



**BRUSSEL HUISVESTING**

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Directie Huurtoelagen & Leegstaande Woningen  
Brussel Huisvesting  
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel  
Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel

## **Herhuisvestingstoelage**

### **GESCHIKTHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN**

Belangrijke opmerking: hoe deze normen begrijpen?.....	3
Normen inzake bewoning en omvang van de vertrekken .....	3
Woning niet aangepast aan bejaarde of gehandicapte personen.....	4
Elektriciteit .....	4
Gas .....	5
Verwarming.....	5
Brandpreventie: optische rookmelders .....	5
Sanitaire installaties, warm water, en kookuitrusting.....	6
Stabiliteit van het gebouw.....	7
Natuurlijke verlichting .....	7
Vochtigheid .....	7
Verluchting.....	7
Parasieten.....	8
Riolering.....	8
Verkeer binnen het gebouw.....	8

Ministerieel besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van  
23 januari 2014 verschenen in het Belgisch Staatsblad van 07.02.2014

(Editie februari 2021)

## BRONNEN:

17 juli 2003. – Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 22.07.2005)

04 september 2003. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (Belgisch Staatsblad 09.09.2003)

09 maart 2006 september 2003. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 04 september 2003 tot bepaling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (Belgisch Staatsblad van 03.04.2006)

24 April 2006. - Ministerieel besluit tot vaststelling van het evaluatierooster bedoeld in artikel 2, § 1, van het besluit van 4 september 2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (Belgisch Staatsblad – 12.06.2006)

15 April 2004. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen (Belgisch Staatsblad – 05.05.2004 en 11.06.2004)

11 juli 2013 – Ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode (Belgisch Staatsblad – 18.07.2013)

28 november 2013 – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage (Belgisch Staatsblad van 23.12.2013)

23 januari 2014. - Ministerieel besluit tot bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage (Belgisch Staatsblad van 07.02.2014)

## De geschikte woning

**Deze handleiding betracht mensen te helpen die op zoek zijn naar een zogenaamde "geschikte" woning.**

**Dit is een woning die beantwoordt aan de kwaliteits-, veiligheids-, gezondheids- en bewoningsnormen die voorzien zijn voor de toepassing van de regelgeving aangaande de Herhuisvestingstoelage.**

**Met andere woorden: indien u op zoek bent naar een nieuwe woning én u heeft het voornemen om naderhand een aanvraag tot toelage in te dienen, dan raden wij u aan bijzondere aandacht te schenken aan de volgende punten, bij het bezoeken van een toekomstige woning.**

**Op basis van de regelgeving en voornamelijk van deze criteria zullen de afgevaardigden van Brussel Huisvesting immers ter plaatse beoordelen of de nieuwe huurwoning aan de gestelde normen beantwoordt en als geschikt kan worden bestempeld.**

**Uiteraard wordt de ongeschiktheid van uw oude woning volgens dezelfde criteria beoordeeld.**

**Naast de brochure aangaande de voorwaarden en aanvraagprocedure wil de Directie Huisvesting u ook met deze handleiding een praktische gids aanreiken bij het aanvragen van Herhuisvestingstoelage.**

## Belangrijke opmerking: hoe deze normen begrijpen?

Zoals vermeld worden dezelfde criteria gehanteerd voor de beoordeling van de oude en de nieuwe woning.

De **verlaten woning** zal als ongeschikt worden beschouwd als deze duidelijk niet beantwoordt aan de in deze handleiding vermelde criteria.

Voor de **nieuwe woning** gaat het om minimumnormen. Deze woning mag dan ook beschikken over meer kamers of grotere vertrekken dan de vermelde minima.

## Normen inzake bewoning en omvang van de vertrekken

### Vertrekken en hun functies:

De woning moet verplicht vertrekken bevatten met de volgende functies:

- een **keuken** (de keuken en het salon; de woonkamer mogen in dezelfde ruimte liggen)
- een **woonkamer** (het salon, de woonkamer en de keuken mogen in dezelfde ruimte liggen);
- een **WC** geïnstalleerd in een ruimte die hiertoe is voorbehouden of in een bad - of douchekamer;
- een **bad - of douchekamer**;
- een of meerdere **slaapkamers** tenzij de woning een « studio » of « flat »
  - het aantal slaapkamers en de grootte ervan hangen af van de familie-grootte (gebaseerd op de Samenstelling van het gezin).
  - de slaapkamer(s) mag(mogen) zich niet in het(de) middenvertrek(ken) van een opeenvolging van vertrekken bevinden en mag(mogen) geen kamer(s) zonder raam zijn
  - de slaapkamers moeten altijd duidelijk gescheiden zijn van de woonkamer en de ruimte voorbehouden voor het bereiden van de maaltijden.

### Aantal slaapkamers en hun oppervlakte:

Voor een gezin met 1 of 2 samenwonende volwassenen zonder kinderen wordt een « studio » of « flat » aanvaard.

Voor een gezin met kinderen worden het aantal slaapkamers en hun minimale oppervlakte berekend volgens het aantal gezinsleden en hun leeftijd (op de dag van de indiening van de aanvraag, en zoals vermeld is in de Gezinssamenstelling).

Vanaf 18 jaar worden de kinderen beschouwd als volwassenen.

Hoe groot moet een slaapkamer zijn? Dat hangt af van wie er slaapt.

Een slaapkamer moet minstens 6 m<sup>2</sup> groot zijn.

1 kind of 1 volwassene	→ 1 kamer van minstens 6 m <sup>2</sup>
2 kinderen jonger dan 12, eventueel van verschillend geslacht	→ 1 kamer van minstens 9 m <sup>2</sup>
3 kinderen jonger dan 12, eventueel van verschillend geslacht	→ 1 kamer van minstens 12 m <sup>2</sup>
2 personen (2 kinderen of 2 volwassenen) van hetzelfde geslacht	→ 1 kamer van minstens 9 m <sup>2</sup>
een getrouwd koppel of 2 volwassenen samenwonenden	→ 1 kamer van minstens 9 m <sup>2</sup>

In elk geval indien de woning bewoond wordt door een alleenstaande meerderjarige en één of meerdere kinderen (geval van een eenoudergezin), is het de meerderjarige toegestaan om te slapen in de ruimte die voorbehouden is als slaapzone en die zich in de woonkamer bevindt.

Opmerking: een gemeenschappelijke woning mag enkel betrokken worden een meerderjarige persoon (volwassene) of door een koppel.

### Totale oppervlakte van de woonkamer en de keuken:

De samengevoegde oppervlakte van de woonkamer en de keuken moet de volgende afmetingen bereiken, afhankelijk van het aantal personen waaruit het gezin bestaat:

- 1 of 2 personen: **20 m<sup>2</sup>**
- Per bijkomende persoon: **2 m<sup>2</sup> extra** voor de eerste vijf bijkomende personen

- Vanaf de 7de persoon: **1 m<sup>2</sup>** per bijkomende persoon.

Oppervlakte van en flat:

De leef-, slaap- en kookruimte moet minstens 26 m<sup>2</sup> bedragen indien de flat bewoond wordt door één persoon, 29 m<sup>2</sup> indien bewoond door een koppel.

Toegankelijkheid van de bewoonbare vertrekken:

Alle bewoonbare kamers in de woning moeten een eigen toegang hebben tenzij de woning gemeenschappelijk is.

### Woning niet aangepast aan bejaarde of gehandicapte personen

Dit punt heeft enkel betrekking op de volgende gevallen:

- De aanvrager of één van diens gezinsleden **65 jaar oud** is;
- De aanvrager of één van diens gezinsleden erkend werd als gehandicapt voor **66 % of meer**.

In dat geval moet de verlaten woning ongeschikt en/of onaangepast zijn en de nieuwe woning geschikt en aangepast zijn.

In de praktijk zal de afgevaardigde van Brussel Huisvesting de toestand beoordelen rekening houdend met:

- De toegankelijkheid van de woning vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld moeilijke toegang wegens trappen, hellingen, het ontbreken van een lift, enz.).
- De toegankelijkheid van de verschillende vertrekken binnen de woning, die bemoeilijkt kan zijn door hoogteverschillen, de aanwezigheid van trappen, te smalle deuren of gangen.  
De geschikte woning moet zich bevinden op het gelijkvloers of op de eerste verdieping ofwel in een gebouw met een lift.
- Technische problemen met de uitrusting: ontoereikende of onaangepaste sanitaire installaties, ontbreken of onaangepast karakter van de verwarming in bepaalde vertrekken.

### Elektriciteit

De elektrische installatie moet toelaten de woning in alle veiligheid te bewonen en in alle veiligheid te vertoeven in de gemeenschappelijke delen en de directe omgeving. De toestand van de installatie en de kenmerken ervan moeten overeenstemmen met de geldende normen. Deze normen stelen doorgaans op het Algemeen Reglement Elektrische Installaties.

Enkel elektrische verlichting is toegestaan.

De elektrische installatie van elke woning moet minstens de volgende kenmerken vertonen:

- De leidingen zijn stevig bevestigd en omhuld of ingebouwd
- Elk vertrek is voorzien van een lichtpunt met schakelaar
- Er is een stopcontact in elk woonvertrek
- De woning beschikt over minimum één stopcontact, gevoed door een afzonderlijk circuit dat het gebruik van een zwaar elektrisch huishoudtoestel mogelijk maakt (16 Ampère)
- Stopcontacten in de nabijheid van douches, baden, wastafels of gootstenen dienen op minimum 60 cm van deze laatste te zijn aangebracht

De woning moet beschikken over een individuele teller (eigendom van de energieleverancier). Afwijking: de teller mag collectief zijn indien er vertrekken door verschillende huurders gezamenlijk worden gebruikt (gemeenschappelijke keuken, toilet, bad - of douchekamer).

Zowel de teller als de beschermingsvoorzieningen moeten permanent voor de bewoners toegankelijk zijn.

## Gas

De gasinstallatie van het gebouw en van de woning moet voldoen aan alle geldende normen teneinde de bewoners te garanderen dat ze de woning in alle veiligheid kunnen bewonen en dat ze veilig kunnen vertoeven in de gemeenschappelijke delen en de onmiddellijke omgeving.

In principe moeten de aanvoerleidingen die een vast toestel (bv een gasconvector of een geiser) verbinden met een gasstop (aansluitmogelijkheid) bestaan uit metalen buizen. De enige uitzondering vormt het gasfornuis waarvoor een flexibele aansluiting toegelaten is. Vóór elk toestel dient zich een stopkraan te bevinden die de mogelijkheid biedt om het gas af te sluiten (kraantje met vermelding AGB)

Zijn verboden: gasflessen en geisers op gas zonder afvoer naar buiten van de verbrandingsgassen.

Als de uitlaatgassen naar buiten geleid worden via een schouw, moet vanuit de geiser een dikke buis naar de schouw gaan die niet van het type is dat voor dampkappen gebruikt wordt (geribbeld, flexibel).

De afsluitbare ruimten (bv een badkamer) waarin zich een gasgeiser bevindt die de voor de verbranding noodzakelijke zuurstof aan de leefruimte onttrekt dienen onderaan over een opening van minimum 150 cm<sup>2</sup> te beschikken die constante luchttoevoer mogelijk maakt.

Zowel de teller als de onderbrekingsvoorzieningen van de gasinstallatie moeten permanent voor de bewoners toegankelijk zijn.

## Verwarming

Alle leefruimten, bad - en douchekamers moeten voorzien zijn van een voldoende krachtige verwarming. Dit geldt niet voor vertrekken die uitsluitend als slaapkamer gebruikt worden.

De installatie bestaat uit:

- Ofwel een gemeenschappelijk of eigen systeem van centrale verwarming;
- Ofwel de vereiste uitrusting voor de aansluiting van verwarmingstoestellen op gas en voor de afvoer van de verbrandingsgassen;
- Ofwel een kwaliteitsvolle elektrische uitrusting met het nodige vermogen voor de aansluiting van elektrische verwarmingstoestellen.

De uitrusting en de toestellen moeten conform de geldende normen en goed onderhouden zijn.

## Brandpreventie: optische rookmelders

Sinds 1 juli 2005 moet elk vertrek van de woning, dat men moet doorkruisen om vanaf de slaapkamers de buitendeuren te bereiken, uitgerust zijn met een gecertificeerde rookmelder (Bosec-norm).

Het gaat om optische melders (geen ionisch type). Een dergelijk alarm moet in het bovenste deel van het vertrek worden geplaatst, nooit in de hoeken, **nooit in de keuken of in de badkamer**.

De detectoren moeten erkend zijn.

## Sanitaire installaties, warm water, en kookuitrusting

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningen waarin de verschillende vertrekken slechts door één gezin gebruikt worden en collectieve woningen waarin bepaalde vertrekken door verschillende gezinnen gebruikt worden (wc, badkamer/douche, keuken).

### Woningen met exclusief persoonlijk gebruik:

1. De woning moet voorzien zijn van een **wc**, gelegen in een voor dit gebruik bestemd lokaal of in een bad- of douchekamer. De wc moet aangesloten zijn op een afvoer naar de riolering en toegerust met een spoelmechanisme met toevoer van lopend water.
2. De woning moet beschikken over een eigen tappunt van **drinkwater** dat afloopt in een gootsteen, voorzien van een sifon en aangesloten op een afvoer naar de riolering.
3. De woning moet beschikken over een tappunt voor **warm sanitair water** dat afloopt in een gootsteen, een lavabo, een bad of douche, voorzien van een sifon en aangesloten op een afvoer naar de riolering.

Dit tappunt is ofwel verbonden met een centrale installatie voor de productie en distributie van warm water, ofwel verbonden met de vereiste en reglementaire leidingen die nodig zijn voor de plaatsing van een toestel voor de productie van warm water (toereikende elektrische aansluiting of een gastoevoer met afvoer voor verbrandingsgassen, leidingen voor de toevoer van koud water en de distributie van warm water)

Opmerking: Vanaf 1 januari 2010 moet elke huurwoning van 28m<sup>2</sup> of meer verplicht uitgerust zijn met een bad of douche met warm en koud water, aangesloten op de riolering.

4. Om te **kunnen koken in de woning** moet het vertrek dat dienst doet als keuken uitgerust zijn met een gastoevoer of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer voor de installatie van een huishoudtoestel om te koken. Indien het om elektriciteitstoevoer gaat, komt dit bovenop de minimaal vereiste elektrische uitrusting.

### Woningen met gemeenschappelijke delen:

- De collectieve woningen moeten uitgerust zijn met een WC die in een daartoe voorbehouden en permanent toegankelijk lokaal gelegen is. Het gemeenschappelijk toilet moet voorbehouden zijn voor maximum 6 personen op het moment dat de huurovereenkomst wordt ondertekend.
- De collectieve woningen moeten beschikken over een volledig uitgerust tappunt voor warm water. De gemeenschappelijke bad - of douchekamer moet eveneens voorbehouden blijven voor het gebruik van ten hoogste zes personen.
- In het geval van een gemeenschappelijke keuken moet deze permanent toegankelijk zijn en beschikken over een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water. De keuken is voorbehouden voor het gebruik van ten hoogste tien personen. In de gemeenschappelijke keuken moet zich een geschikt en goedwerkend huishoudtoestel om te koken bevinden.

## Stabiliteit van het gebouw

Uit structureel oogpunt bekeken moet de gehuurde woning en het gebouw waarin deze zich bevindt zich in een kwaliteitstoestand bevinden die het mogelijk maakt ze in alle veiligheid te bewonen en te gebruiken.

De toestand van de structuren heeft in het bijzonder betrekking op de volgende elementen:

- De fundering;
- Het metselwerk;
- De pijlers, balken, de dakgebinten enz.;
- Het dak en de aanhorigheden;
- De kale vloeren, balkons, terrassen;
- De trappen;
- De schouwen.

Barsten kunnen wijzen op ouderdom, verval en gevaar. Verifieer ook de trappen (ontbrekende treden, wiebelende leuning) en de staat van eventuele balkons (betonijzer zichtbaar en doorgeroest).

## Natuurlijke verlichting

Woonkamers en slaapkamers moeten beschikken over een rechtstreekse natuurlijke lichtinval via voldoende grote ramen.

Uitzondering op deze regel: het centrale vertrek in een rij vertrekken hoeft niet over een eigen raam te beschikken op voorwaarde dat het in verbinding staat met een aangrenzend vertrek, voorzien van een voldoende groot venster (zie ook "Verluchting").

De algemene regel is dat in de woon - en slaapkamers, bij normaal weer, geen kunstlicht nodig is.

## Vochtigheid

De woning moet gezond en droog zijn, en mag geen tekens van permanente vochtigheid of zwammen vertonen.

Men moet in het bijzonder toezien op het ontbreken van:

- Infiltraties door een gebrekkige waterdichtheid van het dak, de muren het buitenschrijnwerk of de sanitaire installaties;
- Opstijgend vocht via de muren of via de vloer;
- Een sterke condensatie in de vertrekken wegens de onmogelijkheid om er een normale verluchting te garanderen, of wegens technische kenmerken van de muren.

## Verluchting

Alle slaapkamers, woonkamers, keukens, badkamers, douchekamers, en Wc's moeten verlucht kunnen worden

- Ofwel via een raam dat opent op de buitenlucht;
- Ofwel via een afsluitbare opening die uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is;
- Ofwel via een goed werkende elektrische ventilator die rechtstreeks uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is.

Uitzondering op deze regel: het centrale vertrek in een rij vertrekken, op voorwaarde dat dit geen slaapkamer is en via minstens één deur verbonden met een vertrek voorzien van een op de buitenlucht geopend raam.

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

## Parasieten

De woning, de gemeenschappelijke delen en de onmiddellijke omgeving mogen geen tekenen vertonen van de aanwezigheid van zwammen, parasieten, insecten of knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners, noch tekenen van verval die deze aantrekken.

## Riolering

Het gebouw moet uitgerust zijn met een systeem voor de afvoer van afvalwater, afvoerwater en regenwater naar de openbare riolering, conform de geldende regelgeving.

Alle leidingen, opslagruimtes, inspectieputten en aansluitingen op de openbare riolering:

- Moeten in de woning een zekere, waterdichte en reukloze werking waarborgen, nodig voor het ongestoord gebruik zowel van de woning als van de gemeenschappelijke delen en de naaste omgeving;
- Moeten goed worden onderhouden.

## Verkeer binnen het gebouw

### Beschermende sloten

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

### Toegang

- De gemeenschappelijke gangen en trappen moeten een makkelijke toegang bieden en in noodgevallen een snelle evacuatie mogelijk maken.
- De woning moet goed bereikbaar zijn, hetzij rechtstreeks van buiten hetzij via een trappenhuis en gemeenschappelijke gangen voor verschillende woningen.

### Gangen en trappen

De gemeenschappelijke gangen en trappen en de ingangsdeuren moeten breed genoeg zijn en de gangen, overlopen, trappen en ingangsdeuren moeten minstens 2 m hoog zijn.

### Hoogte van de vertrekken

- De vertrekken moeten voldoende hoog zijn. Woonkamers moeten een minimale hoogte van 2,3 m hebben. Alle andere vertrekken minimaal 2,10 m.
- Mansardekamers onder een dakhelling moeten voor minstens 2/3 van hun oppervlakte 2,10 m hoog zijn.

### Balkons, overlopen en trappen

Balkons, overlopen en trappen moeten altijd voorzien zijn van stabiele, stevige en aangepaste balustrades en leuning.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.