



GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006

TITEL II

BEWOONBAARHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN

ALGEMENE INLEIDING

KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING

BEWOONBAARHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN

BOUWPLAATSEN

TOEGANKELIJKHEID VAN GEBOUWEN VOOR PERSONEN MET BEPERKTE MOBILITEIT

THERMISCHE ISOLATIE VAN GEBOUWEN

RECLAME EN UITHANGBORDEN

DE WEGEN, DE TOEGANGEN ERTOE EN DE NAASTE OMGEVING ERVAN

DE PARKEERNORMEN BUITEN DE OPENBARE WEG



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BEWOONBAARHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK I: ALGEMEEN	5
HOOFDSTUK II: MINIMUMNORMEN VOOR OPPERVLAKTE EN VOLUME	9
HOOFDSTUK III: COMFORT EN HYGIENE	12
HOOFDSTUK IV: VOORZIENINGEN	14
HOOFDSTUK V: VERPLICHTE DIENSTLOKALEN IN GEBOUWEN MET MEERDERE WONINGEN	15
HOOFDSTUK VI: OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	18

Deze tekst met bijgaande verordenende schetsen vormt de officiële versie van de verordening zoals deze is goedgekeurd door de Regering op 21 november 2006. De schetsen zijn genummerd en voorzien van een duidelijke verwijzing naar het artikel waarop ze betrekking hebben.

De omliggende commentaar en de illustraties in de tekst hebben enkel een indicatieve waarde. Zij geven informatie aan de lezer over de aard van de wetteksten door aanbevelingen en nuttige referenties.

De wetteksten en verordenende teksten waarnaar in de verordening worden verwezen, kunnen evolueren.

De GSV kan worden geraadpleegd op de site www.gsv.irisnet.be.

Doelstelling

Titel II bepaalt de «bewoonbaarheidsnormen van woningen» die van toepassing zijn op nieuwe woningen evenals op bestaande woningen in geval van wijzigingen die betrekking hebben op hun bewoonbaarheid. De Regering wordt namelijk steeds vaker geconfronteerd met aanvragen voor de verbouwing van bestaande lokalen in woningen die niet beantwoorden aan de hedendaagse bewoonbaarheidsnormen.

De voorgeschreven normen hebben betrekking op de minimumoppervlakten van de woningen en de hoogtes onder het plafond, de kenmerken die bepalend zijn voor de hygiëne van de woningen evenals de voorzieningen. Er zijn ook specifieke normen voor de verplichte dienstlokalen in gebouwen met meer dan één woning (gebouwen met meerdere woningen).

Niettegenstaande het feit dat er andere bijzondere reglementeringen zijn die eveneens betrekking hebben op de problematiek van de woningen, maar dan met hun eigen specifieke doelstellingen, is het noodzakelijk gebleken om bewoonbaarheidsnormen te handhaven voor de woningen, en in de eerste plaats voor de nieuwe gebouwen. De toepassing van deze normen wordt enigszins aangepast voor bestaande gebouwen.

Toepassingsgebied

Titel II is van toepassing op woningen bestemd voor een verblijf van langere duur, met uitzondering van collectieve woonvormen (zoals kostscholen of studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit). Deze Titel is niet van toepassing op hotelinrichtingen.

De normen van Titel II gelden in het geval van nieuwbouw (nieuwe woning in een nieuw gebouw).

Voor bestaande bouwwerken is Titel II van toepassing op de handelingen en werken voor de bouw van een uitbreiding of een bijkomende verdieping, de wijziging van het aantal woningen, de wijziging van de bestemmingen of van hun verdeling, of de wijziging van de bewoonbaarheid van de woning, ongeacht of deze handelingen en werken onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning. Onder «wijziging van de bewoonbaarheid» verstaat men de wijziging van een kenmerk van de woning dat wordt gereguleerd door de onderhavige titel. Verbouwingen die een impact hebben op de bewoonbaarheid van de woning moeten bijdragen tot een verbetering van de conformiteit ervan.

Bij de creatie van een nieuwe woning in een bestaand gebouw, moet daarbij zoveel mogelijk de norm worden gerespecteerd.

De conformiteit met deze titel vormt geen grond tot vrijstelling van de verplichting om te beantwoorden aan de voorschriften van andere wetten, plannen of verordeningen. De woning is namelijk ook onderworpen aan een reeks specifieke normen die deel uitmaken van andere verordeningen. Er bestaan namelijk ook nog administratieve documenten die weliswaar ook betrekking hebben op de woningen, maar hun eigen specifieke doelstellingen nastreven.

Dat geldt in het bijzonder voor de Brusselse Huisvestingscode, die weliswaar betrekking heeft op zowel bestaande bouwwerken als nieuwe woningen, maar is toegespitst op de toegang tot

de woning aan de hand van normen aangaande de verhuur (zie artikels 5 tot 16 van de Huisvestingscode). De GSV streeft een andere doelstelling na. Deze verordening mikt in de eerste plaats op de nieuwbouwwoningen, los van het feit of die worden bewoond door de eigenaar of door een huurder. Omdat ze specifiek betrekking heeft op de bouw van woningen, kan de GSV op dat vlak striktere normen voorschrijven dan wat de Huisvestingscode bepaalt voor alle woningen (bestaande woningen of nieuwbouw) en kunnen deze voorschriften dus gecumuleerd worden met de minimale regels van de Huisvestingscode. Rekening houdend met deze specifieke doelstellingen en toepassingsgebieden, hebben de GSV en de Huisvestingscode elk hun bestaansredenen.

Hetzelfde geldt voor de geluidsnormen. Inzake de strijd tegen geluidsoverlast behandelen de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving en haar uitvoeringsbesluiten, reeds de problematiek van het burenlawaai. Die bepalingen leggen, in de vorm van een resultaatverplichting, normen vast ter beperking van de geluidsemisatie voor alle woon-, rust- of dienstlokalen, en staan derhalve borg voor een geluidsbescherming van alle bewoners van elk gebouw dat een menselijke activiteit huisvest, waaronder de woon- en verblijfsgebouwen.

Hoofdbeginselen

Titel II legt minimale afmetingen op (vloeroppervlakte van de ruimten, hoogte onder het plafond, volume) voor nieuwe woningen in nieuwe gebouwen evenals voor de uitbreidingen van bestaande gebouwen, legt de verplichting op om de minimumafmetingen na te streven in het geval van nieuwe woningen die worden verwezenlijkt in een bestaand gebouw, alsook om bij de verbouwing van bestaande woningen de conformiteit van de woningen met deze minimumafmetingen na te streven. De verbouwing van een woning mag in geen geval leiden tot een vermindering van de woonbaarheid ervan.

Titel II heeft tot doel een minimum aan comfort en aan hygiëne in de woningen te waarborgen. Deze normen verplichten voor elke woning, nieuw of bestaand, de aanwezigheid van een badkamer, een toilet en een keuken, alsook van natuurlijke verlichting, uitzicht en een minimale ventilatie.

Op het vlak van voorzieningen, verplicht Titel II voor elke woning de aansluiting op het rioleringsnet, alsook op het distributienet voor water, elektriciteit en, desgevallend, gas.

Nieuwe gebouwen met meerdere woningen moeten bovendien uitgerust zijn met een parlofoniesysteem met deuropener, en verplichte dienstlokalen bevatten voor de selectieve opslag van huisvuil, het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en kindervagens, alsook een bergplaats voor het bewaren van schoonmaakmateriaal. Bij de verbouwing van bestaande gebouwen met meerdere woningen moet, wanneer deze een impact heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de conformiteit van die delen verbeterd worden. Nieuwe gebouwen met meerdere woningen van 5 of meer bouwlagen moeten bovendien uitgerust zijn met een lift die toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit.

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

ARTIKEL 1 TOEPASSINGSGEBIED

§ 1. Deze titel is van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. Deze titel is van toepassing op :

1° de handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, eerste lid van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening;

2° de handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in artikel 98, § 2 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening;

3° de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt.

Uittreksel uit het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening - Art. 98, § 1, lid 1.

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen:

1° bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, reclame-inrichtingen en uithangborden inbegrepen;

onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een kunstwerk of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, op de grond of op een bestaand bouwwerk is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

2° verbouwen van een bestaand bouwwerk met uitzondering van instandhoudings- en onderhoudswerken; onder verbouwen wordt verstaan de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het aspect van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen;

3° een bouwwerk afbreken;

4° herbouwen;

5° de bestemming van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist;

het gebruik van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als die wijziging geen werken vereist, maar voorzover die wijziging is opgenomen in een door de regering vastgestelde lijst.

Men bedoelt met:

a) «gebruik», het feitelijk gebruik van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed;

b) «bestemming», de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed, zoals aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan dergelijke vergunning of aanduiding in deze vergunning, de bestemming aangegeven in de bestemmingsplannen; (...)

Uittreksel uit het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening - Art. 98, § 2

§ 2. De Regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is. De lijst is evenwel niet van toepassing op de handelingen en werken aan een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.

De lijst van de handelingen en werken vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning werd vastgelegd door de Regering in het «Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect.»

§3. Deze titel is van toepassing:

1° op de handelingen en werken met betrekking tot een nieuw bouwwerk;

2° op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk als zij niet het behoud van dat bouwwerk beogen, maar betrekking hebben op de bouw van een uitbreiding of van een extra verdieping, de wijziging van het aantal woningen, de wijziging van de bestemmingen of van de verdeling hiervan, of de wijziging van een kenmerk van de woning dat wordt gereguleerd door deze titel.

Titel II heeft tot doel om toe te zien op de naleving van de woonbaarheidsnormen voor woningen. De Titel wordt evenwel op modulaire wijze toegepast op de bestaande gebouwen, voor zover het mogelijk is dat niet bij alle handelingen en werken aan een bestaand gebouw de voorgeschreven normen nageleefd kunnen worden.

De Titel is van toepassing wanneer de handelingen en werken als gevolg hebben dat het gebouw niet langer beantwoordt aan de essentiële kenmerken van wat oorspronkelijk was vergund (bij de bouw van een uitbreiding of een bijkomende verdieping, de wijziging van het aantal woningen of nog de wijziging van de bestemmingen of van hun verdeling, of een wijziging van de woonbaarheid).

Dit voorschrift stelt de uitreikende overheden in staat om de impact van de werken op het bestaande erfgoed te beoordelen en, desgevallend, hun vereisten aan te passen, met name met het oog op het behoud van de belangrijke elementen van de het erfgoed.

§4. Deze titel is niet van toepassing op: de rusthuizen, hotelinrichtingen en andere collectieve woongebouwen.

Rusthuizen, hotelinrichtingen en andere collectieve woongebouwen vallen buiten het toepassingsgebied voor zover zij, door hun collectieve aard en/of tijdelijk verblijf, niet noodzakelijk een wooneenheid vormen zoals bedoeld door de onderhavige titel, en dus niet moeten voldoen aan alle kenmerken die deze voorschrijft

Deze titel is van toepassing op de studentenwoning. Die maakt in de optiek van de GSV namelijk geen bijzondere categorie uit en moet dus beantwoorden aan de voorschriften van de verordening, in het bijzonder aangaande de minimumoppervlaktenormen van de bewoonbare lokalen, voorzien in artikel 3, §§1 en 2. Het lijkt niet aangewezen om een specifieke categorie te creëren, die berust op een bijzondere bestemming of een bijzonder gebruik van woningen, omdat men daardoor de bouw van specifieke woningen zou gaan aanmoedigen, die niet kunnen worden omgevormd voor gewone residentiële doeleinden. Krachtens artikel 2, 6° vallen echter de studentenkamers die deel uitmaken van een collectieve wooneenheid die eigendom is van een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut, zoals een universiteit, wel buiten het toepassingsgebied van deze titel.

ARTIKEL 2 DEFINITIES

In deze titel wordt verstaan onder:

1° bewoonbaar lokaal: lokaal bestemd voor een verblijf van langere duur van personen, zoals een salon, eetkamer, keuken of slaapkamer;

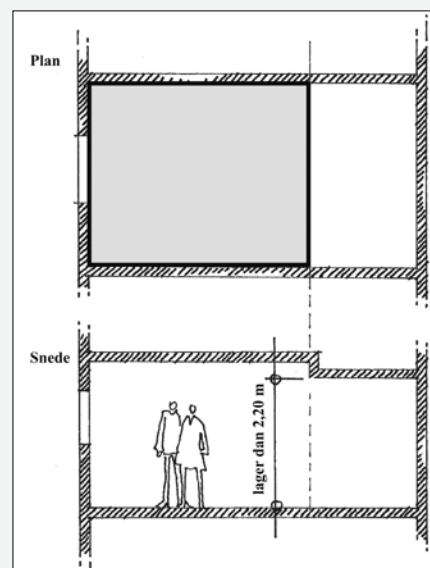
2° niet-bewoonbaar lokaal: lokaal bestemd voor een voorlopig verblijf van personen, zoals een gang, overloop, badkamer, WC of garage;

3° woning: geheel van lokalen bestemd voor bewoning, die samen een wooneenheid vormen;

4° nettovloeroppervlakte: totale vloeroppervlakte, met uitzondering van:

- de lokalen met een vrije hoogte van minder dan 2,20 meter;
- de lokalen ingericht als parkeerruimte;
- de lokalen onder het grondniveau die ingericht zijn als kelders, opslagruimte of technische ruimte.

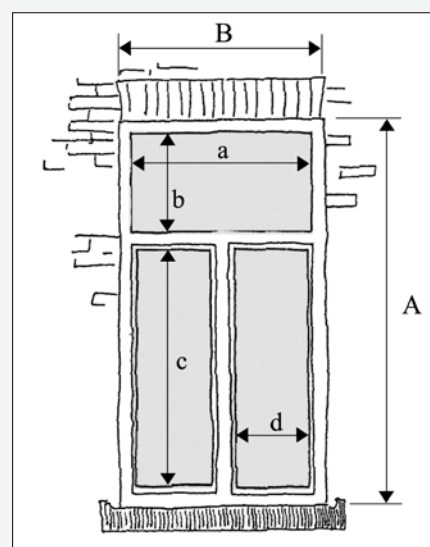
De afmetingen van de vloeren worden gemeten tussen de kale binnenmuren



Nettovloeroppervlakte van de bewoonbare lokalen (art. 2, 4°). Zie eveneens art. 3 §1, lid 2 voor de nettovloeroppervlakte van de zolderruimten.

5° netto lichtdoorlatende oppervlakte: de som van de glasoppervlakten waardoor het buitenlicht naar binnen kan, met aftrek van de delen die geen licht doorlaten, zoals raamwerken, volle delen enz.

6° collectief verblijf: lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit.



Oppervlakte van de gevelopening (S_b) = AB
 netto lichtdoorlatende oppervlakte (S_n): $ab+2dc$

In een courant voorbeeld,

$$S_b = 1.24 \text{ m}^2$$

$$S_n = 0.75 \text{ m}^2$$

stellen we vast dat het verschil niet te verwaarlozen is, aangezien de netto lichtdoorlatende oppervlakte slechts 61% van de oppervlakte van de gevelopening vertegenwoordigt.

HOOFDSTUK 2 MINIMUMNORMEN VOOR OPPERVLAKTE EN VOLUME

ARTIKEL 3 MINIMUMOPPERVLAKTENORMEN

§ 1. Onverminderd § 2 bedraagt, voor elke woning in een nieuw gebouw, de minimale nettovloeroppervlakte:

1° 20 m² voor het hoofdvertrek;

2° 8 m² voor de keuken;

3° indien de keuken opgenomen is in het hoofdvertrek, beslaat dit laatste minstens 28 m²;

4° 14 m² voor de grootste slaapkamer en 9 m² voor de andere slaapkamers.

De nettovloeroppervlakte die in aanmerking wordt genomen voor de minimumoppervlakten van de bewoonbare lokalen op zolderverdiepingen, is die die overeenstemt met een hoogte onder het plafond van minstens 1,50 meter.

De woning bevat een private bergruimte.

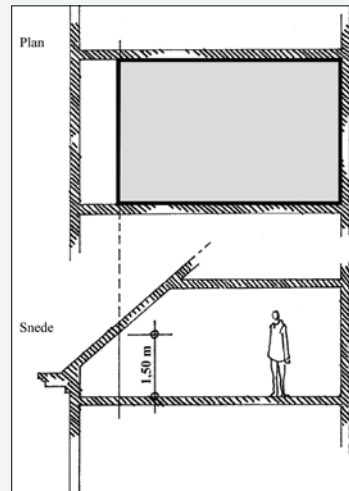
§ 2. In nieuwe woningen waarvan de bewoonbare lokalen niet van elkaar gescheiden zijn, zoals studio's, in een nieuw of bestaand gebouw, heeft de woonkamer, met inbegrip van de keuken, een minimale nettovloeroppervlakte van 22 m².

§ 3. In bestaande gebouwen:

1° de bouw van een uitbreiding of van een bijkomende verdieping moet beantwoorden aan de normen van § 1;

2° onverminderd 1° moeten de handelingen en werken voor de creatie van een nieuwe woning maximaal trachten te beantwoorden aan de normen van § 1;

3° zorgen de andere handelingen en werken aan een bestaande woning, die een invloed hebben op de afmetingen van de lokalen, voor een betere conformiteit van de woning met de normen van §§ 1 en 2



Vloeroppervlakte van de bewoonbare lokalen op de zolderverdiepingen (zie art. 3 §1 lid 2).

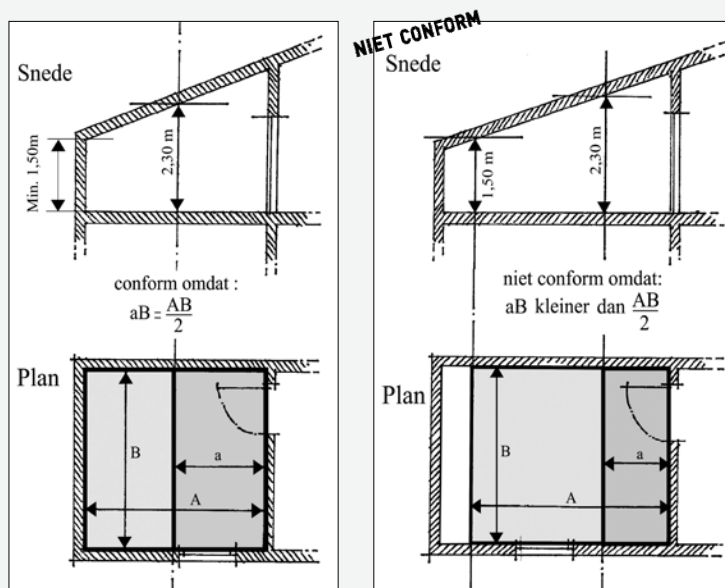
De toepassing van de minimumoppervlakenormen wordt gemoduleerd voor de bestaande woningen. Dit omdat het niet wenselijk is om een algemene een eenduidige regel op te leggen voor de minimumoppervlakten, gelet op de verscheidenheid van de situaties die zich kunnen voordoen. Doel is om reconversies van gebouwen of heraanpassingen mogelijk te maken, rekening houdend met de bestaande toestanden, er evenwel op toeziend dat de situatie inzake de naleving van de normen niet verergerd wordt. Zo mag, in een bestaande woning, de wijziging van de oppervlakte van de lokalen die niet conform zijn met artikel 3, niet leiden tot een vermindering van de voorgeschreven oppervlakten.

ARTIKEL 4 HOOGTE ONDER HET PLAFOND

§ 1. In elke woning in een nieuw gebouw bedraagt de hoogte onder het plafond van de bewoonbare lokalen minstens 2,50 meter. Deze hoogte wordt vrij gemeten van vloer tot plafond.

De minimumhoogte onder het plafond van de bewoonbare zolderverdiepingslokalen bedraagt 2,30 meter. Deze heeft betrekking op minstens de helft van de vloerooppervlakte.

Minimumhoogte onder het plafond van de bewoonbare lokalen op zolderverdiepingen (zie art. 4 §1, lid 2).



De hoogte onder het plafond van overlopen en niet-bewoonbare lokalen bedraagt minstens 2,20 meter.

Synthesetabel van de minimumhoogtes onder het plafond:

1. bewoonbaar lokaal (salon, eetkamer, keuken, slaapkamer enz.)	2.50 m
2. bewoonbaar lokaal op zolderverdieping	2.30 m (over minstens de helft van de oppervlakte van het lokaal)
3. overlopen en niet-bewoonbare lokalen (gang, badkamer, toilet, garage, enz.)	2.20 m

§ 2. In bestaande gebouwen mogen de handelingen en werken aan een bestaande of aan een nieuwe woning de hoogte onder het plafond van de lokalen niet brengen onder de minimumdrempels bepaald in § 1.

In een bestaand gebouw mag de hoogte onder het plafond van de lokalen niet onder de minimumdrempel worden gebracht.

ARTIKEL 5 **TUSSENVERDIEPINGEN**

De bewoonbare tussenverdiepingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de vrije hoogte van de tussenverdieping bedraagt minstens 2,10 meter;
- 2° het totale volume van het lokaal is gelijk aan of groter dan de som van het aantal m² vloeroppervlakte van het lokaal en van de tussenverdieping, vermenigvuldigd met 2,50 meter.

Dit artikel wordt geïllustreerd aan de hand van de schets in bijlage 1 van deze titel.

ARTIKEL 6 **TOEGANGSDEUR**

De toegangsdeur van de woningen in een nieuw gebouw heeft een vrije doorgang van minstens 0,95 meter.

Deze norm komt overeen met de norm die wordt opgelegd door Titel IV betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit. Ze staat borg voor de toegankelijkheid van de woningen voor rolstoelgebruikers.

HOOFDSTUK 3 COMFORT EN HYGIENE

ARTIKEL 7 **BAD- OF DOUCHEKAMER**

Elke woning heeft minstens één bad- of douchemkamer met warm en koud water.

ARTIKEL 8 **WC**

Elke woning heeft minstens één WC, hetzij in een toilet, hetzij in een bad- of douchemkamer.

De afmetingen van het toilet bedragen minstens 0,80 meter x 1,20 meter.

De WC moet zich bevinden in een apart vertrek of in een badkamer of douchemkamer. Ze moet dus geïntegreerd zijn in de woning.

Het vertrek waarin de WC zich bevindt, mag niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken, behalve wanneer het gaat om een woning bedoeld in artikel 3 § 2.

Er moet dus een sas met twee deuren zitten tussen de WC en de bewoonbare lokalen (behalve slaapkamer), tenzij het gaat om een woning waarvan de bewoonbare lokalen niet gescheiden zijn, zoals een studio (toepassing van artikel 3 §2).

ARTIKEL 9 **KEUKEN**

Elke woning heeft een lokaal of ruimte die kan dienen voor de bereiding van levensmiddelen en die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° minstens een van water voorziene gootsteen hebben;
- 2° de aansluiting van minstens drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel moet mogelijk zijn.

ARTIKEL 10 **NATUURLIJKE VERLICHTING**

De bewoonbare lokalen moeten natuurlijk verlicht zijn, met uitzondering van de keuken.

De netto lichtdoorlatende oppervlakte bedraagt minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte. Voor de bewoonbare lokalen waarvan de lichtdoorlatende oppervlakte zich in het dakschild bevindt, wordt deze netto lichtdoorlatende oppervlakte vastgesteld op minstens 1/12^{de} van de vloeroppervlakte.

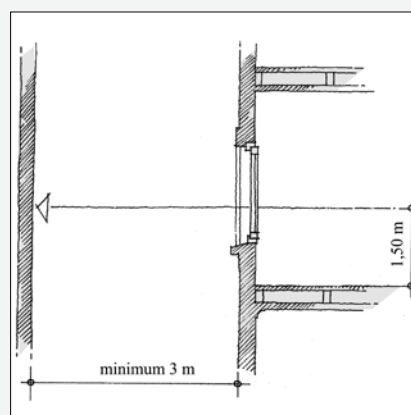
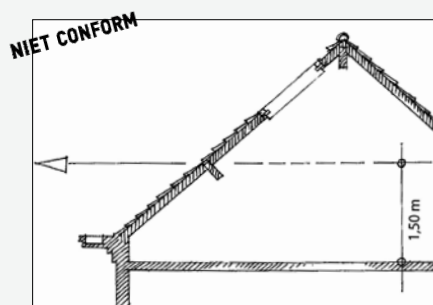
De netto lichtdoorlatende oppervlakte wordt gedefinieerd in artikel 2, 5°.

ARTIKEL 11 UITZICHT

Iedere woning heeft minstens één raam dat rechtstreeks en horizontaal uitzicht geeft naar buiten toe, vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 3 m. Dat uitzicht wordt berekend op 1,5 m hoogte vanaf het vloerniveau.

ARTIKEL 12 VENTILATIE

De keukens, de bad- of douchekamers, de toiletten en de lokalen voor de opslag van het huishoudelijk afval zijn uitgerust met een ventilatie-inrichting voor natuurlijke of mechanische ventilatie.



Rechtstreeks en horizontaal uitzicht (zie art. 11).

De plaatsing van verbrandingstoestellen, toestellen voor verwarming en warmwaterproductie, alsook de uitrusting van de lokalen waarin ze zich bevinden, zijn onderworpen aan precieze technische normen die nageleefd moeten worden met het oog op de veiligheid. Die lokalen moeten niet alleen voorzien zijn van een gepaste inrichting voor de afvoer van rookgassen, maar ook - wanneer het gaat om een ander toestel dan een toestel met luchtgat, van een opening voor luchttoevoer voor de verbranding. De technische kenmerken van deze inrichtingen voor de afvoer van rookgassen en de aanvoer van lucht (hoogte, maximale lengte, aansluiting, doorsnede enz.) variëren naargelang het soort brandstof (gas of stookolie) en het toesteltype.

HOOFDSTUK 4 VOORZIENINGEN

ARTIKEL 13 AANSLUITINGEN

§ 1. Elke nieuwe woning is aangesloten op de distributienetten voor water, elektriciteit en, desgevallend, gas.

De elektrische installatie is in staat om minstens een normale voeding te leveren voor de uitrustingen die in deze titel voorzien worden. Ieder bewoonbaar lokaal heeft minstens één lichtpunt en één elektrisch stopcontact. De meters zijn individueel per woning. Deze meters zijn te allen tijde gemakkelijk bereikbaar.

Artikel 13, §1 is van toepassing op elke nieuwe woning, ongeacht of die zich in een nieuw of in een bestaand gebouw bevindt.

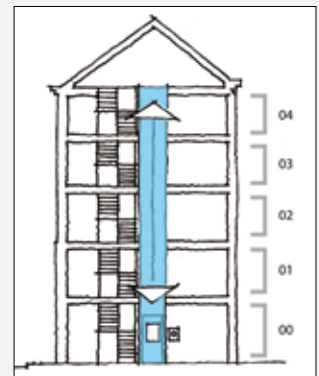
§ 2. In elk nieuw gebouw met meerdere woningen is elke woning uitgerust met een parlofoon en deuropener of een ander systeem waarmee men, zonder zich te verplaatsen, zowel kan spreken met de persoon aan de hoofdingang van het gebouw als toegang tot het gebouw kan verlenen.

ARTIKEL 14 RIOLERINGSNET

Elke woning is aangesloten op het rioleringsnet.

De toepassing van dit artikel vormt geen grond tot vrijstelling van de conformiteit met de andere geldende verplichtingen aangaande de aansluiting op de riolering, in het bijzonder het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 maart 1994 betreffende de behandeling van stedelijk afvalwater.

Ter herinnering: de bouwwerken moeten eveneens beantwoorden aan Titel I van de GSV betreffende de kenmerken van bouwwerken en hun naaste omgeving, en meer bepaald van artikel 16, dat bij nieuwbouw de plaatsing van een regenput verplicht maakt. Het regenwater moet daar naartoe geleid worden of, desgevallend, naar een vloeiveld.

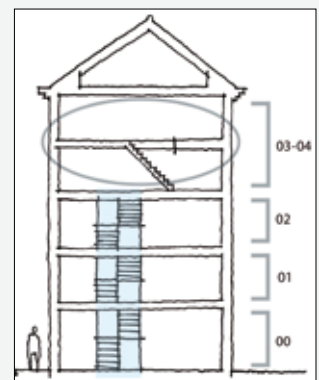


Gebouw met meerdere woningen G+4 uitgerust met een lift (zie art. 15).

ARTIKEL 15 LIFT

Elk nieuw gebouw met meerdere woningen dat een benedenverdieping en vier of meer bovenverdiepingen omvat, is uitgerust met een lift die voldoet aan de normen zoals voorzien in titel IV van deze verordening, behalve wanneer de 4de verdieping toegankelijk is vanaf een lagere verdieping en bij een woning op de verdieping eronder hoort.

Titel IV heeft betrekking op de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit. Artikel 11 reglementeert met name de voorwaarden waaraan een lift moet voldoen om geschikt te zijn voor personen met beperkte mobiliteit.



Gebouw met meerdere woningen G+4 waarvan de vierde verdieping bij een woning op de derde verdieping hoort (zie art. 15).

HOOFDSTUK 5 VERPLICHTE DIENSTLOKALEN IN GEBOUWEN MET MEERDERE WONINGEN

Als de gebouwen nieuw zijn of uitgerust zijn met een lift, moeten de gemeenschappelijke delen van die gebouwen ook beantwoorden aan Titel IV betreffende de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.

Men kan in een bestaand gebouw geen werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw opleggen in het kader van werken die werden uitgevoerd in een privéwoning, zelfs als die woning zich bevindt in een gebouw met meerdere woningen.

In een bestaand gebouw mogen de wijzigingen die een impact hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, niet leiden tot een verminderde conformiteit van de dienstlokale zoals bedoeld in artikels 16, 17 en 18.

De artikels 16, 17 en 18 betreffende de dienstlokale in gebouwen met meerdere woningen worden toegepast volgens 2 modaliteiten, al naargelang het gaat om een nieuw of een bestaand gebouw:

1. Nieuw gebouw	de gemeenschappelijke lokale zijn verplicht (zie art. 16 §1, art. 17 §1 en art. 18 §1)
2. Bestaand gebouw	verbetering van de conformiteit van het gebouw (zie art. 16 §2, art. 17 §2 en art. 18 §2)

ARTIKEL 16 HUISVUIL

§ 1. Elk nieuw gebouw met meerdere woningen heeft een lokaal voor de opslag van huisvuil.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het moet afgesloten kunnen worden;
- 2° het moet gemakkelijk bereikbaar zijn voor de bewoners van het gebouw;
- 3° het moet de verplaatsing van het huisvuil naar de openbare weg probleemloos mogelijk maken;
- 4° de capaciteit ervan is afgestemd op het aantal woningen, zodat in het bijzonder ook de selectieve opslag van het huishoudelijk afval mogelijk is.

§ 2. Werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dienen de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1.

Artikel 16, §1, 4° bepaalt bewust niet de afmetingen van het lokaal dat moet worden voorzien voor de opslag van het huisvuil. Dat lokaal moet voldoende groot zijn, rekening houdend met het aantal woningen. Dit voorschrift laat de bouwheer en de uitreikende overheid de mogelijkheid om uit te maken hoe groot dat lokaal moet zijn, rekening houdend met het gebouw.

Het lokaal moet echter wel de selectieve opslag mogelijk maken. Dat betekent dat het plaats moet bieden voor minstens vier vuilnisbakken: één voor papier, één voor glas, één voor PMD (recycleerbare verpakkingen) en één voor het restafval; er moet ook de mogelijkheid zijn om de containers te verplaatsen. De gemiddelde opslagcapaciteit per woning (2 personen) kan worden geraamd op 75 liter recycleerbaar afval en 75 liter restafval.

Ter informatie: de huisvuilophaling door Net Brussel gebeurt tweemaal per week voor restafval en 1 keer per week voor recycleerbaar afval (PMD, papier en glas), en dat over het hele gewestelijke grondgebied. De containers op wieltjes die door Net Brussel ter beschikking worden gesteld (maar niet verplicht zijn) hebben een minimumafmeting (containers van 240 liter) van: 58 cm (breedte) op 74 cm (diepte) op 110 cm (hoogte).

Overigens dient de aandacht te worden gevestigd op de brandveiligheidsnormen, die een brandwerende compartimentering van het lokaal vereisen.

ARTIKEL 17 **LOKAAL VOOR TWEEWIELERS EN KINDERWAGENS**

§ 1. Elk nieuw gebouw met meerdere woningen omvat een lokaal voor het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het moet ter beschikking staan van alle inwoners van het gebouw;
- 2° het moet afmetingen hebben die verenigbaar zijn met de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen, met minstens één stelplaats per woning;
- 3° het moet gemakkelijk bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en de woningen;
- 4° het moet los staan van de parkeerplaatsen.

§ 2. Werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dienen de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1.

Artikel 17 bepaalt niet de afmetingen van het lokaal voor niet-gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens; die afmetingen zijn afhankelijk van het aantal woningen in het gebouw. Dit wordt dus overgelaten aan de beoordeling van de bouwheer en de uitreikende overheid.

Aangezien dit lokaal tot doel heeft om het gebruik van alternatieve vervoerswijzen aan te moedigen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, moeten de afmetingen ervan borg staan voor het nodige gebruiksgemak, zijnde een makkelijke toegang tot elke tweewieler en/of kinderwagen en de nodige bewegingsruimte voor de verplaatsing ervan. Ter informatie: voor een fiets die makkelijk toegankelijk moet blijven, is ongeveer 1,20 m² vloeroppervlakte nodig (0,60m x 2m). De minimale bewegingsruimte tussen fietsen en vaste obstakels (muren enz.) moet ongeveer 1,50 m bedragen.

ARTIKEL 18 **LOKAAL VOOR DE BERGING VAN SCHOONMAAKMATERIAAL**

§ 1. Elk nieuw gebouw met meerdere woningen omvat een lokaal voor de berging van het materiaal voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de trottoirs.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het moet een minimumoppervlakte van 1 m² hebben;
- 2° het moet minstens een waterkraan en een afvoer naar de riolering omvatten;
- 3° wanneer een regenput aanwezig is, moet het lokaal voorzien zijn van een tweede waterkraan die aangesloten is op deze regenput.

§ 2. Werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dienen de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1.

HOOFDSTUK 6 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 19 **OVEREENSTEMMING VAN EEN ONTWERP MET DEZE VERORDENING**

De overeenstemming van een ontwerp met deze verordening houdt niet in dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening, die beoordeeld wordt door de overheid, bevoegd voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, noch met de andere geldende wetten en verordeningen.

De conformiteit met deze titel is een noodzakelijke voorwaarde, maar onvoldoende om de conformiteit van een woning te garanderen. Ze vormt geen grond tot vrijstelling van de conformiteit met de andere geldende bepalingen die eveneens betrekking hebben op de woningen en specifieke doelstellingen beogen (Huisvestingscode, sociale woningen ...). Het gaat om complementaire normgevende documenten die allemaal gerespecteerd moeten worden

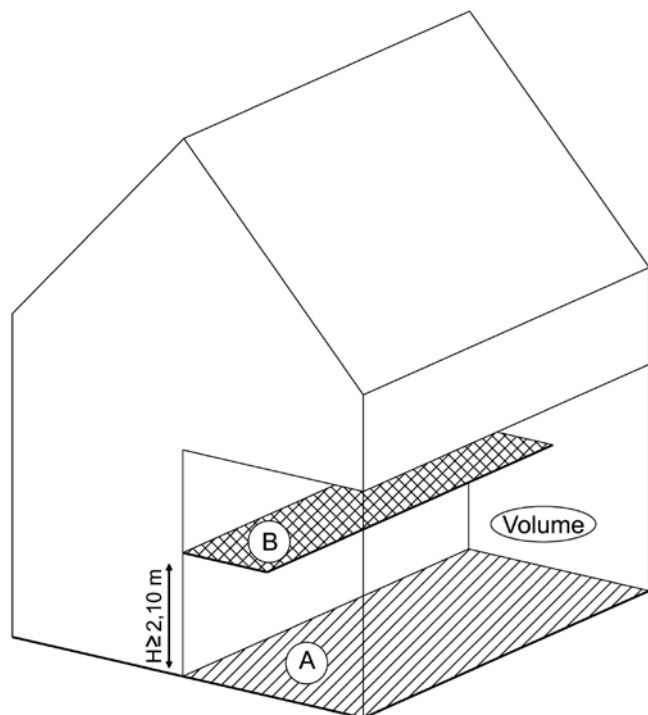
ARTIKEL 20 **TOEPASSING IN DE TIJD**

Deze titel is van toepassing op de stedenbouwkundige vergunnings- en attestaanvragen die worden ingediend na de inwerkingtreding ervan.

Hij is eveneens van toepassing op de in artikel 1 bedoelde handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning en waarmee begonnen wordt na de inwerkingtreding ervan

De GSV werd bekendgemaakt op 19.12.2006 en trad in werking op 03.01.2007.

Artikel 5 - Tussenverdiepingen



Volume \geq (oppervlakte A + oppervlakte B) x 2.5m.

Verantwoordelijke uitgever: Jacques Van Grimbergen
Directeur-generaal van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

Layout: Tarmak

Fotografie: Marcel Vanhulst

Wettelijk depot: D/2007/9210/1



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

**Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting**

CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1
1035 Brussel

Voor meer informatie:
www.gsv.irisnet.be