

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,
- > en ten slotte 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 ² |
| Keuken (*) | 8 m ² |
| Eerste kamer | 14 m ² |
| Andere kamers | 9 m ² |

(*) Als de keuken deel uitmaakt van de leefruimte, bedraagt de minimale oppervlakte van het geheel 28 m².

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,
- > energiepemie.

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 op het WoonInformatieCentrum (WIC) van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, www.cil-wic.be of op de website van *De Stadswinkel* vzw, www.stadswinkel.be

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 woongelegenheid creëert, 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.

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.

In het Brussels Gewest leven betekent je Stad beleven. Als we samen werken aan de kwaliteit van onze Stad, verbetert onze levenskwaliteit.

De staatssecretaris voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met Stedenbouw



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.irisnet.be
- ☛ Op de dienst Stedenbouw van uw **gemeente** verneemt u alles over de geldende regels. U kunt ook terecht bij de Directie Stedenbouw van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**.
- ☛ U kunt al de informatie met betrekking tot de **milieuvergunning** bekomen op het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM)
 - Per tel.: van 9.00 tot 17.00 u, 02 775 75 75
 - Per fax: 02 775 76 21
 - Via mail: info@ibgebim.be
 - Op de website: www.ibgebim.be

MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
 BESTUUR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING – BROH
 Directie Stedenbouw
 CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1
 1035 Brussel
 tel. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23
www.stedenbouw.irisnet.be
www.broh.irisnet.be
broh.stedenbouw@mbhg.irisnet.be

Verbouwen om woongelegenheid te creëren



Veratmw. uitgever : Philippe Thiéry, CCN, Vooruitgangstraat 80/1, 1035 Brussel



MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
 Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting - BROH
 Directie Stedenbouw