Herziene richtlijn voor
de opsplitsing en creatie van woningen in bestaande gebouwen

Toepassingsgebied van de richtlijn

De onderstaande bepalingen vormen een richtlijn die bedoeld is om de analyse van projecten te ondersteunen. Zij hebben geen bindende reglementaire waarde. Een afwijking van deze richtlijnen kan worden overwogen wanneer de specifieke kenmerken van het gebouw, zoals een zeer grote oppervlakte, een bijzonder hoge woonkwaliteit of een atypische configuratie, een specifieke behandeling rechtvaardigen. Elk voorstel tot afwijking moet echter uitdrukkelijk en gemotiveerd worden verantwoord, waarbij wordt aangetoond dat de stedenbouwkundige kwaliteit en de woonkwaliteit van het project worden behouden of verbeterd.

Deze richtlijn heeft in de eerste plaats tot doel de creatie of regularisatie van nieuwe woningen te vergemakkelijken en tegelijk een hoog kwaliteitsniveau te waarborgen. Elk project zal globaal worden beoordeeld aan de hand van een reeks aandachtspunten die hieronder worden uiteengezet en die het mogelijk maken te bepalen of het project als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Deze richtlijn verduidelijkt de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

1. Toepassingsgebied

Deze richtlijn is uitsluitend van toepassing op ingrepen die gericht zijn op het verhogen van het aantal woningen in een bestaand gebouw, namelijk:

- De omvorming van een andere bestemming naar woning .
- De opsplitsing van één of meerdere bestaande woningen.
- De inrichting van lokalen horende bij woningen (zolders, kelders, enz.).
- De wijziging van de interne verdeling van woningen.

Zij omvat eveneens bijzondere situaties:

- Gebouwen gelegen in het binnenterrein van een huizenblok.
- Co-livingprojecten en studentenwoningen.

2. Algemene principes van toepassing op elke verhoging van het aantal woningen

- In gebouwen die een woning met drie of meer slaapkamers bevatten, moet deze woning absoluut behouden blijven. Bij elke opsplitsing van een gebouw of toevoeging van een woning blijft de woning met het grootste aantal slaapkamers, vanaf twee slaapkamers, steeds behouden. De toevoeging of opsplitsing van de andere woningen in het gebouw is mogelijk mits naleving van de bewoonbaarheidsnormen en de goede plaatselijke aanleg.
- Studio's en éénslaapkamerappartementen moeten minder dan de helft van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw vertegenwoordigen.
- De mogelijkheden om afwijkingen toe te staan op de bewoonbaarheidsnormen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) zijn beperkt tot maximaal 5% voor de verlichtingsoppervlakken, vloeroppervlakken en plafondhoogtes.
- De kwaliteit van de vergunde woningen moet prioritair worden verbeterd (bijvoorbeeld door uitbreiding van de woning naar ongebruikte ruimtes) voordat nieuwe eenheden worden gecreëerd, indien deze niet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen of de goede plaatselijke aanleg. Deze verbeteringen gebeuren met respect voor de eigendomsrechten.
- Ruimten die niet geschikt zijn voor langdurig verblijf van personen moeten op de plannen duidelijk worden aangeduid als niet-bewoonbare ruimten. Dit betreft, naast de in de GSV opgesomde ruimtes zoals gangen, bergruimtes, badkamers, toiletten of garages, ook lokalen die niet voldoende beantwoorden aan de bewoonbaarheidsnormen en waarvoor geen afwijking kan worden bekomen.

- Zolders en kelders die oorspronkelijk niet bestemd waren voor bewoning (bufferruimtes) worden, indien nodig, behouden voor gemeenschappelijke en nuttige functies zoals tellerruimten, afvalbergingen, fietsenstallingen, bergruimten, enz.
- Nieuwe verticale circulaties (trapgaten, trappen) worden bij voorkeur ingericht in niet-bewoonbare ruimtes (centrale kamers, enz.).
- In projecten die gericht zijn op het creëren van bijkomende woningen, en met naleving van de toepasselijke wetgeving, vormt de inrichting van aangepaste gemeenschappelijke ruimtes zoals circulatieruimten, fiets- en kinderwagenstallingen en afvalzones een belangrijke meerwaarde. Deze voorzieningen dragen bij aan een optimale werking van het gebouw en verhogen het comfort van alle gebruikers. Wanneer dit noodzakelijk is om de kwaliteit van de gecreëerde woningen te garanderen, kan een afwijking van dit principe gemotiveerd worden indien het ontbreken van deze ruimten de kwaliteit van één of meerdere andere woningen in het gebouw verbetert.
- Om de kwaliteit van de aangeboden woningen te waarborgen, vormt de inrichting van bergruimten buiten de woningen (kelders, zolders, mezzanines of ruimtes onder het dakvlak) een duidelijke meerwaarde. Hun oppervlakte kan worden aangepast aan de grootte van de woning: een grotere woning kan volstaan met een relatief kleinere bergruimte. Wanneer dit noodzakelijk is om de kwaliteit van de gecreëerde woningen te garanderen, kan een afwijking van dit principe gemotiveerd worden indien het ontbreken van deze ruimten de kwaliteit van één of meerdere andere woningen in het gebouw verbetert.
- Specifieke bergruimten bieden een redelijke opslagcapaciteit die groter is dan die van een gewone bergkast of kleerkast. Zij mogen niet worden geïntegreerd in andere ruimtes zoals technische lokalen (stookruimte, enz.) of gemeenschappelijke ruimtes zoals tellerruimten of fietslokalen.
- Elke nieuwe woning beschikt idealiter over een buitenruimte die in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek. Een inspringend terras is toegestaan indien het geen afwijking van de bewoonbaarheidsnormen veroorzaakt.
- Tuinen worden prioritair toegewezen aan woningen met een familiaal karakter (meerdere slaapkamers). Wanneer dit niet mogelijk is, moeten deze woningen beschikken over voldoende ruime buitenruimten die beantwoorden aan hun behoeften.
- Het project moet beschikken over een duurzaam regenwaterbeheersysteem dat de waterconsumptie en het bijkomende volume afvalwater dat naar het rioleringsnet wordt afgevoerd, kan opvangen.

3. Goede plaatselijke aanleg

- “De 'goede plaatselijke aanleg' is een essentieel principe binnen stedenbouw. Zij beoogt de integratie van het ontwerp in - en zijn verenigbaarheid met - de al dan niet bebouwde onmiddellijke omgeving. De goede plaatselijke aanleg wordt afgetoetst aan verschillende elementen zoals de kenmerken van de wijk, de impact op de onmiddellijke omgeving, de bodembezettingsgraad, … De administratieve overheid is als enige bevoegd om deze beoordeling te maken. Zij velt dit oordeel telkens als zij een beslissing neemt over een vergunningsaanvraag.” (Bron - site Urban)
- Elk project moet aantonen dat de organisatie van de ruimtes een comfortabel, functioneel en coherent gebruik van de woning mogelijk maakt. Deze beoordeling moet streven naar naleving van de volgende elementen:
    - Een eenvoudige en duidelijke toegang tot de woning, bij voorkeur via een niet-bewoonbare ruimte, zodat de privacy en kwaliteit van de leefruimten behouden blijven.
    - Vlotte interne circulaties met voldoende brede gangen, zonder onbruikbare hoeken en met een beperking van het ruimteverlies.
    - Een volledig functionele inrichting van de sanitaire ruimtes, met gemakkelijk toegankelijke voorzieningen en een organisatie die een comfortabel dagelijks gebruik garandeert.
    - Bewoonbare ruimtes die echte leefruimten vormen, met daadwerkelijk bruikbare afmetingen en zonder restzones zoals verbrede gangen, nissen of onregelmatige configuraties.
    - Voldoende natuurlijke lichtinval zonder belemmeringen, zodat een goede verlichting en een kwalitatief uitzicht worden gegarandeerd.

4. Woningen uitsluitend onder het dak

Hieronder vallen woningen die volledig onder een hellend dak liggen of beschikken over een verticale muur van maximaal 1,50 m vóór de dakhelling.

Duplexwoningen waarvan de onderste verdieping zich niet onder het dak bevindt, vallen hier niet onder.

Woningen die uitsluitend onder het dak gelegen zijn, kunnen worden toegelaten indien zij op voldoende wijze beantwoorden aan de bewoonbaarheidsnormen en de volgende voorwaarden:

- Een thermische dakisolatie die een passend comfortniveau voor de bewoners garandeert.
- De beschikbaarheid van een private buitenruimte.

Dakbalkonvensters (dakvensters met dubbele vleugel waarbij het bovenste deel naar boven opent en het onderste deel uitklapt tot een klein balkon met geïntegreerde balustrade) worden geacht te voldoen aan de vereiste van rechtstreekse en horizontale uitzichten naar buiten zoals voorzien in de GemSV, evenals aan de vereiste van een buitenruimte, indien zij een minimale breedte van 100 cm hebben en het uitzicht op minstens 3 meter volledig vrij is van obstakels.

5. Woningen gedeeltelijk onder het grondniveau (souterrain)

Woningen die volledig onder het grondniveau liggen (aan voor-, achter- en zijgevel) zijn niet toelaatbaar.

Duplexwoningen waarvan de bovenverdieping zich niet onder het grondniveau bevindt, vallen hier niet onder.

Woningen die onder het grondniveau liggen aan de voorgevel en op het grondniveau aan de achtergevel (tuinniveau) zijn toelaatbaar indien zij op voldoende wijze beantwoorden aan de bewoonbaarheidsnormen en de volgende voorwaarden:

- Niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied.
- Deze ruimtes moeten bij voorkeur worden toegevoegd aan de bovenliggende woningen (duplexvorming) indien deze woningen van beperkte kwaliteit zijn.
- Het is aan de aanvrager om de binneninrichting te bepalen en bijgevolg de voorkeursoriëntatie van de bewoonbare ruimtes vast te leggen (slaapkamer met uitzicht op de buitenruimte of op de straat).

6. Omvorming van een andere bestemming naar woning

De omvorming van een ruimte waarvan de wettelijke bestemming geen woning is (handel, kantoor, voorziening, enz.) naar woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

Bestemmingswijzigingen op een hoekperceel zijn enkel toegelaten indien één of meerdere bewoonbare ruimtes aan de koer- of tuinzijde gelegen zijn.

De gevel moet worden aangepast aan het residentiële gebruik (verwijdering van winkelramen, garagepoorten, enz.), behalve wanneer de gevel beschermd is of opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

7. Bestaande gebouwen gelegen in het binnenterrein van het huizenblok

- Elke handeling of werk aan een achtergebouw moet gepaard gaan met een aantoonbare verbetering van de milieu- en ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok, bijvoorbeeld door de vergroening van daken, de vermindering van de bouwdichtheid of elke andere ingreep die bijdraagt aan een duurzamere leefomgeving.
- Voor woningen op het gelijkvloers mogen slaapkamers en bij voorkeur ook leefruimten niet rechtstreeks uitgeven op doorgangen of gemeenschappelijke ruimtes, teneinde de gebruikskwaliteit en privacy van deze leefruimten te waarborgen.

8. Woonvormen van het type “co-living”, “co-housing”, enz.

De hier bedoelde co-livingprojecten hebben betrekking op de omvorming van een woning voor één huishouden naar meerdere verhuureenheden die gemeenschappelijke ruimtes delen. Zij onderscheiden zich van klassieke

medehuurwoonvormen waarbij meerdere personen samen één woning huren zonder interne opsplitsing (Vaak gekenmerkt door de terbeschikkingstelling van diensten en een globale uitbating door een onderneming).

- De omvorming van een eengezinswoning naar een co-livingwoning met minstens vijf kamers wordt beschouwd als een bestemmingswijziging en vereist een stedenbouwkundige vergunning.
- De aanwezigheid van meerdere co-livingprojecten binnen hetzelfde gebouw wordt niet aangemoedigd om een overmatige concentratie van dit type woning te vermijden.
- Het wordt aanbevolen om in grote herbestemde gebouwen een echte functiemix te bevorderen (wonen, kantoren, handel, enz.) teneinde een functioneel evenwicht en een betere stedelijke integratie te verzekeren.
- Co-livingprojecten die de renovatie, omvorming of herbestemming van kantoor-, industriële of handelsgebouwen mogelijk maken zonder volledige afbraak, zijn aanvaardbaar, voor zover wordt aangetoond dat een klassieke woonfunctie er moeilijk realiseerbaar is.
- Voor vergunningsaanvragen voor co-livingprojecten in gebouwen die traditioneel bestemd zijn voor klassieke bewoning (eengezinswoningen, herenhuizen, enz.) wordt een ongunstig advies uitgebracht, tenzij de aanvrager aantoont dat klassieke bewoning niet realiseerbaar is en dat de omvorming tot co-living de enige mogelijkheid vormt om onder meer interne erfgoedelementen te behouden.
- Indien een co-livingproject wordt aanvaard, moet de grootte van de gedeelde ruimtes (keuken, eetkamer, woonkamer, enz.) evenredig zijn met het aantal verhuureenheden (kamers). Aangezien de kamers de enige private ruimtes vormen, moeten zij een netto-oppervlakte hebben van minstens 14 m² (exclusief badkamer, kitchenette, toilet, dressing, enz.). Deze oppervlakte is gebaseerd op de oppervlakte van de hoofdslaapkamer zoals gedefinieerd in de GSV.

9. Studentenwoningen

De creatie of afschaffing van studentenwoningen wordt sinds de wijziging van het besluit betreffende gebruikswijzigingen in mei 2024 gereguleerd door specifieke regels. Projecten moeten worden beoordeeld in functie van het aantal betrokken woningen en de configuratie van het gebouw.

Regelgevend kader

- Sinds mei 2024 moet een particulier een vergunningaanvraag indienen om een gebouw met één of meerdere woningen geheel of gedeeltelijk om te vormen teneinde een studentenkamer of studentenwoning te creëren of af te schaffen.
- Wanneer een gebouw bestemd is voor een entiteit bestaande uit meerdere studentenwoningen, moet dit worden beschouwd als een collectief verblijf.
- Voor een geïsoleerde studentenwoning zijn voornamelijk de bewoonbaarheidsnormen van de GSV voor klassieke woningen van toepassing (lichtinval, plafondhoogte, minimale oppervlakte van 14 m², enz.).
- Voor studentenkamers moet erop worden toegezien dat de bewoonbare ruimtes echte leefruimten vormen met geschikte bruikbare afmetingen en zonder restzones zoals verbrede gangen, nissen of onregelmatige configuraties.
- Collectief verblijf: lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit. Hiermee worden gelijkgesteld gebouwen die in beheer zijn gegeven aan een publieke of parapublieke operator. Bij beëindiging van het contract met deze operatoren moet een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor bestemmingswijziging worden aangevraagd.