

# Een woongebouw opsplitsen



*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.

### 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)

## Een woongebouw opsplitsen

In het Brusselse Gewest worden woningen vrij vaak opgesplitst. De evolutie van de gezinsstructuur en van de vastgoedprijzen laat haast geen andere keus. In het verleden hebben zulke opsplitsingen echter al te vaak tot kleine woningen zonder comfort geleid. Het Gewest heeft daarom regels uitgevaardigd en onderwerpt de opsplitsing van een woning aan een stedenbouwkundige vergunning.



# Een woongebouw opsplitsen

Als u een woongebouw opsplijt, wijzigt u het aantal wooneenheden of de verdeling ervan binnen dat woongebouw. De woning is een bouwwerk met een woonfunctie, ongeacht of het een hoofdverblijf of een tweede verblijf (kot, appartement, villa,...) betreft.

## Welke regels moet ik naleven?

### De normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)

De GSV bepaalt **MINIMALE** bewoonbaarheidsnormen waaraan dient te worden voldaan om de kwaliteit en het comfort van de woningen te garanderen. Deze normen hebben niet enkel betrekking op de minimale oppervlakten voor de woonvertrekken. Ze betreffen eveneens:

- > 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), ...

### MINIMALE OPPERVLAKE 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>

#### STUDIO'S

Woonvertrek	22 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 OPPERVLAKE 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 EEN VENSTER MET RECHTSTREEKSE UITZICHTEN

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

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

**Bepaalde bijzondere bestemmingsplannen of verkavelingsvergunningen kunnen bijvoorbeeld in bepaalde gebieden de bouw van eengezinswoningen opleggen. De opsplitsing van woningen is er niet toegelaten.**

## DE HUISVESTINGSCODE

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn regels van kracht die de noodzakelijke eigenschappen garanderen opdat een woning **kan worden verhuurd** (veiligheid, gezondheid en voorzieningen). Raadpleeg de Huisvestingscode op de website [huisvesting.brussels](http://huisvesting.brussels).

De normen van de Huisvestingscode dienen te worden gecumuleerd met die van de GSV.

**OPGELET:** Met het oog op het algemene welbehagen is de te dichte bezetting van de woningen niet wenselijk en is de opsplitsing ervan niet altijd een goede zaak. Vandaar dat ze streng wordt gereguleerd en zelfs vaak beperkt.



Een woninggebouw opsplitsen om er uw beroepsactiviteit onder te brengen of op de benedenverdieping een handelszaak te openen, is aan bepaalde regels onderworpen. Raadpleeg de info-folders van stedenbouw 'Uw beroepsactiviteit in uw woninggebouw onderbrengen' en 'Een handelszaak in een woongebouw onderbrengen'.

## DE MEDE-EIGENDOM

In een appartementsgebouw is het akkoord van de andere eigenaars vereist om het gebouw op te splitsen. Opgelet voor het systeem van de gedwongen mede-eigendom, bepaald in het Burgerlijk Wetboek. Controleer de basisakte en vraag inlichtingen aan beroepsmensen uit de vastgoedsector (syndicus, notaris, architect, landmeter of vastgoedagent).

## Is een stedenbouwkundige vergunning vereist?

**JA**, altijd, zelfs als geen werken nodig zijn.

## Is een architect vereist?

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

## Gevolgen van de onrechtmatige opsplitsing van een woongebouw

Als u zonder de vereiste vergunning een woongebouw opsplijt, 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.