

# Verbouwen om woongelegenheid te creëren



**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

*De INFO-FOLDERS VAN STEDENBOUW  
verstrekken elementaire informatie.  
U vindt meer inlichtingen met betrekking  
tot uw goed of uw ontwerp bij de  
bevoegde diensten.*

## Waar vind ik de nodige inlichtingen?

- > U kunt al de informatie met betrekking tot stedenbouw raadplegen op het internet [www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)
- > Op de dienst Stedenbouw van uw gemeente verneemt u alles over de geldende regels. U kunt ook terecht bij de Directie Stedenbouw van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.
- > U kunt al de informatie met betrekking tot de **PREMIES** bekomen:
  - Bij De Stadswinkel vzw  
Sint-Gorikshallen, Sint-Goriksplein 1,  
1000 Brussel  
van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u  
zaterdag van 14u tot 17u,  
telefonisch:  
02 219 40 60 van dinsdag tot vrijdag  
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u
  - Op de websites: [www.stadswinkel.be](http://www.stadswinkel.be) of [huisvesting.brussels](http://huisvesting.brussels)

## GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING (BSO)

Directie Stedenbouw  
CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1  
1035 Brussel  
tel. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23  
[www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)  
[stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels](mailto:stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels)  
[www.stedelijke-ontwikkeling.brussels](http://www.stedelijke-ontwikkeling.brussels)

## Verbouwen om woongelegenheid te creëren

In tijden van wooncrisis  
wordt strijd geleverd  
tegen leegstand.  
Kantoorgebouwen  
tot woongebouwen  
omvormen is  
dan aangewezen.  
Het wordt sterk  
aangemoedigd...  
mits een aantal regels  
worden nageleefd.

# Woning

De woning is een bouwwerk met een woonfunctie, ongeacht of het een hoofdverblijf of een tweede verblijf betreft.

## Welke regels moet ik naleven?

### Bestemmingsplannen respecteren

De toegelaten bestemmingen worden bepaald door het gebied in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) waar het gebouw gelegen is. Soms wordt dit plan nog aangevuld door een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP).

- > Met andere woorden: in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt huisvesting **OVERAL TOEGELATEN**, behalve in bijvoorbeeld groengebied, parkgebied of bosgebied, gebieden voor stedelijke industrie, gebieden voor havenactiviteiten,...

### De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) respecteren

De GSV stelt **MINIMALE** woonbaarheidsnormen vast om woningkwaliteit en -comfort te garanderen. Deze normen bepalen de minimale oppervlakte voor woonvertrekken, maar ook:

- > de plafondhoogte,
- > de natuurlijke verlichting en de verluchting van de lokalen,
- > de rechtstreekse uitzichten,
- > de voorzieningen van de woning, d.w.z. de aanwezigheid van minstens:
  - een badkamer (bad of douche),
  - een toilet,
  - een keuken,
- > de verplichting om de woning op de verschillende netten aan te sluiten (riolering, elektriciteit en water)...

Ook de gemeente kan bijzondere plaatselijke voorschriften opleggen, nl. via het gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV), het bijzonder bestemmingsplan (BBP) en de verkavelingsvergunningen. Vraag inlichtingen op de dienst Stedenbouw van uw gemeente.

### -MINIMALE OPPERVLAKTE VAN DE VERTREKKEN

#### KLASSIEKE WONINGEN

Voornaamste ruimte (*)	20 m <sup>2</sup>
Keuken (*)	8 m <sup>2</sup>
Eerste kamer	14 m <sup>2</sup>
Andere kamers	9 m <sup>2</sup>

(\*) Als de keuken deel uitmaakt van de leefruimte, bedraagt de minimale oppervlakte van het geheel 28 m<sup>2</sup>.

### MINIMALE PLAFONDHOOGTE

Bewoonbare ruimten	2,5 m
Bewoonbare ruimten onder het dak (**)	2,3 m
Niet-bewoonbare ruimten	2,2 m

(\*\*) Deze hoogte dient ten minste voor de helft van de vloeroppervlakte te worden bereikt.

### MINIMALE OPPERVLAKTE VAN DE GLASRAMEN (RAAMWERK NIET INBEGREPEN)

Bewoonbare ruimten	1/5 van de vloeroppervlakte
Bewoonbare ruimten onder het dak	1/12 van de vloeroppervlakte
Niet-bewoonbare ruimten	/

### MINSTENS ÉÉN VENSTER MET RECHTSTREEKSE UITZICHTEN

Horizontaal
Zonder hindernis binnen de 3 m
Berekend op 1,5 m hoogte vanaf de vloer

Voor een goede leefbaarheid van de woningen moet de inrichting van doorlopende appartementen worden aangemoedigd, die uitkomen zowel op de openbare ruimte als op het binnenterrein van het huizenblok.

## MOGELIJKE PREMIES:

- > premie voor gevelverfraaiing,
- > premie voor de renovatie van het woonmilieu,
- > energiepremie.

Deze premies zijn hoger in de perimeters van de 'wijkcontracten' en van de 'ruimte met versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie' (RVOHR).

U kunt voor inlichtingen terecht bij De Stadswinkel vzw, [www.stadswinkel.be](http://www.stadswinkel.be) of op de website [huisvesting.brussels](http://huisvesting.brussels) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

## Is een stedenbouwkundige vergunning vereist?

**JA.** Er is ook een vergunning nodig bij de wijziging van het aantal woningen in een gebouw, om een te verregaande opsplitsing van een gebouw in nauwelijks leefbare woningen te voorkomen.

## Is een architect vereist?

**JA,** als de werken de stabiliteit of de dragende structuur van het gebouw in gevaar brengen.

## Gevolgen van de onrechtmatige inrichting van een woning

Als u zonder de vereiste vergunning woongegelegenheid creëert of supprimeert, begaat u een stedenbouwkundige overtreding. De gemeente en het gewest zijn bevoegd tot het opstellen van een proces-verbaal van overtreding en kunnen u een strafmaatregel of een administratieve boete opleggen. Zij vragen u om de situatie te regulariseren, hetzij door de plek in haar oorspronkelijke staat te herstellen, hetzij door een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.