

MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

4 SEPTEMBER 2003. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
Gelet op de Ordonnantie van 17 juli 2003 met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, inzonderheid op de artikelen 4 en 5;
Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën verstrekt op 14 juli 2003;
Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 4 juli 2003;
Gelet op de akkoordbevinding van de Minister van Begroting;
Gelet op het advies 35.734/1/V van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, gegeven op 13 augustus 2003 met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;
Op voorstel van de Minister bevoegd voor Huisvesting,
Besluit :

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

- 1° Ordonnantie : de ordonnantie met betrekking tot de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° Gewestelijke Inspectiedienst : de dienst die in het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt opgericht door het artikel 8 van de Brusselse Huisvestingscode en die belast is met de controle op de naleving van de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;
- 3° Bewoonbaar lokaal : de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en die bestemd is voor het voldoen aan de essentiële noden van het dagelijks leven, inzonderheid rusten, eten, ontspannen, studeren,... of daarvoor wordt gebruikt. Het gaat meer in het bijzonder om de keukens, eetplaatsen, livings en slaapkamers;
- 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 bestemd is voor de gelijktijdige huisvesting van meerdere gezinnen die er elk over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé ruimten en over gemeenschappelijke ruimten beschikken, met uitzondering van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving worden geregeld;
- 6° Algemeen Reglement Elektrische Installaties (A.R.E.I.) : het algemeen reglement op de elektrische installaties, zoals vastgelegd door het koninklijk besluit van 10 maart 1981 houdende de verplichte toepassing van het A.R.E.I. voor huishoudelijke elektrische installaties en voor bepaalde vervoer en distributie lijnen van elektriciteit;
- 7° Koninklijke Vereniging van de Belgische Gasindustrie (K.V.B.G.) : de vereniging die door het koninklijk besluit van 23 december 1999 werd erkend als testlaboratorium in het raam van het koninklijk besluit van 18 maart 1997 betreffende de rendementseisen voor de nieuwe warmwaterketels die op vloeibare brandstof of op gas werken.
- 8° De Minister : de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

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

De naleving van de verplichte elementaire veiligheid wordt beoordeeld op basis van een door de Minister opgesteld evaluatierooster. Dit rooster wordt overgemaakt aan iedere persoon die hierom bij de Gewestelijke Inspectiedienst verzoekt.

§ 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.

§ 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.

Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de conformiteit van de elektrische installaties aan het A.R.E.I. en van de goedkeuring door een erkend organisme, als een dergelijke goedkeuring door de geldende reglementering wordt vereist.

In geval van onderzoek door de Gewestelijke Inspectiedienst, zoals voorzien door het artikel 13, § 2, van de Ordonnantie, moet de elektrische installatie door een erkend organisme worden goedgekeurd.

§ 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.

Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de conformiteit van de gasverdelingsinstallaties en van de toestellen die er op aangesloten zijn aan het K.V.B.G.

De gasverdelingsinstallaties moeten door een erkend organisme goedgekeurd zijn, als een dergelijke goedkeuring door de geldende reglementering wordt vereist.

In geval van onderzoek door de Gewestelijke Inspectiedienst, zoals voorzien door het artikel 13, § 2, 2°, van de Ordonnantie, moeten de gasverdelingsinstallaties door een erkend organisme worden goedgekeurd.

Warmwatertoestellen op gas die niet over een in de open lucht uitgevende afvoer voor de verbrandingsgassen beschikken zijn in elk geval verboden.

§ 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.

§ 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 Ordonnantie omvat minimale normen met betrekking tot de vochtigheid, de parasieten, de verlichting en de verluchting.

De naleving van de verplichte elementaire veiligheid wordt beoordeeld op basis van een door de Minister opgesteld evaluatierooster. Dit rooster wordt overgemaakt aan iedere persoon die hierom bij de Gewestelijke Inspectiedienst verzoekt.

§ 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 vochtopstijging 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 en knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.

Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van een, in het evaluatierooster opgenomen lijst van de zwammen, parasieten, insecten en knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners. De

aanwezigheid van de zwammen, parasieten, insecten 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, moeten de bewoonbare lokalen in de woning beschikken over een rechtstreekse natuurlijke lichtinval via een raam met helder glas in de gevel of in het dak, waarvan de oppervlakte minstens 1/12 van de vloeroppervlakte bedraagt.

In de drie hierna vermelde gevallen kan er van deze verlichtingsverplichting worden afgeweken :

1° voor de keuken; namelijk de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en die in hoofdzaak bestemd is voor het klaarmaken van de maaltijden;

2° voor het middenvertrek van een opeenvolging van vertrekken, op voorwaarde dat de oppervlakte van het raam in een van de vertrekken aan de gevelzijde minstens 1/10 van het vloeroppervlak van de twee beschouwde vertrekken bedraagt;

3° voor het aanvaarden van mat of gekleurd glas, waarbij de minimaal verplichte verlichtingsoppervlakte in functie van de lichtdoorlatingscoëfficiënt van het betrokken glas zal worden opgetrokken.

Bewoonbare lokalen met een vloer die onder het niveau van het aangrenzende terrein gelegen is, moeten beschikken over een rechtstreekse natuurlijke lichtinval via een raam met helder glas in de gevel of in het dak, waarvan de oppervlakte minstens 1/10 van het vloeroppervlak bedraagt.

§ 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° moet het minimaal nominaal ventilatie-debiet 75 m³/uur bereiken voor een living, 50 m³/uur voor een keuken, douchekamer of badkamer en 25 m³/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 verluchttingsverplichting worden afgeweken voor het middenvertrek van een opeenvolging van vertrekken zonder specifieke basisverluchting, 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.

Art. 4. § 1. De verplichte elementaire gezondheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 2°, van de Ordonnantie 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.

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 bewoonbare lokalen moeten onder horizontaal plafond minstens 2,3 m hoog zijn.

Bij afwijking moeten de slaapkamers, keukens en mezzanines onder horizontaal plafond minstens 2,1 m hoog zijn.

De badkamers, douchekamers, wasruimten en WC's moeten onder horizontaal plafond minstens 2,1 m hoog zijn. De in het eerste lid bedoelde kamers, gelegen op een mansarde of onder trappen moeten op twee derden 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° onverminderd de strengere normen die eventueel door de brandvoorkomingsdiensten aan het gebouw worden opgelegd moeten de gemeenschappelijke gangen minstens een vrije breedte van 80 cm tussen de lijsten en minstens een vrije hoogte van 2 m hebben. De trappen moeten minstens een vrije breedte van 70 cm en minstens een vrije hoogte van 2 m hebben;

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

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 ingang deur van het gebouw.

De ingangdeuren die van buiten uit toegang verlenen tot het verhuurde goed, de trappenhuisen en de gemeenschappelijke gangen moeten minstens 80 cm breed en 200 cm hoog zijn.

Art. 5. § 1. De verplichte elementaire uitrusting opgelegd door het artikel 4, § 1, 3°, van de Ordonnantie 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. 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 het vertrek dat als keuken wordt gebruikt beschikken over een bijkomend stopcontact dat door een afzonderlijk circuit wordt gevoed en het aansluiten van een groot elektro-huishoudelijk toestel mogelijk maakt.

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 bewoonbare lokalen te verwarmen tot een binnentemperatuur van + 19 °C bij een buitentemperatuur van -10 °C en de wasruimten en bad- en douchekamers tot een binnentemperatuur van + 22 °C bij een buitentemperatuur van - 10 °C.

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 § 3 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.

Art. 6. De Minister bevoegd voor Huisvesting voert dit besluit uit.

Art. 7. § 1. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2004.

§ 2. Artikel 5, § 4, treedt in werking op 1 januari 2010.

Gedaan te Brussel, op 4 september 2003.

Voor de Regering :

Minister-Voorzitter,

D. DUCARME

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

E. TOMAS