

OVERZICHT VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegankelijkheid¹⁴

<p>Oppervlakte (i.f.v. aantal personen)</p>	<p><u>Studentenwoning</u> en gemeubelde woning: 1 persoon: 12 m² / 2 personen: 18 m² <u>Alle andere volgen algemene regel:</u> 1 persoon: 18m² / 2 personen: 28 m² / 3 personen: 33 m² / 4 personen: 37 m² / 5 personen: 46 m² Voor elke bijkomende persoon vanaf 6: + 12 m² <u>De bewoonbare lokalen</u> moeten minstens 70 % van deze minimale oppervlakten innemen.</p> <p><i>Berekening op basis van 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.</i></p>
<p>Hoogte</p>	<p>De woning moet onder horizontaal plafond voldoende hoog zijn om bewoning zonder risico's mogelijk te maken. Verblijfsvertrekken > 2,30 m. Andere vertrekken > 2,10 m. De kamers gelegen op een mansarde of onder trappen: 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.</p>
<p>Gemeenschappelijke gangen en trappen</p>	<p>Moeten een gemakkelijke toegang tot de woning bieden en in noodgevallen een snelle evacuatie mogelijk maken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ingangdeuren die toegang geven tot het verhuurde goed en het gebouw waarin dit zich bevindt, dienen een gemakkelijk. 4 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. 5 De trappen en overlopen moeten voorzien zijn van evenwichtige en stevige leuningen. <p>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 ingangdeur van het gebouw.</p> <p>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.</p>

¹⁴ Art. 4., Besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering¹⁵

Stabiliteit	<p>De structurele staat van het gebouw moet 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:</p> <ol style="list-style-type: none">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.
Elektriciteit	<p>De elektrische installatie van het gebouw moet het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen en mag geen enkel risico inhouden bij een aan de installatie aangepast gebruik.</p>
Gas	<p>De gasverdelingsinstallaties in het gebouw en de toestellen die er op aangesloten zijn, moeten het veilig bewonen van de woning, het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen en mogen geen enkel risico inhouden bij een normaal gebruik door de huurder.</p> <p>→ 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).</p> <p>→ 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.</p>
Verwarming	<p>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.</p>
Riolering	<p>Het gebouw moet beschikken over een systeem voor de afvoer van afvalwater, afvoerwater en regenwater, hetzij naar de openbare riolering, hetzij dat dit water zuivert en afvoert. 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.</p>

¹⁵ Artikel 2, Besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Vochtigheid, parasieten, verlichting en verluchting¹⁶

Vochtigheid	<p>Er mag geen permanente vochtigheid aanwezig zijn die zichtbare beschadigingen veroorzaakt op de wanden, net zomin als zwammen.</p> <p>De elementaire verplichtingen worden niet nageleefd indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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 er vochttopstijging in de muren of via de vloeren is; 3 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.
Parasieten	<p>De woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving moeten vrij zijn van zwammen, parasieten, insecten, vogels of knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.</p> <p>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.</p>
Verlichting	<p>Er moet voldoende natuurlijke lichtinval zijn. De slaapkamers en de voor verblijf of nuttiging van maaltijden bestemde vertrekken 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;</p> <p>Deze verlichting voldoende geacht wordt wanneer de oppervlakte van het venster gelijk is aan of meer bedraagt dan 1/12 van de vloeroppervlakte.</p> <p>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.</p>
Verluchting	<p>De bewoonbare lokalen in de woning, en de badkamers, douchekamers, wasruimten en WC's moeten beschikken over een basisverluchting die verwezenlijkt wordt door hetzij:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>→ Voor de gevallen bedoeld onder 2° en 3° wordt de verplichting als vervuld geacht indien het minimaal nominaal ventilatiedebiet 75 m³/uur bedraagt 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

¹⁶ Artikel 3, Besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Koud water (drinkwater), (sanitair) warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming en de kooktoestellen¹⁷

<p>Koud water (drinkwater)</p>	<p><i>Elke woning moet beschikken over een eigen tappunt voor drinkwater, dat afloopt in een gootsteen met sifon die verbonden is aan een afvoersysteem voor afvalwater.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>Warm water (sanitair warm water)</p>	<p>Elk woning moet 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.</p> <p>Het is verbonden aan :</p> <p>1 hetzij een centrale installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water;</p> <p>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.</p> <p><i>Collectieve woningen:</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>Sanitair</p>	<p><u>Bad of douche</u> pas verplicht voor <u>woningen > 28 m²</u> (met zelfde voorwaarden voor aansluitingen als koud water)</p> <p><u>WC</u> voor elke woning, aangesloten op een waterafvoerinstallatie en uitgerust met een spoelmechanisme met toevoer van lopend water <i>in een daartoe voorbehouden lokaal</i> of in een bad-, douche- of waskamer.</p> <p><i>Collectieve woningen:</i> WC mag gemeenschappelijk zijn in een daartoe voorbehouden en permanent toegankelijk lokaal. 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.</p>
<p>Elektriciteit</p>	<p>Een elektrische installatie met minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in elke kamer een door een schakelaar bediend licht - in elk woonbaar lokaal een stopcontact <p>Bovendien moet de woning beschikken over een bijkomend stopcontact dat beveiligd is met een smeltzekering van 16 ampère.</p> <p>Individuele teller per woning (eigendom van de energiedistributeur).</p> <p><i>Voor collectieve woningen met gemeenschappelijke uitrustingen die door meerdere huurders worden gedeeld, kan de teller gemeenschappelijk zijn. In elk geval moet de permanente toegang tot de tel- en beschermingsvoorzieningen van de elektrische installatie verzekerd blijven.</i></p>

¹⁷ Artikel 5, Besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Verwarming	<p>De bewoonbare lokalen, badkamers, douchekamers en wasruimten beschikken over</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
Kooktoestellen	<p>De woning moet, 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. (zie rij hierboven: "electriciteit")</p> <p><i>De collectieve woningen</i> 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 <i>goed werkend huishoudtoestel</i> staan.</p>
Deurbel	<p>Elke woning moet beschikken over een individuele deurbel.</p>

Rookdetector

Verplichting	<p><i>“Elk lokaal op het evacuatietraject in de te huur gestelde woningen of moet voorzien zijn van een door BOSEC gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder.”</i></p> <p>Lokaal: de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken.</p> <p>Evacuatietraject: al de lokalen die men moet doorlopen om vanuit de slaapkamer(s) de buitendeur van de woning te bereiken.</p> <p><i>BOSEC: Belgian Organisation for Security Certification. Het door de Federale Overheidsdienst Economische Zaken erkende organisme voor de certificering van rookmelders.</i></p>
Plaatsing & Installatie	Op kosten van de verhuurder. Zie schema voor plaatsing op p.53.
Vervanging	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.