimum aan bescheiden woningen dat volgens de wetgeving moet voorzien worden, zijn vrijgesteld van de oppervlakenormen. Voor alle andere woningen gelden die normen wel. De woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod moeten duidelijk vermeld worden in de vergunningsaanvraag.

Artikel 2: Woningmix

§1. Welke woningen worden meegeteld in de berekening van de gemiddelde woningmix?

In volgende gevallen moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen minimaal 80 m² bedragen:

- Bij verkavelings- en vergunningsaanvragen voor nieuwbouw of herbouw van meergezinsgebouwen met 5 of meer woningen
- het opdelen van een woning of meergezinsgebouw in 5 of meer woningen
- de functiewijziging naar 5 of meer woningen

Wanneer een project verder wordt verbouwd of uitgebreid (en de oorspronkelijke vergunningsaanvraag reeds werd getoetst aan deze BGO), moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen minimaal 80 m² blijven bedragen. Bij een project, waarvoor de oorspronkelijke vergunning werd afgeleverd voor de inwerkingtreding van deze BGO of dat vergund geacht is, moet enkel voor de wijziging (uitbreiding en/of verbouwing) ten opzichte van de (geacht) vergunde toestand op het moment van inwerkingtreding van deze BGO de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen minimaal 80 m² blijven bedragen.

Het gemiddelde wordt in principe berekend per gebouw. Voor een project bestaande uit meerdere gebouwen die vervat zitten in dezelfde vergunningsaanvraag, kan voor een gebouw afgeweken worden op het minimale gemiddelde, als de gemiddelde vloeroppervlakte over alle gebouwen minimaal 80 m² bedraagt en de afwijking gemotiveerd kan worden vanuit de goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat men hier bij voorkeur reeds aandacht aan besteedt bij het opmaken van de verkavelingsaanvraag.

§2. Welke woningen moeten niet meegerekend worden bij de berekening van de gemiddelde oppervlakte van het hele project?

Als het project een bescheiden woonaanbod moet voorzien (in het kader van de verplichtingen van het decreet 'Grond- en Pandenbeleid'), gelden de minimale oppervlakenormen niet voor deze woongelegenheden. Hetzelfde geldt voor woningen waarvoor de vergunning is aangevraagd door een erkende residentiële zorgvoorziening of sociale huisvestingsmaatschappij. Zij worden dus niet meegenomen in de berekening van de gemiddelde netto vloeroppervlakte. De overige woningen, inbegrepen de bescheiden woningen die bovenop het wettelijk minimum voorzien worden, worden wel meegerekend in de berekening van de gemiddelde oppervlakte.

Artikel 3: Beschermen van eengezinswoning

§1. Vallen woningen die eigendom zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij en aan de definitie van sociale eengezinswoning voldoen, ook onder de regels voor te beschermen eengezinswoningen?

Ja.

§2. Mag een te beschermen eengezinswoning omgevormd worden tot een meergezinsgebouw?

Nee, dat mag noch rechtstreeks, noch door de eengezinswoning eerst samen te voegen met een ander gebouw en dan op te delen.

§3. Kan een niet te beschermen eengezinswoning integraal worden omgevormd?

Het integraal omvormen van een eengezinswoning is toegelaten, wanneer die geen te beschermen eengezinswoning is. Het gebouw mag dus van functie wijzigen en/of het aantal woonegelegenheden mag worden vermeerderd. Het omvormen naar een (al dan niet gemengd) meergezinsgebouw is dus ook toegelaten, als minimum één zelfstandige woning met een netto- vloeroppervlakte van minstens 130 m² en met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m² gerealiseerd wordt.

§7. Als je een eengezinswoning sloopt, moet er dan in de vervangende nieuwbouw minstens een zelfstandige woonentiteit van min 130 m² voorzien worden?

Ja, maar enkel als het nieuwbouwproject ook een woonprogramma bevat. Dit geldt ook voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

§8. Als je een meergezinsgebouw sloopt, moet er in de nieuwbouw dan een zelfstandige woonentiteit van min 130 m² voorzien worden?

Ja, als de nieuwbouw ook een woonprogramma bevat, én als in het bestaande gebouw ook dergelijke grote appartementen aanwezig waren. Er moeten zoveel nieuwe zelfstandige woonentiteiten van min. 130m² voorzien worden als er in de laatst vergunde toestand aanwezig waren en bijkomend moeten ze elk beschikken over 15m² buitenruimte.

§9. Zijn er afwijkingen mogelijk in het kader van een te beschermen eengezinswoning?

Er wordt doorgaans geen afwijking toegelaten, noch in oppervlakte, noch in functie. Enkel dus bij de sloop van de woning én integrale functiewijziging van de site kan de functie '(één)gezins)wonen' verdwijnen. In uitzonderlijke gevallen kan ook zonder sloop de ééngezinswoning gesupprimeerd worden. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als deze functie de uitbreidingsmogelijkheden verhindert van een naastliggende (commerciële) activiteit zoals een school of hotel.

De integrale functiewijziging kan bijvoorbeeld ook gemotiveerd worden vanuit een

maatschappelijke nood. Een maatschappelijke nood wordt bepaald door het tekort van een bepaalde lokale voorziening. Het stedelijke gemiddelde of een norm (als die bestaat) worden als referentiewaarde gebruikt om te bepalen of er een tekort is en hoe groot dit is. De cijfers hiervoor zijn online raadpleegbaar via stad in cijfers. In geval van een functiewijziging vanuit een maatschappelijke nood, wordt de woning wel beschouwd als een te beschermen eengezinswoning, en is de toegestane functiewijziging als tijdelijk te beschouwen en dient op termijn terug naar een woonfunctie te worden overgeschakeld.

§9. Kan ik in een te beschermen ééngesinswoning nog een andere functie uitoefenen?

Ja, als je een aantal voorwaarden in acht neemt die waarborgen dat het pand goed kan blijven functioneren als een kwalitatieve eengezinswoning. Die voorwaarden vind je in art. 3 §6.

Criteria bepaling opdeling TBEGW met handelsruimte

- Uitgangspunt = maximale bescherming van de te beschermen eengezinswoning
- Hanteren van de criteria gebeurt dan op een strikte wijze.

Checklist criteria

Stap	Vraag	Resultaat
1	Kunnen woning en handelszaak autonoom functioneren? <ul style="list-style-type: none"> • Is er een aparte inkom voor de handelszaak? EN • Is er een aparte trap naar de bovengelegen woning? EN • Heeft de handelszaak (mogelijkheid tot) eigen sanitair? 	NEEN → pand kan niet als opgedeeld worden beschouwd
		JA → GA NAAR STAP 2
2	Wordt het gelijkvloers volledig ingenomen door de handel? <i>Tip: ga na of er zich verblijfsruimten van de woning op het gelijkvloers bevinden</i>	NEEN → GA NAAR STAP 3
		JA → GA NAAR STAP 4
3	Heeft de woning alle noodzakelijke voorzieningen om als zelfstandige woonentiteit te functioneren (uitgenomen een buitenruimte)?	NEEN → pand kan niet als opgedeeld worden beschouwd
		JA → GA NAAR STAP 4
4	Is er in de LVT een verbinding tussen handelszaak en woning?	NEEN → pand kan worden beschouwd als opgedeeld
		JA → opdeling te beoordelen Hoogstwaarschijnlijk functioneert de handelswoning nog steeds als één geheel. (eventueel bijkomend onderzoek of handel en woning verschillende eigenaars hebben via KBO en/of kadaster, is de deur gesupprimeerd in de BT,...)