

Tijdelijke vergunning voor de opdeling van de eigen gezinswoning: handleiding voor de aanvrager van de “formule kotmadam”

1. Waarom een vergunning aanvragen?

Voor het opdelen van een gezinswoning is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Dit wordt bepaald in artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De algemene bouwverordening van de stad Leuven (inwerking getreden op 12/08/2013) voorziet nu in hoofdstuk 4 onder punt 4.2.1.3 de mogelijkheid om een gezinswoning op te delen met een tijdelijke vergunning. Een eengezinswoning kan opgedeeld worden in een gezinswoning en maximaal 3 kamers of één andere woongelegenheden.

Met de “Kotmadam-formule” of de tijdelijk vergunning wil men eigenaars van een woning de kans geven om zonder ingrijpende verbouwingswerken maximaal 3 kamers of één andere woning te verhuren in de eigen woning.

Vóór 12/08/2013 moesten de bijkomende kamers over alle nodige voorzieningen beschikken (keuken, sanitair, fietsenstallingen, ...), apart van de gezinswoning. Sinds 12/08/2013 kunnen eigenaars-bewoners gebruik maken van de zgn. “kotmadam”-formule, waarbij eigenaar-bewoner en de inwonende studenten een aantal voorzieningen delen. Met deze formule wil de stad Leuvenaars de kans geven om hun woningen optimaal te benutten in functie van de evoluerende ruimtebehoefte van het eigen gezin. Hierbij kan het zowel om jonge gezinnen gaan die zich in Leuven willen vestigen (en nog geen kinderen hebben en dus een paar slaapkamers “te veel” hebben) als om “oude gezinnen” die al een woning in Leuven betrekken, maar waar bvb. de kinderen uit huis zijn, waardoor een deel van de woning leeg staat. De maatregel draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen in de stad voor gezinnen.

De “Kotmadam-formule” wordt slechts tijdelijk vergund voor een periode van 5 jaar, daarna kan men indien men nog aan de voorwaarden voldoet een nieuwe aanvraag doen.

2. Voorwaarden voor een tijdelijke vergunning

1. De stedenbouwkundige voorschriften en plannen moeten een opdeling toelaten. Er kan immers geen vergunning worden aangevraagd als een BPA, RUP of de verkavelingsvoorschriften geen opdeling in kamers of studio's toelaten. Het is dus belangrijk om eerst de gebiedsgerichte plannen na te kijken die van toepassing zijn voor het gebied waar uw woning is gelegen. Hiervoor kan u contact opnemen met de dienst bouwen.
2. De eigenaar (of de houder van het zakelijk recht: volle eigendom, recht van opstal, recht van erfpacht, vruchtgebruik) dient zelf in zijn woning te wonen. De woonverplichting van de eigenaar wordt gecontroleerd via domiciliëring (dus een inschrijving in het bevolkingsregister van de stad).
3. Een andere belangrijke voorwaarde is dat na opdeling een gezinswoning van 110m² met een private buitenruimte (tuin/terras) van minimum 16m² moet overblijven.

4. Daarnaast zijn er enkele belangrijke voorwaarden rond **kwaliteit**.

- De oppervlakte van een kamer moet minimum 12m² bedragen.
- De oppervlakte van een woning (studio) moet minimum 25m² bedragen.
- Onder een schuin dak wordt de oppervlakte vanaf 1,8m vrije hoogte in rekening gebracht.
- De vrije hoogte van de kamer of studio bedraagt minstens 2,5m. Een uitzondering is mogelijk indien de bestaande toestand lager is en de vloeren behouden blijven. De gemiddelde vrije hoogte moet echter altijd minimum 2,2m bedragen.
- Er moet voldoende daglicht zijn en de lichten en zichten moeten uitmonden in de open lucht. Maximum 10 % van de vloeroppervlakte is meer dan 7,5m verwijderd van lichten of zichten
- Aparte woningen of studio's onder het dak worden niet toegelaten (uitgezonderd in het kernwinkelgebied); kamers onder het dak mogen wel.
- Onder het dakvolume mag maximaal 1 bouwlaag uitgevoerd worden bestemd voor slaap- of leefvertrekken.

3. Wat met appartementen?

Een appartement kan ook op basis van de kotmadam-formule en dus via een tijdelijke vergunning opgedeeld worden. Er moet na opdeling in elk geval één woning behouden blijven van 110m². Hiernaast kan slechts **één extra** woongelegenheden (dus 1 kamer of 1 studio) gecreëerd worden, die ontsloten wordt via de hoofdwoongelegenheden.

Ook hier geldt weer dat de hoofdwoongelegenheden bewoond moet worden door de eigenaar en dat de vergunning geldt voor 5 jaar. Ook de andere hogervermelde voorwaarden onder punt 2 zijn hier van toepassing.

4. Vlaamse Wooncode en brandveiligheid

Indien u kamers of een studio verhuurt, zijn er bijkomend nog andere reglementeringen van toepassing. Met de dienst wonen en de brandweer zijn daarom afspraken gemaakt om de verhuur zo makkelijk mogelijk te maken maar uiteraard moeten de veiligheid en de woonkwaliteit zoals bepaald in het politiereglement inzake brandveiligheid en de Vlaamse Wooncode gegarandeerd worden. Deze twee diensten moeten altijd om advies gevraagd worden bij de vergunningsaanvraag.

De **dienst wonen** zal de normen zoals bepaald door de Vlaamse Wooncode hanteren.

- De minimale oppervlakte van de kamers moet 12m² bedragen.
- Elke kamer dient te beschikken over een rookmelder.
- Elke kamer dient te beschikken over natuurlijke verlichting.
- Elke kamer dient te beschikken over natuurlijke verluchting.

Dit zijn slechts enkele voorbeelden van de kwaliteitsnormen. Voor meer info kan u terecht bij de dienst wonen of via de website:

http://www.leuven.be/leven/wonen/huren_verhuren/kwaliteitsnormen/

De **brandweer** hanteert de bepalingen van het gecoördineerd politiereglement van de stad (in concreto artikel 145 tot en met 169) inzake brandveiligheid van kamers, studio's en kamerwoningen. Het volledige politiereglement is te vinden via (<http://www.leuven.be/leven/veiligheidpreventie/gecoördineerdpolitiereglement/politiereglement>)

Het politiereglement van de stad Leuven wordt niet specifiek aangepast aan de "Kotmadam-formule". Elke aanvrager kan (voor een bestaande woning) een gemotiveerde afwijkingsaanvraag op het politiereglement van de stad Leuven aanvragen. Deze afwijkingsaanvraag wordt ingediend bij de burgemeester, die het advies inwint van de brandweer. Op moment van ingebruikname of verhuur moet de brandveiligheid in orde zijn.

De brandweer legt de klemtoon op volgende veiligheidsmaatregelen:

- tweede vluchtweg (vluchtladder per kamer of 2^{de} vluchtweg per bouwlaag)
- autonome rookmelders in alle kamers en in de evacuatiewegen (op elk niveau in de trappenhal)
- positief keuringsattest elektrische installatie
- positief keuringsattest aardgasinstallatie
- periodiek onderhoudsattest cv-installatie
- veiligheidsvoorschriften 'wat te doen bij brand?' moeten opgehangen worden
- aandacht moet besteed worden aan de reactie bij brand van vloer, muur en plafondbekledingen, geen makkelijk ontvlambare materialen gebruiken
- in elke keuken moet een branddeken voorzien worden
- in het gebouw moet minstens 1 bluseenheid op een centrale plaats voorzien worden
- de kelder en de ruimte met de gasteller moeten over een rechtstreeks buitenverluchting beschikken
- elke kamer of studio moet voorzien zijn van een buitenraam dat van binnenuit geopend kan worden
- in het gebouw moet de brandlast beperkt blijven (geen overdreven stapelen van brandbaar materiaal of afval)
- in kamers en badkamers mogen enkel gastoestellen worden geplaatst met rechtstreekse buitenluchtoevoer en rechtstreekse afvoer van de verbrandingsgassen naar buiten

5. Hoe een vergunning aanvragen?

- U vult een aanvraagformulier in van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat (**7 copies**). U kan dit formulier downloaden via de website van Ruimte Vlaanderen:
<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Vergunning/Vergunningaanvragen>

U overloopt de aanstiplijst die u op dezelfde website kan terug vinden en voegt volgende documenten toe:

- Vergunningsaanvraagformulier
- Tekeningen van de geplande werken
 - Inplantingsplan op schaal 1/1, 1/2, 1/5, 1/10, 1/25, 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/500 of 1/1000 met de belangrijkste afmetingen van het goed, afmetingen

van eventuele buitenruimte (voor een eengezinswoning: buitenruimte van min.16m²), de weg waaraan het goed paalt en de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's.

- Plattegronden van alle verdiepingen op schaal 1/1, 1/2, 1/5, 1/10, 1/25, 1/50 of 1/100 met afmetingen en hoogtegegevens, de bestemming van de verschillende ruimtes en de aanduiding welke kamers men wenst in te richten als studentenkamers en welke ruimten men wenst te voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.
 - Een doorsnede van een eventuele dakverdieping.
 - Indien werken aan de gevels: gedetailleerde gevelaanzichten (met hoogtematen, uitwendige materialen en een aanzet van de gevels van eventuele aanpalende panden).
 - Minstens drie kleurenfoto's van de woning (=plaats van de geplande werken met zicht van voor- en achtergevel en naastliggende panden).
- De toegevoegde plannen moeten ondertekend zijn door de aanvrager.

Het dossier met de gevraagde documenten moet in minstens **7 exemplaren** (om de nodige adviezen te kunnen aanvragen) aangetekend of tegen ontvangstbewijs ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. U kan het dossier ook afgeven aan de onthaalbalie van het stadskantoor. Het adres is: stad Leuven dienst bouwen - Prof. Van Overstraetenplein 1 – 3000 Leuven. Indien er bijkomende adviezen nodig zijn, zal het aantal exemplaren verhogen. U kan dus best altijd eerst contact opnemen met de dienst bouwen voor het aantal exemplaren.

Voor de behandeling van de vergunning gelden **volgende termijnen**:

- De dienst bouwen kijkt na of de vergunningsaanvraag volledig en ontvankelijk is. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermin van 30 dagen, ingaand op de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.
- Uw dossier wordt behandeld binnen een dwingende termijn van 75 dagen. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de vergunning. De termijn gaat in de dag na deze waarop het resultaat van het volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Indien er een openbaar onderzoek nodig is, komen er nog 30 dagen bij de behandelingstermijn.
- U ontvangt een aangetekende brief over de beslissing van het college binnen een ordetermin van 10 dagen na de beslissing.

6. Wat na de vergunning?

- De formaliteiten rond de vergunning zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten vervuld worden.
 - De bekendmaking van de vergunning moet worden aangeplakt ten laatste de 10^{de} dag na ontvangst van de vergunning door de aanvrager en dit gedurende een periode van 30 dagen. Een verklaring met startdatum van de aanplakking moet aan de dienst bouwen bezorgd worden. Indien u niet op de hoogte werd gebracht van een

eventueel beroep op de 36^{ste} dag na de dag van aanplakking is de vergunning geldig en mag u overgaan tot opdeling.

- U bezorgt aan de dienst de formulieren “Begin en einde der werken”.
- De voorwaarden opgelegd in de vergunning moeten ten allen tijden nageleefd worden.
- De eigenaar moet er wonen en gedomicilieerd zijn. De dienst bouwen zal dit op regelmatige basis controleren via een inschrijving in het bevolkingsregister.
- Uw gezinswoning of appartement krijgt een adres met naast een hoofdnummer ook binnenummering voor de drie kamers/studio en de woning van de eigenaar.
- Indien u verhuurt aan personen die niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de stad (zoals een student), is de “Belasting op tweede verblijven” van toepassing (meer info via http://www.leuven.be/binaries/2012_12_17_tweede_verblijven_tcm16-57155.pdf)
- U bent (conform artikel 5.4.8.3° van de verordening op parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg) vrijgesteld van het aanleggen van parkeerplaatsen maar moet u wel de nodige fietsenstallingen voorzien zoals opgelegd in de vergunning.
- Na vijf jaar vervalt de vergunning automatisch. Mits domiciliëring kan u een nieuwe tijdelijke vergunning aanvragen voor vijf jaar

7. Wat als de eigenaar er niet meer zelf woont?

De dienst bouwen moet verwittigd worden. Indien u niet meer voldoet aan de voorwaarden van de tijdelijke vergunning en toch blijft verhuren, kan er een proces-verbaal van bouwovertreiding worden opgemaakt.

8. Andere vergunningsplichtige werken

Als u stabiliteitswerken uitvoert of andere werken die volgens art. 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunningsplichtig zijn, moet u hiervoor alleszins ook een vergunning aanvragen. Informeer u hierover vooraf bij de dienst bouwen.

9. Meer info

Voor meer info kan u terecht bij de dienst bouwen: Prof. Van Overstraetenplein 1 – 3000 Leuven - tel 016 27 25 55 - bouwen@leuven.be

U kan op maandag (tussen 9-16.30u) en donderdag (tussen 12-20u) terecht aan het loket.

De algemene bouwverordening kan u nalezen via

<http://www.leuven.be/leven/wonen/Bouwen-wonen/algemene-bouwverordening/>

De verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg kan u nalezen via <http://www.leuven.be/leven/wonen/Bouwen-wonen/Beleid-Planning/>