

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

Basistekst : Belgisch Staatsblad van 12 januari 2024

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 20;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, artikel 8;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, artikel 4;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

Gelet op de Gelijkekansentest uitgevoerd op 8 juni 2023;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verstrekt op 15 september 2023;

Gelet op de adviesaanvraag binnen 30 dagen, die op 13 november 2023 bij de Raad van State is ingediend, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het advies niet is meegedeeld binnen die termijn;

Gelet op artikel 84, § 5, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit:

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

- 1° Code: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° Gewestelijke Huisvestingsinspectiedienst: de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, opgericht bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door artikel 6 van de Code;
- 3° Bewoonbare lokalen: de vertrekken en ruimten in de woning die bestemd zijn voor het voldoen aan de essentiële dagelijkse behoeften, namelijk slapen, koken, eten en wonen;

-
- 4° Collectieve woning: een woning die bestemd is voor huisvesting van een gezin met een of meer privéruimten voor exclusief gebruik, waaronder ten minste één slaapvertrek, en tevens, gezamenlijk met andere gezinnen, een of meer 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;
- 5° De Minister: de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.
- 6° Studentenwoning: kleine individuele woning of collectieve woning die hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van studenten en die, indien ze wordt verhuurd, onder het toepassingsgebied van de studentenwoninghuurovereenkomst valt.

§ 2. 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.

Artikel 2 - § 1. De verplichte elementaire veiligheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 1°, van de Code omvat minimale normen met betrekking tot de bouwkundige staat van het gebouw, elektriciteit, gas, verwarming en borstweringen.

§ 2. Om inzake de bouwkundige staat van het gebouw aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moet deze 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.
- 9° gevelementen (muuropstanden, dorpels, lateien, lijsten, consoles, luifels, ...) in hun structurele functie en als bescherming tegen weer en wind.

10° De volgende bouwelementen, ongeacht of ze structurele, afwerkings- of gebruiksdoeleinden hebben:

- Bekleding van binnen- en buitenvloeren en de afwerking ervan;
- Plafonds, draagstructuur, afwerkingen en toebehoren;
- Muren en wanden, de opbouw en materiaalsamenstelling, afwerkingen en toebehoren;
- Borstweringen en leuningën;
- Mezzanines en toebehoren;
- Geïntegreerde meubelementen.

§ 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 er voor deze elektrische installatie een conformiteitsattest te worden verkregen van 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 er voor deze installatie een conformiteitsattest te worden verkregen van 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.

Gastoestellen van type B die hun verbrandingslucht halen uit de ruimte waar ze geïnstalleerd zijn, zijn verboden in slaapkamers.

Gastoestellen van type B die zijn geïnstalleerd in andere ruimten van de woning, mogen nog worden gebruikt voor zover hun luchttoevoer en hun afvoer van verbrandingsproducten aan de geldende normen voldoen.

Toestellen die krachtens het voorgaande niet langer gebruikt mogen worden, kunnen niet conform worden gemaakt. Ze moeten worden gedemonteerd, verwijderd uit de woning en vervangen door goedgekeurde toestellen die aan de geldende normen voldoen.

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 de productie van verwarming en warm water 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 een vermoeden van gevaar is, dient er voor deze installatie een conformiteitsattest te worden verkregen van een door de bevoegde overheid erkend organisme of dient er voor de toestellen een attest van EPB-periodieke controle voorgelegd te worden.

§ 6. Trappen, overlopen, balkons, vensteropeningen, mezzanines en meer in het algemeen elk horizontaal vloeroppervlak dat toegankelijk is voor personen en dat grenst aan een niveauverschil van meer dan 1 m, moeten zijn voorzien van een stabiele en stevige borstwering om een onverwachte val te voorkomen. Onverminderd andere geldende normen wordt de hoogte van de borstwering voldoende geacht wanneer deze 1 m bedraagt.

Artikel 3 - § 1. De elementaire vereisten inzake gezondheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 2°, van de Code omvat minimale normen met betrekking tot vochtigheid, ongedierte, verlichting, verluchting en riolering.

§ 2. Om inzake afwezigheid van vochtigheid aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen, mag er in de woning geen vochtigheid aanwezig zijn die zichtbare beschadigingen veroorzaakt, zoals vlekken, vloeisporen, blazen, aantasting van materialen binnen of buiten de woning en mag er geen schimmel aanwezig zijn.

In de volgende gevallen worden de elementaire gezondheidsverplichtingen niet nageleefd:

- 1° als er vochtinfiltratie is die wordt veroorzaakt door gebrekkige waterdichtheid van het dak of toebehoren ervan, 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 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 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 en 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 kunstlicht;
- 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 lokalen bedoeld in 1° 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 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 opening die uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is. De opening moet voorzien zijn van een rooster of debietregelingsmechanisme. Indien de verluchtingsopening rechtstreeks uitgeeft op de buitenlucht moet het rooster of de debietregelingsmechanisme afsluitbaar zijn;
- 3° een mechanische afvoer van de verontreinigde lucht door middel van een goed werkende elektrische ventilator die rechtstreeks uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is;
- 4° of door een gecontroleerd mechanisch ventilatiesysteem (GMV) waarbij gebruikte lucht uit een of meer ruimten met behulp van een externe motor wordt afgezogen via ventilatiekanalen die naar buiten leiden.

Voor de gevallen bedoeld onder 2°, 3° en 4° 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 of wc.

De toevoer van frisse in gelijke hoeveelheid als de afgevoerde lucht moet verzekerd zijn.

Ongeacht het ventilatiesysteem dat wordt gebruikt, moet de buitenuitgang van de ventilatieopening of het ventilatiekanaal voorzien zijn van een rooster dat bescherming biedt tegen ongedierte en, indien het naar de hemel is gericht, tegen weersomstandigheden.

Elk basisventilatiesysteem moet ononderbroken kunnen functioneren zonder gevaar voor indringing in de woning.

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 dit vertrek via minstens één openende deur verbonden is met een vertrek voorzien van een op de buitenlucht openend raam, en op voorwaarde dat zowel het centrale vertrek als het voorgelegen vertrek, welk voorzien is van een openend raam dat in verbinding staat met de buitenlucht, geen badkamer, doucheruimte of wc is en dat het middenvertrek geen keuken is.

§ 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. De binnen- en buitenafwerking rond het raamwerk moeten volledig en waterdicht zijn.

§ 7. 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.

Artikel 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 38 m² voor drie personen;
- een minimale oppervlakte van 48 m² voor vier personen;
- een minimale oppervlakte van 58 m² voor vijf personen;
- voor elke bijkomende persoon vanaf de zesde wordt de minimale oppervlakte telkens met 10 m² verhoogd.

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

De bewoonbare lokalen moeten minstens 70% van de oppervlakte van de woning 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 lokalen onder een hellend plafond of dak met een minimale vrije hoogte van 1,5 m onder de helling samengeteld.

Voor collectieve woningen worden de gemeenschappelijke ruimten meegeteld voor het berekenen van de oppervlakte van de woning pro rata het maximaal aantal bewoners in het gebouw dat van deze gemeenschappelijke ruimten gebruik maakt.

§ 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 zit- en eetplaatsen en 2,10 m voor andere bewoonbare lokalen, badkamers, doucheruimtes en wc's.

De bewoonbare lokalen onder een schuin plafond of een hellend dak of onder trappen worden conform geacht indien zij een vrije hoogte bieden van ten minste 2,1 m boven een vloeroppervlak van ten minste 10 m² voor zit- en eetplaatsen of 4 m² voor andere bewoonbare lokalen, voor zover deze indeling het normaal gebruik van de kamer niet verhindert.

Badkamers, doucheruimtes en wc's onder een schuin plafond of een hellend dak 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. Voor de berekening van de oppervlakte van het vertrek wordt rekening gehouden met de oppervlakte met ten minste 1,5 m vrije hoogte onder de helling.

§ 4. De gemeenschappelijke en private 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.

Het privégebruik 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.

4° De verplaatsing in en tussen de verschillende privévertrekken van de woning en op de privétrappen moet gemakkelijk en veilig kunnen gebeuren. In noodgevallen moet een snelle evacuatie mogelijk zijn.

Onverminderd de strengere normen die eventueel door de brandvoorkomingsdiensten voor het gebouw worden opgelegd, wordt deze verplichting geacht vervuld te zijn indien de openingen of doorgangen tussen de verschillende vertrekken van de woning een vrije breedte van minstens 70 cm en een vrije hoogte van minstens 2 m vertonen.

-
- 5° Gangen, trappen, overlopen en gemeenschappelijke technische lokalen, ook die in kelders, moeten voorzien zijn van voldoende kunstlicht om een veilige verplaatsing mogelijk te maken.

Artikel 5 - § 1. De verplichte elementaire uitrusting opgelegd door het artikel 4, § 1, 3°, van de Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode omvat minimale normen met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, de verplichte vooruitrusting voor het aansluiten van kooktoestellen, de deurbel en de brievenbus.

§ 2. Om inzake koud water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over in goede staat verkerende eigen tappunten dat water voorziet voor ten minste:

1° een wasbak in de ruimte die als keuken wordt gebruikt;

2° het bad of de douche, bedoeld in artikel 5, § 4.

Deze tappunten zijn voorzien van een sifon en zijn verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater.

In afwijking van het eerste lid mogen in collectieve woningen de tappunten voor koud water gemeenschappelijk zijn. Indien er een gemeenschappelijke keuken is, is het tappunt voor koud water beperkt tot het gebruik door acht personen. Het aantal gebruikers wordt beoordeeld op basis van het maximale aantal bewoners dat in elk van de huurovereenkomsten is voorzien of, bij gebreke daarvan, op basis van de feitelijke situatie.

Voor woningen met een individuele watermeter moet worden gezorgd voor een permanente toegang tot deze watermeter.

§ 3. Om inzake warm water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over eigen tappunten voor sanitair warm water. Deze tappunten moeten water voorzien voor ten minste:

1° een wasbak in de ruimte die als keuken wordt gebruikt;

2° het bad of de douche, bedoeld in artikel 5, § 4.

Deze tappunten zijn voorzien van een sifon en zijn verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater.

Ze zijn verbonden aan een installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water.

In afwijking van deze bepaling mogen in collectieve woningen de tappunten voor warm water gemeenschappelijk zijn.

Indien er een gemeenschappelijke keuken is, is het tappunt voor warm water beperkt tot het gebruik door acht personen. Het aantal gebruikers wordt beoordeeld op basis van het maximale aantal bewoners dat in elk van de huurovereenkomsten is voorzien of, bij gebreke daarvan, op basis van de feitelijke situatie.

§ 4. De woning moet beschikken over een bad of douche binnenin het verhuurde goed. Deze uitrusting, voorzien van een sifon en aangesloten aan een afvoersysteem voor afvoerwater, is verbonden aan een installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water.

De douche en het bad zijn voorzien van basistoebehoren, waaronder geschikte kranen in goede staat en randbeschermingen die bestand zijn tegen opspattend en stromend water, uitgaande van een normaal gebruik van deze uitrustingen.

In collectieve woningen moet een gemeenschappelijk bad of gemeenschappelijke douche zich bevinden in een badkamer of doucheruimte die permanent toegankelijk is, van binnenuit kan worden afgesloten en voorbehouden is voor het gebruik door maximaal zes personen. Het aantal gebruikers wordt beoordeeld op basis van het maximale aantal bewoners dat in elk van de huurovereenkomsten is voorzien of, bij gebreke daarvan, op basis van de feitelijke situatie.

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

De collectieve woningen moeten uitgerust zijn met een wc, die gemeenschappelijk mag zijn en die zich in een daartoe voorbehouden ruimte moet bevinden, die permanent toegankelijk is en van binnenuit afgesloten kan worden. In dergelijk geval is de gemeenschappelijke wc voorbehouden voor gebruik door maximaal zes personen. Het aantal gebruikers wordt beoordeeld op basis van het maximale aantal bewoners dat in elk van de huurovereenkomsten is voorzien of, bij gebreke daarvan, op basis van de feitelijke situatie.

§ 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, in de ruimte die als keuken wordt gebruikt, beschikken over een bijkomend stopcontact dat beveiligd is met een automatische zekering van 16 ampère.

Het stopcontact in elk bewoonbaar lokaal komt bovenop de stopcontacten die nodig zijn voor het gebruik van toestellen die een eigen stopcontact nodig hebben (wasmachine, droger, verwarmingsketel, oven, kookplaat, elektrisch fornuis, verwarmingstoestellen, enz.)

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 en douchekamers beschikken over :

- 1° hetzij, een voldoende krachtig verwarmingselement of verwarmd oppervlak dat deel uitmaakt van een gemeenschappelijke of eigen installatie voor centrale verwarming;
- 2° hetzij een aan de muur bevestigd elektrisch verwarmingstoestel, aangesloten op een stroomkring met voldoende vermogen, dat als zodanig op het verdeelbord van de woning is aangeduid. In dit geval vormt deze elektriciteitstoevoer een aanvulling op de in § 6 omschreven minimale elektrische uitrusting.
- 3° hetzij een gecontroleerd verwarmingssysteem met warme luchtcirculatie.

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

Wanneer het onderzoek van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie leidt tot het vermoeden dat een centrale verwarmingsketel slecht functioneert, dient er voor dit toestel een attest van EPB-periodieke controle voorgelegd te worden

In afwijking hiervan mag de verwarmingsinstallatie ontbreken in vertrekken met een vloeroppervlak van minder dan 4m² en vertrekken in het midden van een woning zonder raam dat uitgeeft op de buitenlucht, op voorwaarde dat ze door aangrenzende kamers tot een toereikende temperatuur kunnen worden verwarmd.

§ 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 kookplaat mogelijk maakt.

Indien de ruimte die bestemd is voor de bereiding van maaltijden is voorzien van vast meubilair waarin een ingebouwde kookplaat kan worden geplaatst, moet dit toestel in de keuken zijn geïnstalleerd en in goede staat verkeren.

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

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. In het geval van een kookplaat met vier pitten is deze beperkt tot het gebruik door acht personen. Het aantal gebruikers wordt beoordeeld op basis van het maximale aantal bewoners dat in elk van de huurovereenkomsten is voorzien of, bij gebreke daarvan, op basis van de feitelijke situatie.

§ 9. Elke woning moet beschikken over een individuele deurbel die goed functioneert.

Bestaande deurintercomsystemen en elektrische deuropeningsystemen waarmee een gebouwdeur op afstand kan worden geopend, moeten in goede staat verkeren.

§ 10. Elke woning moet beschikken over een eigen brievenbus die in goede staat is en op slot kan. De brievenbus moet zich bevinden op een plaats die elke werkdag van zes uur 's ochtends tot en met negen uur 's avonds vrij toegankelijk is.

Artikel 6 - Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen wordt opgeheven.

Artikel 7- De minister bevoegd voor Huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Artikel 8- Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 9 - De minister bevoegd voor Huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 30 november 2023.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

R. VERVOORT