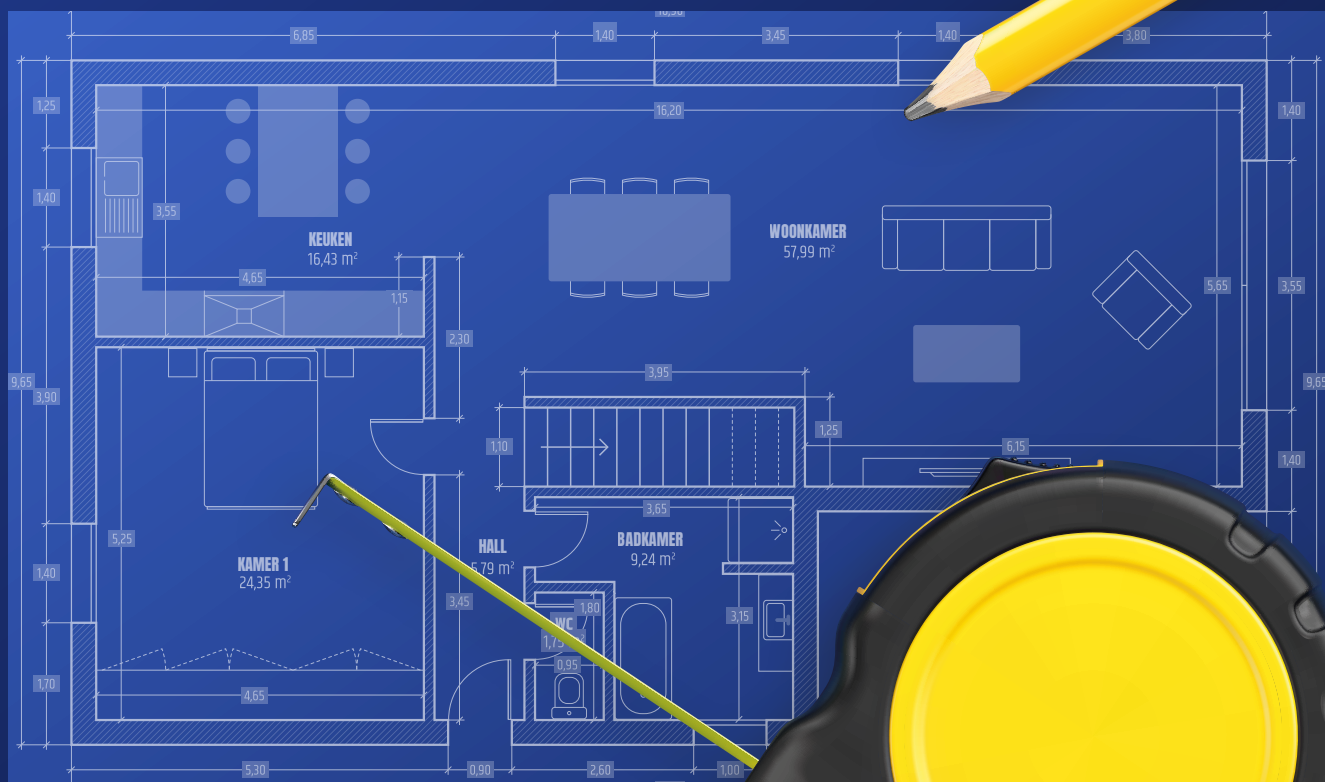


ALLES WAT U MOET WETEN OVER HET METEN VAN DE WOONOPPERVLAKTE VAN EEN WONING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Vanaf 1 januari 2025 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een nieuwe manier om het aantal bewoonbare m² van een woning aan te duiden: **de bewoonbare oppervlakte**.

Het meten van de bewoonbare oppervlakte is immers noodzakelijk voor:

- de registratie van huurovereenkomsten voor huurwoningen;
- het berekenen van de referentiehuurprijs aan de hand van het indicatieve rooster met huurprijzen;
- de kwaliteitscontrole van woningen door de huisvestingsinspectie;
- een objectieve vergelijking tussen twee panden die te huur worden aangeboden.

Dit nieuwe type van meting heeft zijn wettelijke basis in de Brusselse Huisvestingscode, die het als volgt definieert (artikel 2, §1, 46°):

De bewoonbare oppervlakte van een woning wordt gedefinieerd als de totale vloeroppervlakte van de leefruimten binnen in de woning die een minimale vrije hoogte van 2,1 m onder een horizontaal plafond of van 1,5 m onder een hellend plafond of dak hebben, met uitsluiting van ruimten zoals trappenhuizen, zolders, kelders en garages.

Voortaan beschikken verhuurders, huurders en besturen over een duidelijke, precieze en objectieve methode voor het meten van de oppervlakte tijdens de verschillende levensfasen van een woning: een woning huren, een huurovereenkomst opstellen, registratie, berekening van de referentiehuurprijs, kwaliteitscontrole van de woning, enz.

Deze brochure biedt een eenvoudige berekeningsmethode die het volgende mogelijk maakt:

- een objectieve vergelijking van de grootte van woningen voor de huurder,
- een correcte ingave van de bewoonbare oppervlakte bij de registratie van de huurovereenkomst,
- en een kwaliteitscontrole van de woning door de Gewestelijke Inspectie.

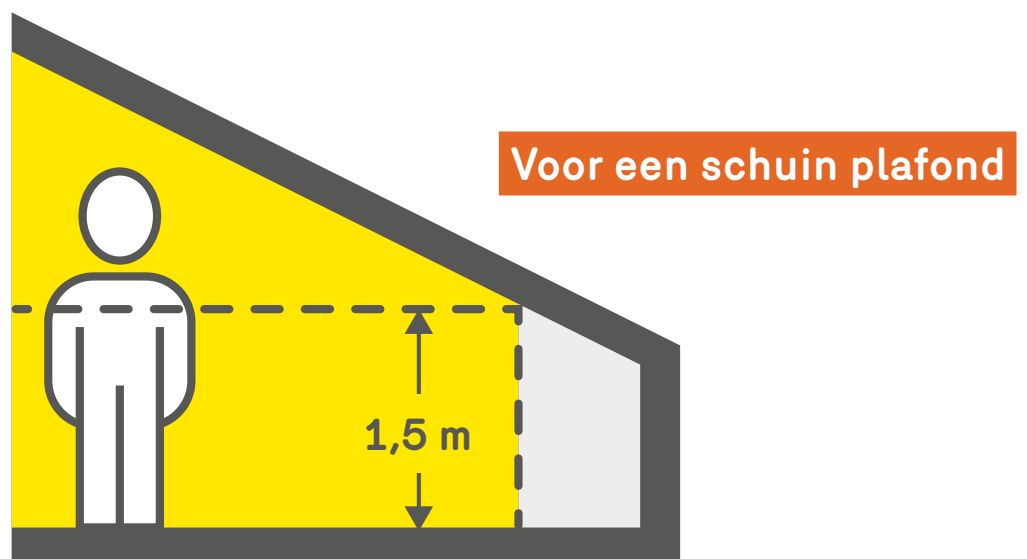


Hier volgt een eenvoudige methode om de oppervlakte te berekenen van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- De woonoppervlakte is de som van de binnenoppervlakten van de verschillende kamers van de woning.
- Dit betreft leefruimtes (woonkamer, slaapkamer, keuken, bureau, dressing, enz.) en natte ruimtes (badkamer, sanitair, enz.).
- Ze worden uitgedrukt in vierkante meter (m²) en gemeten tussen de binnenomtrek van alle bouwelementen.
- Deze binnenomtrek moet rechtstreeks zichtbaar, toegankelijk en meetbaar zijn (wandkasten, keukenblokken, opbergruimtes en andere vaste elementen maken geen deel uit van de bewoonbare oppervlakte).

Deze berekeningsmethode zorgt voor een gemeenschappelijke taal tussen professionals en particulieren om de bewoonbare oppervlakte van een woning te bepalen en te controleren met eenvoudige middelen die binnen ieders bereik liggen.

Deze methode vergemakkelijkt ook de sinds 1 januari 2025 verplichte gewestelijke invoering van de huurovereenkomst in het platform IRISRent, waarbij ook de bewoonbare oppervlakte van de woning moet worden opgegeven.



Oppervlakte in aanmerking genomen
 Oppervlakte niet in aanmerking genomen

Op basis van deze definitie van de te meten oppervlakten is de te volgen werkwijze eenvoudig:

- Neem een blad papier.
- Maak een ruwe schets van de kamers, zonder rekening te houden met een schaal.
- Meet de afstanden tussen elke muur en noteer die op uw schets. We raden het gebruik aan van een lasermeter, een telelaser of een telemeter om uw metingen uit te voeren.
- Bereken de oppervlakte van elke kamer.
- Tel alle oppervlaktes bij elkaar op.
- Uw totaal is de bewoonbare oppervlakte.

Kamers	Surfaces
Slaapkamer 1	12.5 m ²
Slaapkamer 2	16.5 m ²
Slaapkamer 3	12.5 m ²
Hal-Ingang	14.8 m ²
Keuken	10.0 m ²
Woonkamer	24.7 m ²
Eethoek	16.0 m ²
Badkamer 1	6.7 m ²
Badkamer 2	4.4 m ²
Berging	2.8 m ²
WC	2.7 m ²
Bewoonbare oppervlakte	123.6 m²

Belangrijke opmerking:

Er bestaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest andere methodes om de oppervlakte van woningen te meten, aangepast aan specifieke doeleinden en regelgeving.

Op het vlak van stedenbouw, gezondheid en milieu kunnen immers specifieke methodes nodig zijn. Die weerspiegelen de kenmerken die specifiek zijn voor die beleidsdomei-

nen: strengere normen om de kwaliteit van gebouwen te verbeteren, de noodzaak om energievereisten te beoordelen, enz.

Deze verschillende manieren om de oppervlakte te meten houden verband met besturen, wettelijke grondslagen en toepassingsgebieden die specifiek zijn voor elke betrokken openbare operator:



Wettelijke grondslag

Meetcode, bijlage 2 bij het besluit "Richtlijnen" op het vlak van EPB

Link naar de bron

<https://leefmilieu.brussels/pro/tools-en-data/websites-en-tools/nuttige-tools-en-documenten-voor-residentiele-epb-certificateurs>

Wettelijke grondslag

GSV Titel II - Bewoonbaarheidsnormen
voor woningen

Link naar de bron

[https://stedenbouw.irisnet.be/pdf/
RRU_Titre_2_NL.pdf/view](https://stedenbouw.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_2_NL.pdf/view)

© **Brussel Huisvesting**
Alle rechten voorbehouden

Meer informatie over
Brussel Huisvesting op:
www.huisvesting.brussels

CONTACT



Bezoek onze website www.huisvesting.brussels



Stuur ons een e-mail: cil-wic@gob.brussels



Neem contact op met het Wooninformatiecentrum via het nummer: 0800 40 400 (toets 4 in het menu)

Telefonische permanenties op maandag, woensdag en vrijdag (van 9u tot 12u)



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels

Januari 2025