

Wetgeving kwaliteitsnormen voor woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 – Erratum Belgisch Staatsblad 31 mei 2007)
I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Brusselse Huisvestingscode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op grond van de Brusselse Huisvestingscode moeten de in het Brussels Gewest gelegen woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen:

- 1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;
- 2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;
- 3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de

mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1, kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.)

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;

2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. «Huurherstellingen» zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan, het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de «gerechtskosten». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

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

- woning: een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;

- woonvertrek: een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtungsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van:

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

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.

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd door het besluit van 9 maart 2006 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van 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

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 Huisvestingsinspectiedienst: 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° [...]
- 7° [...]
- 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.

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 nuttig 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 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.

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 ingangsuren 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 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 ingangsuren van het gebouw.

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 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.

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.