



Van den Bossche & de Vuyst geassoc. notarissen
DIESTSEVEST 58
3000 Leuven

uw kenmerk
23-03-2026

ons kenmerk
VGO/2026/70

contactpersoon
dienst woontoezicht

datum
18/05/2026

telefoonnummer
+32 16 27 27 90

E-mail
notarisinfo@leuven.be

Inlichtingen vergund geachte opdeling en/of functie van het gebouw te Vlamingenstraat 63, 3000 Leuven,

Beste

Wij komen terug op je vraag over de stedenbouwkundige opdeling van hogervermeld pand.

Wij bevestigen dat het pand op dit adres, overeenkomstig de omgevingsvergunning met referentie OMV2020027281 van 20/05/2020, vergund is als een **eengezinswoning**.

Deze vergunde toestand wil niet zeggen dat het pand voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen en de brandveiligheidsvoorschriften. Enkel de aanwezigheid van een conformiteitsattest en van een positief brandweerverslag dat minder dan 10 jaar oud is, geeft uitsluitel over het voldoen aan de Vlaamse Codex Wonen en de brandveiligheid van een pand. Het conformiteitsattest en brandweerverslag moeten dezelfde opdeling vermelden als bovenstaande vergunde toestand.

Meer info en de mogelijkheid om een conformiteitsattest aan te vragen vind je op

www.leuven.be/conformiteitsattest.

Meer info en de mogelijkheid om een brandweercontrole aan te vragen vind je op <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/pagina/controle>

Varia

- Het pand is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed als ensemble van burgerhuizen in empirestijl. Dit wil zeggen dat er voor elke wijziging aan het pand vooraf een goedkeuring van de dienst onroerend erfgoed van de stad Leuven vereist is, zelfs als de wijziging zelf stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtig is.
- Dit advies gaat enkel over het aantal woongelegenheden. Wanneer het pand zonder vergunning is uitgebreid na de inwerkingtreding van het gewestplan in 1977, zijn deze constructies uitdrukkelijk niet vergund. Wij hebben onvoldoende informatie om hier een uitspraak over te doen.

Dienst Woontoezicht

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

- Als het pand zonder vergunning is uitgebreid, zijn alle woonentiteiten in deze uitbouw nietig en alsnog niet vergund geacht.

Indien het aantal woonegelegenheden niet overeenkomt met onze vaststellingen, of er plannen zijn om het aantal woonegelegenheden te wijzigen, moet je een omgevingsvergunning aanvragen. Meer informatie over het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning en de contactgegevens van de dienst bouwen vind je via de link: www.leuven.be/omgevingsvergunning-stedenbouwkundige-handelingen

Voor het verschaffen van deze inlichtingen wordt een bedrag aangerekend van **155,00 euro (per perceel)**.

Voor administratieve vragen is Data en GIS via het nummer 016 27 23 66 beschikbaar.

Als bijlage vind je de wijze waarop je kan reageren indien je niet akkoord bent met deze inlichtingen.

Met vriendelijke groeten

De algemeen directeur

de burgemeester

bij delegatie
Kathleen Lambie
afdelingshoofd bouwen, wonen en milieu

bij delegatie
Lies Corneillie
schepen van wonen, bouwen en mondiaal beleid

Bijlage

1. Niet akkoord met de Vergund Geachte toestand

1. A. Ga je niet akkoord met de ontvangen informatie, dan kan je alsnog nieuwe stukken bezorgen die eventueel tot een andere vaststelling kunnen leiden.

Hoe indienen?

Bezorg ons deze nieuwe stukken zo spoedig mogelijk, ofwel per brief, gericht aan het college van burgemeester en schepenen, Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven, ofwel via mail naar notarisinfo@leuven.be.

Je vermeldt altijd:

- je naam en je domicilie-adres
- het adres van het pand waarvoor je inlichtingen vraagt
- de motivering bij deze nieuwe extra stukken
- een datum en je handtekening

Het opdelen van een woning in meerdere woonentiteiten (zoals kamers, studio's, appartementen) is **altijd** vergunningsplichtig – zelfs als er geen bouwwerken plaatsvinden. Sinds het **Decreet Ruimtelijke Ordening** (in werking getreden op **1 mei 2000**) moet je voorafgaand een omgevingsvergunning aanvragen voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Voor oude opdelingen, gebouwen en constructies is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving in een 'vermoeden van vergunning' dat onder bepaalde voorwaarden kan worden toegepast. Hierbij moeten we een onderscheid maken tussen kamers en zelfstandige woongelegenheden zoals onder andere studio's en appartementen.

Kamers kan men immers soms zonder werken realiseren, terwijl voor het realiseren van zelfstandige woongelegenheden er altijd werken nodig zijn. Deze werken, zoals onder andere het installeren van sanitaire voorzieningen, keukens, elektriciteit, verwarming, isolatie of ventilatie in een gebouw, zijn vergunningsplichtig sinds 22 april 1962 en werden pas vrijgesteld van vergunningsplicht sinds de wijziging van het Koninklijk Besluit via het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 1996. Bovendien geldt deze vrijstelling enkel als de werken geen wijziging van het gebruik of de bestemming met zich meebrengen en indien het aantal woongelegenheden niet wijzigt (artikel 2, 3°).

De opdeling kan dus alleen als vergund geacht worden beschouwd als aan **alle** onderstaande voorwaarden is voldaan:

- **Voor kamers:** de opdeling moet dateren van vóór 1 mei 2000, zonder dat er vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd
- **Voor studio's of appartementen:** in principe was dit altijd al vergunningsplichtig sinds **22 april 1962**, omdat er werken voor nodig waren. Indien er echter geen proces-verbaal of niet-anoniem bezwaarschrift werd opgesteld kunnen de werken (en bijgevolg de opdeling) als vergund geacht beschouwd worden wanneer de werken en de opdeling voor de inwerkingtreding van het gewestplan van Leuven plaatsvonden (dit is **5 mei 1977**).
- Zonder het gebruik of de functie van een ruimte te veranderen
- Niet in strijd met de voorwaarden van een reeds afgeleverde vergunning
- Niet in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van toen
- De woonentiteiten bevinden zich binnen een vergunde/vergund geachte constructie

Maak in je bewijsstukken dus duidelijk het onderscheid tussen **een kamer** en **een studio of appartement** in geval van een opdeling.

Belangrijk

- Kreeg je na 1 mei 2000 een vergunning voor het aantal wooneenheden en werd die vergunning binnen de termijn uitgevoerd? Dan is een eerdere 'vergund geachte opdeling' niet meer geldig.
- Bij een proces-verbaal over de opdeling geldt altijd het proces-verbaal.
- Wooneenheden die vergund geacht worden, kunnen later nog afgekeurd worden op basis van onvoldoende woonkwaliteit of bij problemen met de brandveiligheid.

Mogelijke bewijsstukken die je kan voorleggen zijn bijvoorbeeld bewijzen van geregistreerde verhuring bij de KU Leuven, huurcontracten — zowel geregistreerde als niet-geregistreerde — op voorwaarde dat deze laatste vergezeld gaan van betalingsbewijzen van de huur...

Dit geldt alleen voor zover de documenten betrekking hebben op de relevante periode: voor kamers minstens voor het jaar 2000, voor studio's of appartementen minstens voor 1977.

Meer informatie vind je op:

- www.leuven.be/vergund-geachte-toestand
- <https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2021-11/Is%20een%20opdeling%20in%20meergezinswoning%20vergund.pdf>

1. B. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt deze bijkomende stukken en heroverweegt eventueel de informatie.

Het onderzoek van de aanvraag kan enkele maanden in beslag nemen.

Opgelet, het college van burgemeester en schepenen maakt zelf een beoordeling van de relevantie en de bewijswaarde van aangebrachte stukken. Zo vormt een loutere vermelding van het kadaster of een vermelding in een vroegere koopakte geen sluitend bewijs. In combinatie met verschillende andere aanwijzingen kunnen deze elementen mogelijk wel in overweging genomen worden.

1. C. Wanneer je het niet eens bent met de collegebeslissing, dan kan je klacht indienen bij de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant.

Meer informatie hierover kan je vinden via

<https://www.gouverneurvlaamsbrabant.be/dienstverlening/klachtenbehandeling>

2. Opname in het vergunningenregister

Voor oude opdelingen, gebouwen en constructies is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving in een 'vermoeden van vergunning' dat onder bepaalde voorwaarden kan worden vastgesteld.

De opname van een bestaande opdeling en/of constructie 'als vergund geacht' in het vergunningenregister (via een registratiebeslissing) is geregeld bij artikel 5.1.3 van de VCRO

2. A. Wanneer je wenst over te gaan tot een "opname in het vergunningenregister", dan moet je hiervoor een (nieuwe) aanvraag indienen.

Je doet dat via het invullen van het correcte webformulier:

Notarissen en makelaars gebruiken de link

geoloket.extranet.cevi.be/geoloketten/common/perceellocator_vgo_grb/index.html?notariseloket=B_GEBOUW-NOTARIS

Eigenaars gebruiken de link

geoloket.extranet.cevi.be/geoloketten/common/perceellocator_vgo_grb/index.html?notariseloket=b_gebouw

Deze linken zijn ook terug te vinden op de webpagina www.leuven.be/vergund-geachte-toestand onder de rubriek *Vergund geachte constructie aanvragen (opname in het vergunningenregister)*

Geef in de aanvraag exact aan welke opdeling (aantal kamers en/of studio's) je wenst te laten opnemen in het vergunningenregister.

Verzamel bewijsstukken die aantonen dat de constructie ofwel vóór 22 april 1962, ofwel in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan 'Leuven' op 5 mei 1977 waarin ze gelegen is, gebouwd werd én ook de beweerde opdeling kende.

Opgelet: Bepaalde werken, zoals het installeren van sanitaire voorzieningen, elektriciteit, keuken, verwarming, isolatie of ventilatie in een gebouw, zijn vergunningsplichtig sinds 22 april 1962 en werden pas vrijgesteld van vergunningsplicht sinds de wijziging van het Koninklijk Besluit via het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 1996. Deze vrijstelling gold echter enkel als de werken geen wijziging van het gebruik of de bestemming met zich meebrengen en het aantal woonegelegenheden niet wijzigt (artikel 2, 3°).

Op basis van deze regelgeving waren de verbouwings- of inrichtingswerken die gericht waren op het wijzigen van het aantal woonegelegenheden of een functiewijziging vergunningsplichtig. De wijziging van het aantal woonegelegenheden op zich was dus niet vergunningsplichtig voor 1 mei 2000, zolang die wijziging niet gepaard ging met dergelijke werken.

Toon dus aan dat de werken die hier eventueel mee gepaard gingen niet vergunningsplichtig waren op dat moment.

In elk geval draag jij, als verzoeker tot opname van een constructie in het vergunningenregister, in de eerste plaats de bewijslast om aan te tonen dat de opdeling én het gebouw als 'vergund geacht' moeten worden beschouwd.

Deze procedure “opname in het vergunningenregister” verloopt zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art.5.1.3.) – zie

<https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1018245.html#H1083891>

2. B. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Het onderzoek van de aanvraag neemt enkele maanden in beslag.

Het college van burgemeester en schepenen heeft als opdracht om de documenten die je indient — eventueel aangevuld met informatie waarover ze zelf beschikt — te onderzoeken en te toetsen aan de geldende regelgeving, zodat ze op basis daarvan een beslissing over de registratie kan nemen.

Het beoordelen van het bewijsmateriaal valt onder de discretionaire bevoegdheid van het bestuur. Het is aan de bevoegde overheid om het ingediende bewijsmateriaal zorgvuldig te onderzoeken en op een verantwoorde manier te evalueren.

Het college van burgemeester en schepenen neemt op basis van dit onderzoek een beslissing of de opdeling én het gebouw in het vergunningenregister kunnen worden opgenomen.

Je ontvangt een afschrift van deze collegebeslissing.

2. C. Beroep

Indien je niet akkoord gaat met de collegebeslissing over al dan niet een opname in het vergunningenregister, dan kan je hiertegen beroep aantekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen binnen een termijn van 45 dagen na de beslissing.

Voor meer informatie verwijzen we naar www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen.