

MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen: officieuze coördinatie¹

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

2° Gewestelijke Inspectiedienst : de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, opgericht bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door artikel 8 van de Code;

3° Bewoonbare lokalen : de vertrekken en ruimten in de woning die bestemd zijn voor het voldoen aan de essentiële noden van het dagelijks leven, namelijk slapen, bereiden en nuttigen van maaltijden en het verblijf;

4° Wasruimte : de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en waarin de sanitaire uitrusting uit een wastafel bestaat en in hoofdzaak bedoeld is om zich aan te wassen;

5° Collectieve woning : de woning die gelegen is in een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de gelijktijdige huisvesting van meerdere gezinnen die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé-ruimten die minstens een slaapvertrek omvatten en over een of meerdere gemeenschappelijke ruimten bestemd om er maaltijden te bereiden, te verblijven of zich te wassen, met uitsluiting van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving geregeld worden;

6° en 7°: opgeheven

8° De Minister : de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

9° Studentenwoning : kleine individuele woning of collectieve woning die hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van studenten.

Art. 1bis. De naleving van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting wordt beoordeeld op basis van een door de Minister vastgesteld evaluatierooster. Dit rooster kan door elke persoon bekomen worden op eenvoudig verzoek bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectiedienst.

¹ Beluif van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (SB 19 september 2003) gewijzigd door het Beluif van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006 (SB 3 april 2006)

Art. 2. § 1. De verplichte elementaire veiligheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 1°, van de Code omvat minimale normen met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering.

§ 2. Om inzake stabiliteit aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moet de structurele staat van het gebouw, het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen. Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de volgende elementen :

1° de funderingen;

2° het metselwerk;

3° de dragende structuren, zoals balken, kolommen en dakgebinten;

4° de daken en aanhorigheden;

5° de vloeren, met inbegrip van balkons en terrassen;

6° de trappen;

7° de schouwen.

8° binnen- en buitenschrijnwerk evenals de eventuele glazen gedeelten ervan.

§ 3. Om inzake elektriciteit aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen moet de elektrische installatie van het gebouw het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen en mag ze geen enkel risico inhouden bij een aan de installatie aangepast gebruik.

Indien op basis van het onderzoek door de Gewestelijke Huisvestingsinspectiedienst aangenomen kan worden dat de installatie gevaarlijk is, dient deze elektrische installatie goedgekeurd te worden door een door de bevoegde overheid erkend organisme.

§ 4. Om inzake gas aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moeten de gasverdelingsinstallaties in het gebouw en de toestellen die er op aangesloten zijn het veilig bewonen van de woning, het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen en mogen ze geen enkel risico inhouden bij een normaal gebruik door de huurder.

Indien op basis van het onderzoek door de Gewestelijke Huisvestingsinspectiedienst aangenomen kan worden dat de installatie gevaarlijk is, dient deze installatie goedgekeurd te worden door een door de bevoegde overheid erkend organisme.

Warmwatertoestellen op gas die niet over een in de open lucht uitgevende afvoer voor de verbrandingsgassen beschikken zijn in elk geval verboden, met uitzondering van toestellen met een debiet van vijf liter per minuut die voorzien zijn van een luchtcontrole van het type A1as geïnstalleerd in een keuken.

Ongeacht of de teller gemeenschappelijk is voor verschillende woningen dan wel privaat, dient de toegang tot de tel- en onderbrekingsvoorzieningen van de gasinstallatie permanent gewaarborgd te zijn.

.

§ 5. Om inzake hetzij de vooruitrusting die de installatie van verwarming mogelijk maakt, hetzij de eigenlijke installatie van verwarming aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moeten de installaties conform zijn aan de geldende normen en goed worden onderhouden, zodat de veilige werking ervan in de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving gewaarborgd blijft.

Indien op basis van het onderzoek door de Gewestelijke Huisvestingsinspectiedienst aangenomen kan worden dat de installatie gevaarlijk is, dient deze installatie door een door de bevoegde overheid erkend organisme te worden goedgekeurd of dient voor de toestellen een onderhoudsattest voorgelegd te worden.

§ 6. Om inzake rioleringen aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moet het gebouw beschikken over een systeem voor de afvoer van afvalwater, afvoerwater en regenwater :

- hetzij naar de openbare riolering, met naleving van de geldende normen en reglementen;
- hetzij dat dit water zuivert en afvoert conform aan de geldende normen en reglementen.

Al de leidingen en voorzieningen voor opslag of controle, met inbegrip van de aansluiting op de openbare riolering, moeten goed worden onderhouden en permanent een zekere, waterdichte en reukloze werking waarborgen, waarzonder een normaal gebruik van het goed onmogelijk zou zijn, zowel in de woning als in de gemeenschappelijke ruimten en in de omgeving.

Art. 3. § 1. De verplichte elementaire gezondheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 2° van de Code omvat minimale normen met betrekking tot de vochtigheid, de parasieten, de verlichting en de verluchting.

§ 2. Om inzake afwezigheid van vochtigheid aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen, mag er geen permanente vochtigheid aanwezig zijn die zichtbare beschadigingen veroorzaakt op de wanden, net zomin als zwammen.

In de volgende gevallen worden de elementaire gezondheidsverplichtingen niet nageleefd:

1° als er vochtinfiltratie is die wordt veroorzaakt door gebrekkige waterdichtheid van het dak, de muren of het buitenschrijnwerk, of door gebrekkige waterdichtheid van de sanitaire installaties, de afvoer van regenwater of de verwarming van de woning zelf of van een andere woning;

2° als er vochttopstijging in de muren of via de vloeren is;

3° als er permanent condensatie is die wordt veroorzaakt door de bouwvormen van het gebouw, onder normale gebruiksvoorwaarden, dit wil zeggen als het aantal aanwezigen in de woning niet overdreven groot is en als de vochtproductie aangepast is aan de bestemming van de lokalen, met normale verluchting voor het afvoeren van de vochtigheid.

§ 3. Om inzake parasieten aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen moeten de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving vrij zijn van zwammen, parasieten, insecten, vogels of knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.

De aanwezigheid van de zwammen, parasieten, insecten, vogels of knaagdieren moet rechtstreeks veroorzaakt zijn door de staat van het gebouw en moet bij normale gebruiksvoorwaarden van de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving worden beoordeeld.

§ 4. Om inzake verlichting aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen :

1° dienen de slaapkamers en de voor verblijf of nuttiging van maaltijden bestemde vertrekken te beschikken over rechtstreekse natuurlijke lichtinval via een raam met glas in de gevel of in het dak, zodat niet permanent een beroep gedaan dient te worden op artificieel licht;

2° Deze verlichting wordt voldoende geacht wanneer de oppervlakte van het venster gelijk is aan of meer bedraagt dan $1/12$ van de vloeroppervlakte.

Voor het middenvertrek van een opeenvolging van vertrekken wordt de lichtinval voldoende geacht indien de oppervlakte van het venster in één van de vertrekken aan de gevelzijde gelijk is aan of meer bedraagt dan $1/10$ van de vloeroppervlakte van de twee betrokken vertrekken.

Voor bewoonbare lokalen met een vloer die onder het niveau van het aangrenzende terrein gelegen is wordt de lichtinval voldoende geacht indien de oppervlakte van het venster of het gedeelte ervan dat zich boven het niveau van het aangrenzende terrein bevindt, gelijk is aan of meer bedraagt dan $1/10$ van de vloeroppervlakte.

§ 5. Om inzake verluchting aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen, moeten de bewoonbare lokalen in de woning en de badkamers, douchekamers, wasruimten en WC's beschikken over een basisverluchting die verwezenlijkt wordt door hetzij :

1° een raam dat opent op de buitenlucht;

2° een afvoer van de verontreinigde lucht via een afsluitbare opening die uitgaat op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is;

3° een mechanische afvoer van de verontreinigde lucht door middel van een goed werkende elektrische ventilator die rechtstreeks uitgaat op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is.

Voor de gevallen bedoeld onder 2° en 3° wordt de verplichting als vervuld geacht indien het minimaal nominaal ventilatiedebiet $75 \text{ m}^3/\text{uur}$ bedraagt voor een living, $50 \text{ m}^3/\text{uur}$ voor een keuken, douchekamer of badkamer en $25 \text{ m}^3/\text{uur}$ voor een slaapkamer, WC of toiletkamer. De toevoer van frisse in gelijke hoeveelheid als de afgevoerde lucht moet verzekerd zijn.

De dampkap in een keuken kan in geen geval beschouwd worden als een basisvoorziening voor de verluchting van dat vertrek.

Er kan van de verluchtungsverplichting worden afgeweken voor het middenvertrek van een opeenvolging van vertrekken , op voorwaarde dat het niet om een slaapkamer gaat en dat het via minstens één openende deur verbonden is met een vertrek voorzien van een op de buitenlucht openend raam.

§ 6. Het raamwerk van de vensters die zorgen voor de lichtinval en verluchting van de woning, moeten zich in goede staat bevinden, gemakkelijk geopend en gesloten kunnen worden en waterdicht zijn in gesloten toestand; het glas dient zich in goede staat te bevinden.

Art. 4. § 1. De verplichte elementaire gezondheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 2°, van de Code omvat eveneens minimale normen met betrekking tot de bouwvormen van de woning op het vlak van minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegankelijkheid.

§ 2. De minimale oppervlakte van de woning wordt, in functie van het aantal bewoners dat er permanent in verblijft bij het sluiten van de oorspronkelijke huurovereenkomst, als volgt vastgesteld :

- een minimale oppervlakte van 18 m² voor één persoon;
- een minimale oppervlakte van 28 m² voor twee personen;
- een minimale oppervlakte van 33 m² voor drie personen;
- een minimale oppervlakte van 37 m² voor vier personen;
- een minimale oppervlakte van 46 m² voor vijf personen;
- voor elke bijkomende persoon vanaf de zesde wordt de minimale oppervlakte telkens met 12 m² verhoogd.

Deze minimale oppervlakte wordt teruggebracht tot 12 m² voor één persoon en tot 18 m² voor twee personen voor gemeubelde woningen en studentenwoningen.

De bewoonbare lokalen moeten minstens 70 % van deze minimale oppervlakten innemen.

Voor het berekenen van de minimale oppervlakte worden de vloeroppervlakken van lokalen in de woning die onder het horizontaal plafond minstens 2,1 m hoog zijn en de oppervlakten van de mansardekamers tot 1,5 m vrije hoogte onder het schuine dak samengeteld.

Voor collectieve woningen worden de gemeenschappelijke ruimten meegeteld voor het berekenen van de oppervlakte van de woning pro rata het aantal permanent in de woning verblijvende bewoners bij het sluiten van de oorspronkelijke huurovereenkomst van iedere huurder.

§ 3. « De woning moet onder horizontaal plafond voldoende hoog zijn om bewoning zonder risico's mogelijk te maken.

De hoogte wordt voldoende geacht indien ze gelijk is aan of meer bedraagt dan 2,3 m voor verblijfsvertrekken en 2,10 m voor de andere vertrekken van de woning.

De kamers gelegen op een mansarde of onder trappen worden conform geacht indien zij op de helft van hun oppervlakte minstens 2,1 m vrije hoogte bieden, voor zover deze verhouding het normaal gebruik van de kamer niet verhindert.

§ 4. De gemeenschappelijke gangen en trappen moeten een gemakkelijke toegang tot de woning bieden en in noodgevallen een snelle evacuatie mogelijk maken.

De volgende minimale verplichtingen moeten worden nageleefd :

1° de woning moet goed bereikbaar zijn, hetzij rechtstreeks van buiten, hetzij via een trappenhuis of gang gebruikt door meerdere woningen;

Voor woningen die bereikbaar zijn via een lokaal dat een andere bestemming dan huisvesting heeft kan er van deze norm worden afgeweken voor zover de toegang tot de woning permanent is gewaarborgd voor de bewoners en voor hun bezoekers.

2° de gemeenschappelijke ruimten van collectieve woningen moeten bereikbaar zijn van buiten uit of via een gemeenschappelijk trappenhuis of gang;

3° de gemeenschappelijke gangen en de ingangseuren die toegang geven tot het verhuurde goed en het gebouw waarin dit zich bevindt, dienen een gemakkelijke toegang tot het gebouw en een snelle ontruiming in noodgevallen mogelijk te maken.

Onverminderd de strengere normen die eventueel door de brandvoorkomingsdiensten voor het gebouw worden opgelegd, wordt deze verplichting geacht vervuld te zijn indien deze elementen een nuttige vrije breedte van minstens 80 cm en een vrije hoogte van minstens 2 m vertonen. Deze nuttige vrije breedte wordt teruggebracht tot 70 cm voor traparmen.

4° de trappen en overlopen moeten voorzien zijn van evenwichtige en stevige leuning.

Het privé-gebruik van de woning moet gewaarborgd worden door deuren met goed werkende sloten aan al de privé-vertrekken die van buiten uit bereikbaar zijn, aan de gemeenschappelijke lokalen en aan de ingangseur van het gebouw.

Art. 5. § 1. De verplichte elementaire uitrusting opgelegd door het artikel 4, § 1, 3° van de Code omvat minimale normen met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming en de verplichte vooruitrusting voor het aansluiten van kooktoestellen.

§ 2. Om inzake koud water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen tappunt voor drinkwater, dat afloopt in een gootsteen met sifon die verbonden is aan een afvoersysteem voor afvalwater.

Een collectieve woning mag, in afwijking van deze bepaling, beschikken over een gemeenschappelijk tappunt voor drinkwater, dat in een gemeenschappelijke permanent toegankelijke keuken op dezelfde wijze aangesloten is. In dergelijk geval moet het gemeenschappelijk tappunt voor drinkwater voorbehouden zijn voor gebruik door ten hoogste tien personen die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.

§ 3. Om inzake warm water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen tappunt voor sanitair warm water. Dit tappunt loopt af in een gootsteen, een wastafel, een douche of een badkuip, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater. Het is verbonden aan :

1° hetzij een centrale installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water;

2° hetzij aan het geheel van uitrustingen vereist voor de plaatsing van een toestel voor de productie van warm water. Deze vooruitrusting omvat een toereikende elektrische aansluiting of een gastoevoer en een voorziening voor de afvoer van verbrandingsgassen, alsook leidingen voor de toevoer van koud water en de distributie van warm water.

Deze laatste bepaling is niet van toepassing voor collectieve woningen. Deze woningen moeten beschikken over een volledig uitgerust tappunt voor warm water, dat gemeenschappelijk mag zijn en dat gelegen is in een permanent toegankelijke gemeenschappelijke badkamer, douchekamer of wasruimte. Dit tappunt voor warm water loopt af in een badkuip, een douche of een wastafel, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater. In dergelijk geval moet de gemeenschappelijke bad-, douche- of toiletkamer voorbehouden blijven voor gebruik door ten hoogste zes personen die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.

§ 4. **[Vanaf 1^{ste} januari 2010]** De woning van 28 m² of meer moet beschikken over een bad of douche binnenin het verhuurde goed. Deze uitrusting, voorzien van een sifon verbonden aan een afvoersysteem voor afvoerwater, sluit aan :

1° hetzij op een gecentraliseerde installatie voor de productie en de distributie van sanitair warm water;

2° hetzij op al de uitrustingen die vereist zijn voor het plaatsen van een toestel voor de productie van warm water. Deze vooruitrusting omvat een toereikende elektrische aansluiting of een gastoevoer en een voorziening voor de afvoer van verbrandingsgassen, alsook leidingen voor de toevoer van koud water en de distributie van warm water.

§ 5. Om inzake sanitaire installaties aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen WC die aangesloten is op een waterafvoerinstallatie en uitgerust met een spoelmechanisme met toevoer van lopend water in een daartoe voorbehouden lokaal of in een bad-, douche- of waskamer.

De collectieve woningen moeten uitgerust zijn met een WC, die gemeenschappelijk mag zijn en in een daartoe voorbehouden en permanent toegankelijk lokaal gelegen moet zijn. In dergelijk geval is de gemeenschappelijke WC voorbehouden voor gebruik door ten hoogste zes personen die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.

§ 6. Om inzake elektrische installatie aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen moet de woning uitgerust zijn met een elektrische installatie die in elke kamer minstens een door een schakelaar bediend licht en in elk bewoonbaar lokaal minstens een stopcontact omvat. Bovendien moet de woning beschikken over een bijkomend stopcontact dat beveiligd is met een smeltzekering van 16 ampère.

De woning moet beschikken over een individuele teller die eigendom is van de energiedistributeur. Met afwijking hiervan kan voor de collectieve woningen met gemeenschappelijke uitrustingen die door meerdere huurders worden gedeeld de teller gemeenschappelijk zijn.

In elk geval moet de permanente toegang tot de tel- en beschermingsvoorzieningen van de elektrische installatie verzekerd blijven.

§ 7. Om inzake verwarming aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen moeten de bewoonbare lokalen, badkamers, douchekamers en wasruimten beschikken over :

1° hetzij, een voldoende krachtig verwarmingselement dat deel uitmaakt van een gemeenschappelijke of eigen installatie voor centrale verwarming;

2° hetzij, de volledige uitrusting vereist voor het plaatsen van vaste verwarmingstoestellen, namelijk een gastoevoer en een evacuatievoorziening voor de verbrandingsgassen of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer.

Deze voorzieningen moeten het mogelijk maken de woning te verwarmen tot een toereikende temperatuur.

Met afwijking daarvan mag de verwarmingsinstallatie ontbreken in vertrekken die uitsluitend als slaapkamers worden gebruikt.

§ 8. Om inzake de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de woning, in het vertrek dat als keuken wordt gebruikt, beschikken over de volledige vereiste uitrusting, namelijk een gastoevoer of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer die het installeren van een huishoudtoestel om te koken mogelijk maakt.

Indien dit toestel op elektriciteit werkt, vormt deze uitrusting een aanvulling op de in § 6 omschreven minimale elektrische uitrusting.

De collectieve woningen moeten beschikken over een uitrusting waarmee gekookt kan worden, die gemeenschappelijk mag zijn. In dergelijk geval moet er in de permanent toegankelijke gemeenschappelijke keuken een geschikt en goed werkend huishoudtoestel staan.

§ 9. Elke woning moet beschikken over een individuele deurbel.

verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen²

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Lokaal : de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken.

2° Evacuatietraject : al de lokalen die men moet doorlopen om vanuit de slaapkamer(s) de buitendeur van de woning te bereiken;

3° BOSEC : Belgian Organisation for Security Certification. Het door de Federale Overheidsdienst Economische Zaken erkende organisme voor de certificering van rookmelders.

Art. 2. Elk lokaal op het evacuatietraject in de te huur gestelde woningen moet voorzien zijn van een door BOSEC gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder.

De rookmelder mag niet van het ionische type zijn en dient uitgerust te zijn met een ingebouwde batterij met een levensduur van meer dan vijf jaar of aangesloten te zijn op het elektrisch stroomnet (220 V). In het laatste geval is er een noodbatterij voorzien voor het verzekeren van de goede werking van het toestel bij stroomonderbrekingen.

Deze melders moeten volgens de regelen der kunst worden geplaatst, zoals vermeld in bijlage I.

Art. 3. De verhuurder moet de aankoop-, en installatiekosten van de melders dragen

² Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen (SB 5 mei 2004)

De verhuurder moet de vervangingskosten van de melder dragen na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij of wanneer de huurder de vroegtijdige ontlading van de batterij of een gebrekkige werking vaststelt en de verhuurder daarvan per aangetekende brief verwittigt.

In elk geval moet de verhuurder de melder vervangen ten laatste tien jaar na de oorspronkelijke plaatsing.

Art. 4. Bij wijze van overgangsmaatregel, mogen de verhuurders die aantonen dat ze vóór de datum van bekendmaking van dit besluit rookmelders hebben geplaatst die niet voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 2 van dit besluit, deze behouden tot aan de vervangingsdatum van het toestel (tien jaar na de oorspronkelijke plaatsing) en ten laatste tot 1 januari 2010.