

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 266

van **STEVEN COENEGRACHTS**

datum: 14 december 2021

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Vernielde of beschadigde zonevreemde woningen - Juridisch kader

Een woning die verdwijnt omdat ze getroffen wordt door een brand, een explosie, een overstroming of een grondverschuiving, is altijd een drama. Wanneer die vernielde of beschadigde woning voorheen tijdelijk leegstond en zonevreemd is, is de juridische nasleep nog een stuk problematischer. Ik wil in deze vraag dieper ingaan op deze atypische, maar niet onwaarschijnlijke situatie.

Een belangrijk element is het begrip 'bestaande constructie'. Dat begrip komt frequent voor in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), niet alleen in functie van de basisrechten voor zonevreemde constructies, maar bijvoorbeeld ook in de context van het vermoeden van vergunning of van allerlei bouwkundige ingrepen zoals stabiliteitswerken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden. Toch bevat de VCRO geen definitie van dit begrip. Ook de memorie van toelichting in kwestie maakt ons niet veel wijzer. Daaruit leren we enkel dat een bestaande constructie een constructie is die niet verdwenen is.^[1] In de rechtsleer wordt 'bestaand' beschouwd als een constructie die nog bruikbaar, nog verbeterbaar, geen krot, geen ruïne, en niet afgebroken is.^[2] In die optiek kan een afgebrande, geëxplodeerde, overstroomde of verzakte woning alvast niet meer als 'bestaand' worden beschouwd: ze is (deels) verdwenen, niet meer bruikbaar, ruïneus en voldoet niet langer aan de elementaire eisen van stabiliteit (cfr. verkrotting).

De VCRO voorziet echter in een uitzondering op deze algemene regel (artikel 4.4.21): "Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat de woning in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk werd bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen."

1. Het begrip 'bestaande constructie' is een cruciaal element in de regelgeving over de basisrechten van zonevreemde constructies. Het bepalen van de toestand van een zonevreemde constructie is momenteel een feitenkwestie waarover de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken, zoals blijkt uit het antwoord op mijn schriftelijke vraag van 31 augustus 2021 (nr. 1324).

Is het niet logisch dat hier een decretale definitie voor wordt bepaald, net zoals dat het geval is voor gelijkaardige begrippen als 'verkrot' en 'hoofdzakelijk vergund'?

2. Moet een dergelijke woning - initieel vergund geacht, maar vernield of beschadigd na meer dan een jaar leegstand en dus niet langer een 'bestaande constructie' - automatisch als niet langer vergund worden beschouwd en dus uit het vergunningenregister worden geschrapt?

3. Het is niet abnormaal dat een woning soms langer dan een jaar leegstaat. Denk aan een overlijden waarna de regeling van de erfenis enige tijd in beslag neemt; aan de verhuizing naar een woonzorgcentrum (wzc) waarna de eigen woning niet onmiddellijk verkocht raakt; of aan een koppel dat verwickeld is in een (v)echtscheidingsprocedure. Wanneer er zich gedurende deze periode van leegstand een calamiteit voordoet, worden de eigenaars nog eens extra gestraft omdat heropbouw wettelijk niet meer mogelijk is.

Vindt de minister de verplichte bewoning van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging niet te strikt? Overweegt ze de eenjarige termijn uit te breiden?

[1] '349. Voorliggend ontwerpartikel brengt ook een andere noodzakelijke verduidelijking aan, in die zin dat wordt gesteld dat de vermoedens slechts kunnen worden ingeroepen ten bate van 'bestaande' constructies. Verdwenen constructies worden niet door de vermoedens gedekt en kunnen aldus niet op basis van deze vermoedens worden heropgericht.' (Stuk 2011 (2008-2009) – nr. 1).

[2] A. Desmet, 'Arbitragehof 28 november 2001, nr. 151/2001', in *Tijdschrift voor Ruimtelijke ordening, Omgeving en Stedenbouw*, 26 (2002), p. 122-127; B. Roelandts en T. Vandendurpel, 'Zonevreemd bouwen en exploiteren', in *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw (deel 1)*, Brugge, 2011, p. 805-806.

ANTWOORD

op vraag nr. 266 van 14 december 2021

van **STEVEN COENEGRACHTS**

1. Het begrip "bestaand" werd reeds afdoende verduidelijkt in de rechtspraak waardoor het voorzien van een decretale definitie mij niet noodzakelijk lijkt.

De Raad van State heeft gesteld dat "bestaand" dient begrepen te worden als daadwerkelijk "opgericht" of feitelijk "aanwezig" (RvS nv Ontex, nr. 88.650, 6 juli 2000).

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt dat met bestaande constructies wordt verwezen naar constructies die, op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, nog bestaan, dit is aanwezig zijn. (RvVb, A/2013/0550, 24 september 2013; RvVb, A/2014/0503, 29 juli 2014)

Het Grondwettelijk Hof heeft geoordeeld dat het gaat om "bestaande, werkelijk opgerichte gebouwen" (GwH nr. 129/2014, 19 september 2014)

Aldus moet "bestaand" als "werkelijk opgericht, aanwezig" worden begrepen.

De beoordeling of een bepaalde zonevreemde constructie al dan niet als "bestaand" moet worden aanzien is verder een feitenkwestie waarover de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken op basis van de beschikbare gegevens van het concrete dossier. Het is een illusie te denken dat een decretale definitie een oplossing zou kunnen bieden voor alle mogelijke concrete situaties. Een beoordeling door de vergunningverlenende overheid aan de hand van de feitelijke elementen van elk individueel dossier zal altijd nodig blijven.

2. Het is niet omdat een constructie niet langer bestaat, dat zij daarom niet langer als 1) vergund moet worden beschouwd en 2) uit het vergunningenregister moet worden geschrapt.
 - 1) Een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vervalt enkel in de gevallen voorzien in artikel 99 OVD. Het niet langer bestaan van een constructie wordt daarin niet vermeld en brengt dus geen verval van de vergunning met zich mee.
 - 2) Het vergunningenregister bevat perceelsgebonden informatie met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Artikel 5.1.2, §1, tweede lid VCRO bepaalt welke gegevens het vergunningenregister minimaal moet bevatten per kadastraal perceel, waaronder vergunningsaanvragen en -beslissingen (verkavelingen en stedenbouwkundige handelingen), alsook het verval van deze vergunningen. Het niet langer bestaan van een constructie wordt evenwel niet vermeld. Net zomin wordt het schrappen van de gegevens met betrekking tot dergelijke constructie voorzien. De vergunningsgegevens met betrekking tot een niet langer bestaande constructie kunnen dus blijvend geconsulteerd worden in het vergunningenregister.
3. De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn volgens de vaststaande rechtspraak uitzonderingsbepalingen en moeten strikt geïnterpreteerd worden. In de oorspronkelijke bepaling (ingevoerd in het DRO) was als voorwaarde opgenomen dat

de woning "tot op de dag voorafgaand aan de vernieling of beschadiging" daadwerkelijk bewoond moest zijn. Om situaties van tijdelijke leegstand ten gevolge van huuroverdracht e.d. op te vangen werd dit reeds versoepeld in die zin dat de woning "in de loop van het jaar voorafgaand aan de beschadiging of vernieling" bewoond moet zijn geweest (MvT, *Parl. St.*, VI. Parl. 2001-02, stuk 1203/1, 6). Een verdere versoepeling lijkt mij niet aangewezen.