

TITEL II: BEWOONBAARHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN	
HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN	
ARTIKEL 1 – TOEPASSINGSGBIED	
<p>§ 1. Deze titel is van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</p> <p>§ 2. Deze titel is van toepassing op:</p> <p>1° de handelingen die onderworpen zijn aan een verkavelingsvergunning krachtens artikel 103 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;</p> <p>2° de handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, eerste lid van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;</p> <p>3° de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt;</p> <p>4° de handelingen en werken bedoeld in 1°, 2° en 3° die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig attest overeenkomstig artikel 198 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;</p> <p>5° de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning zoals bedoeld in de artikelen 98, § 2 en 98, § 2/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.</p> <p>§ 3. Deze titel is van toepassing op:</p> <p>1° de handelingen en werken met betrekking tot een nieuw gebouw;</p> <p>2° de handelingen en werken aan een bestaand gebouw als zij betrekking hebben op de bouw van een uitbreiding of van een extra verdieping, de creatie van een nieuwe woning of 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.</p> <p>De in 2° bedoelde handelingen en werken kunnen slechts worden vergund indien het bestaande gebouw ze technisch kan dragen rekening houdend met de oorspronkelijke omvang, structuur en ruimtelijke schikking ervan.</p> <p>§ 4. Deze titel is niet van toepassing op: modulaire woningen, mobiele woningen, rusthuizen, hotelinrichtingen en collectieve woongebouwen.</p>	
ARTIKEL 2 – DOELSTELLINGEN	
<p>Met de bepalingen van deze titel worden de volgende doelstellingen nagestreefd:</p> <p>1° woonbaarheidsnormen voor woningen vastleggen die in de eerste plaats betrekking hebben op nieuwe gebouwen en waarvan de toepassing aangepast wordt voor de bestaande gebouwen;</p> <p>2° de kwaliteit van de Brusselse woningen, met name wat hun omvang betreft, vrijwaren en de opdeling van gebouwen regelen;</p> <p>3° regels vastleggen die verband houden met de minimale oppervlakenormen voor woningen, de plafondhoogte, de kenmerken die bepalend zijn voor de hygiëne evenals de vereiste voorzieningen; er worden ook specifieke regels vastgelegd voor de verplichte dienstlokalen in gebouwen met meerdere woningen;</p> <p>4° de woonbaarheid van de woningen versterken, meer bepaald door het aantal en de oppervlakte van de ruimten evenredig te laten zijn met het aantal slaapkamers in de woning;</p> <p>5° een antwoord bieden op de evoluerende woonvormen, zoals deelwoningen;</p> <p>6° specifieke regels vastleggen voor studentenwoningen.</p>	
HOOFDSTUK 2: REGELS DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP WONINGEN, UITGEZONDERD STUDENTENWONINGEN	
AFDELING 1: MINIMUMNORMEN VOOR OPPERVLAKTE EN HOOGTE	
ARTIKEL 3 – MINIMUMNORMEN VOOR OPPERVLAKTE	
<p>§ 1. Onverminderd § 2 worden de minimale nettovloeroppervlakten van de lokalen van een woning in een nieuw gebouw bepaald op grond van het aantal slaapkamers van die woning en worden daarbij de volgende regels nageleefd:</p> <p>1° a) indien de keuken niet opgenomen is in het hoofdvertrek, bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte van dit laatste 20 m<sup>2</sup> voor een woning met één slaapkamer;</p> <p>b) indien de keuken opgenomen is in het hoofdvertrek, bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte van dit laatste 28 m<sup>2</sup> voor een woning met één slaapkamer;</p> <p>c) de in a) en b) bedoelde minimale nettovloeroppervlakte wordt per bijkomende slaapkamer vermeerderd met 1 m<sup>2</sup>;</p>	

<p>2° indien de keuken niet opgenomen is in het hoofdvertrek, bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte van de keuken 8 m<sup>2</sup>;</p> <p>3° a) in niet-gedeelde woningen bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte voor de grootste slaapkamer 14 m<sup>2</sup> en voor de andere slaapkamers 9 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) in deelwoningen beschikt ieder gezin over een slaapkamer met een minimale nettovloeroppervlakte van 14 m<sup>2</sup>; de andere slaapkamers hebben een minimale nettovloeroppervlakte van 12 m<sup>2</sup>.</p> <p>§ 2. De woning heeft een private opberg- of opslagruimte of -lokaal. Onverminderd artikel 14 moet deze ruimte of dit lokaal een minimumoppervlakte van 1 m<sup>2</sup> hebben en vrij zijn van alle voorzieningen. Zij of het mag met een andere dienstruimte verbonden zijn.</p> <p>§ 3. 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 m<sup>2</sup>.</p> <p>§ 4. In bestaande gebouwen:</p> <p>1° moet de bouw van een uitbreiding of van een bijkomende verdieping beantwoorden aan de normen van §§ 1 tot 3;</p> <p>2° onverminderd 1° trachten de handelingen en werken voor de creatie van een nieuwe woning of de wijziging van het aantal woningen te beantwoorden aan §§ 1 tot 3; indien deze voorwaarde wordt nageleefd, vereisen deze handelingen en werken geen afwijking van deze bepaling;</p> <p>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 tot 3; indien deze voorwaarde wordt nageleefd, vereisen deze handelingen en werken geen afwijking van deze bepaling.</p>
<b>ARTIKEL 4 – HOOGTE ONDER HET PLAFOND</b>
<p>§ 1. Met uitzondering van de in artikel 5 bedoelde tussenverdiepingen voldoet de plafondhoogte van de bewoonbare lokalen van een woning in een nieuw gebouw aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° de minimale plafondhoogte van de bewoonbare lokalen, uitgezonderd de zolderverdieping, bedraagt 2,50 m; deze hoogte wordt vrij gemeten van vloer tot plafond;</p> <p>2° de minimale plafondhoogte van de bewoonbare zolderverdiepingslokalen bedraagt 2,30 m over minstens twee derde van de nettovloeroppervlakte van de zolderverdieping;</p> <p>De plafondhoogte van overlopen en niet-bewoonbare lokalen bedraagt minstens 2,20 m. Op de niet-bewoonbare zolderruimte wordt deze minimumhoogte over minstens de helft van de nettovloeroppervlakte van de zolderverdieping in acht genomen.</p> <p>§ 2. In bestaande gebouwen mogen de handelingen en werken aan een bestaande of aan een nieuwe woning de plafondhoogte van de lokalen niet brengen onder de minimumdrempels bepaald in § 1.</p>
<b>ARTIKEL 5 – TUSSENVERDIEPINGEN</b>
<p>De bewoonbare tussenverdiepingen voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° de vrije hoogte van de tussenverdieping bedraagt minstens 2,30 m;</p> <p>2° de vrije hoogte boven de tussenverdieping bedraagt minstens 2,20 m over minstens de helft van de nettovloeroppervlakte boven de tussenverdieping;</p> <p>3° de nettovloeroppervlakte van de tussenverdieping is niet groter dan de helft van de nettovloeroppervlakte van het vertrek waarin de tussenverdieping zich bevindt.</p>
<b>ARTIKEL 6 – TOEGANGSDEUR</b>
De toegangsdeur van de woningen in een nieuw gebouw heeft een vrije doorgang van minstens 0,95 m.
<b>AFDELING 2: COMFORT EN HYGIËNE</b>
<b>ARTIKEL 7 – BADKAMER</b>
<p>§ 1. Elke woning heeft minstens één badkamer met warm en koud water.</p> <p>Deze badkamer heeft een minimale nettovloeroppervlakte van 3 m<sup>2</sup> en is uitgerust met minstens een badkuip of douche en een wastafel.</p> <p>§ 2. Indien de woning meer dan 3 slaapkamers telt, bevat ze een bijkomende badkamer per begonnen bijkomende schijf van 3 slaapkamers. Deze badkamer voldoet aan dezelfde voorwaarden als deze bedoeld in § 1.</p>
<b>ARTIKEL 8 – WC</b>
<p>§ 1. Elke woning heeft minstens één WC:</p> <p>a) in deelwoningen bevindt de WC zich in een apart toilet;</p>

<p>b) in niet-gedeelde woningen bevindt zij zich hetzij in een apart toilet, hetzij in een badkamer.</p> <p>Het lokaal waarin de WC zich bevindt, voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° de afmetingen bedragen minstens 0,80 m x 1,20 m;</p> <p>2° zij geeft niet rechtstreeks uit op het salon, de eetkamer of de keuken.</p> <p>§ 2. Indien de woning meer dan 3 kamers telt:</p> <p>a) bevat ze een bijkomende WC per begonnen bijkomende schijf van 3 slaapkamers; deze WC voldoet aan dezelfde voorwaarden als deze bedoeld in § 1;</p> <p>b) de niet-gedeelde woning bevat minstens één WC in een apart toilet.</p>
<b>ARTIKEL 9 – KEUKEN</b>
<p>Elke woning heeft een lokaal dat of een ruimte die bestemd is voor de bereiding van maaltijden en die voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° minstens een van water voorziene gootsteen hebben;</p> <p>2° de aansluiting van minstens drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel moet mogelijk zijn.</p>
<b>ARTIKEL 10 – NATUURLIJKE VERLICHTING</b>
<p>De bewoonbare lokalen moeten natuurlijk verlicht zijn.</p> <p>De netto lichtdoorlatende oppervlakte bedraagt minstens 1/5de van de nettovloeroppervlakte.</p> <p>Voor de bewoonbare lokalen waarvan de lichtdoorlatende oppervlakte zich in het dakschild bevindt, bedraagt deze netto lichtdoorlatende oppervlakte minstens 1/8ste van de nettovloeroppervlakte.</p>
<b>ARTIKEL 11 – UITZICHT</b>
<p>Iedere woning heeft minstens één raam dat vanuit het hoofdvertrek rechtstreeks en horizontaal uitzicht geeft naar buiten toe, vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 4 m. Dat uitzicht wordt berekend op 1 m hoogte vanaf het vloerniveau.</p>
<b>ARTIKEL 12 – VENTILATIE</b>
<p>De keukens, de badkamers, de toiletten en de lokalen voor de opslag van het huishoudelijk afval zijn uitgerust met een inrichting voor natuurlijke of mechanische ventilatie.</p>
<b>ARTIKEL 13 – GELUIDSISOLATIE</b>
<p>§ 1. Een nieuw gebouw wordt zodanig ontworpen en ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dat de verspreiding van geluid tussen dit gebouw en de aangrenzende gebouwen en tussen de woningen van dit gebouw beperkt blijft;</li> <li>- dat het geluidscomfort in de woning, en in het bijzonder in de bewoonbare lokalen, verzekerd is.</li> </ul> <p>§ 2. Bij de bouw van een nieuwe woning of een wijziging van het aantal woningen in een bestaand gebouw zorgen de voorgestelde inrichtingen voor een zo goed mogelijk geluidscomfort.</p>
<b>AFDELING 3: UITRUSTINGEN</b>
<b>ARTIKEL 14 – AANSLUITINGEN</b>
<p>§ 1. Elke nieuwe woning is aangesloten op de distributienetten voor water, elektriciteit en, desgevallend, gas.</p> <p>De elektrische installatie is in staat om minstens een normale voeding te leveren voor de uitrustingen die in deze titel voorzien worden.</p> <p>Ieder lokaal heeft minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- één lichtpunt;</li> <li>- één elektrisch stopcontact.</li> </ul> <p>De WC en de ondergrondse private opberg- of opslagruimte voldoen enkel aan de eerste voorwaarde bedoeld in het tweede lid.</p> <p>De meters zijn individueel per woning. Deze meters zijn te allen tijde gemakkelijk bereikbaar.</p> <p>§ 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.</p>
<b>ARTIKEL 15 – RIOLERINGSNET</b>
<p>Elke woning is voor de afvoer van haar afvalwater aangesloten op het openbare rioleringsnet, indien dat er is.</p> <p>Zo niet wordt het afvalwater behandeld door een op het desbetreffende terrein geïnstalleerd individueel waterzuiveringssysteem.</p>
<b>ARTIKEL 16 – LIFT</b>

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.
<b>AFDELING 4: VERPLICHTE DIENSTLOKALEN IN GEBOUWEN MET MEERDERE WONINGEN</b>
<b>ARTIKEL 17 – HUISVUIL</b>
<p>§ 1. Elk nieuw gebouw met meer dan 3 woningen heeft een lokaal in het gebouw voor de opslag van huisvuil.</p> <p>In afwijking van het eerste lid mogen gebouwen met 150 woningen of meer ondergrondse containers bevatten, zoals bedoeld in artikel 11, § 2, tweede en derde lid, van titel 1 van deze verordening, voor de opslag van huisvuil.</p> <p>De in §§ 1 en 2 bedoelde inrichtingen hebben een voldoende capaciteit, die afgestemd is op het aantal woningen in het gebouw, zodat in het bijzonder ook de selectieve opslag van het afval mogelijk is.</p> <p>§ 2. Het in §1, eerste lid bedoelde lokaal voldoet daarenboven aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° het moet afgesloten kunnen worden;</p> <p>2° het moet gemakkelijk bereikbaar zijn voor de bewoners van het gebouw;</p> <p>3° het moet voldoen aan de voorwaarden voor afvalophaling die bepaald zijn door het Agentschap Net Brussel (onder meer qua toegankelijkheid).</p> <p>§ 3. Handelingen en 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 met §§ 1 en 2 te verbeteren. Indien deze handelingen en werken aan deze voorwaarde voldoen, vergen ze geen afwijking van deze bepaling.</p>
<b>ARTIKEL 18 – LOKAAL VOOR DE BERGING VAN SCHOONMAAKMATERIAAL</b>
<p>§ 1. Elk nieuw gebouw met meer dan 3 woningen omvat een lokaal voor de berging van het materiaal voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de trottoirs.</p> <p>Dit lokaal voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° het moet een minimale nettovloeroppervlakte van 1 m² hebben;</p> <p>2° het moet minstens een waterkraan en een afvoer naar de riolering omvatten;</p> <p>3° wanneer een regenput aanwezig is, moet het lokaal voorzien zijn van een tweede waterkraan die aangesloten is op deze regenput.</p> <p>§ 2. In bestaande gebouwen met meerdere woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trachten de handelingen en werken voor de creatie van een nieuwe woning of de wijziging van het aantal woningen te beantwoorden aan de in § 1 vervatte regel; indien deze handelingen en werken aan deze voorwaarde voldoen, vergen ze geen afwijking van deze bepaling;</li> <li>- dienen de andere handelingen en werken, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1; indien deze handelingen en werken aan deze voorwaarde voldoen, vergen ze geen afwijking van deze bepaling.</li> </ul>
<b>ARTIKEL 19 – BRIEVENBUSSEN EN LEVERING VAN PAKJES</b>
<p>§ 1. Elke woning beschikt over een brievenbus.</p> <p>In uitzondering op het eerste lid beschikt ieder gezin in een deelwoning over een brievenbus.</p> <p>§ 2. Elk gebouw met meer dan 20 woningen beschikt over minstens een voorziening voor de ontvangst van pakjes.</p>
<b>HOOFDSTUK 3: REGELS DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP STUDENTENWONINGEN</b>
<b>ARTIKEL 20 – MINIMUMNORMEN INZAKE OPPERVLAKE, COMFORT EN HYGIËNE</b>
<p>§ 1. Elke studentenwoning in een nieuw gebouw voldoet aan de volgende minimale nettovloeroppervlakten:</p> <p>1° in een woning bestemd voor één student: 22 m² met minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een ruimte die bestemd is voor het bereiden van maaltijden met een van water voorziene gootsteen en die de mogelijkheid biedt om drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel aan te sluiten;</li> <li>- een bad- of douchekamer met warm en koud water, een wastafel en een WC; indien de WC gescheiden is van de bad- of douchekamer, bedragen de afmetingen ervan minstens 0,80 m x 1,20 m.</li> </ul> <p>2° in een woning bestemd voor meerdere studenten:</p>

- een gemeenschappelijk hoofdvertrek van 20 m<sup>2</sup>; deze oppervlakte wordt vermeerderd met 1 m<sup>2</sup> per slaapkamer wanneer het gezamenlijke hoofdvertrek dient voor meer dan 4 slaapkamers;
- 9 m<sup>2</sup> voor de slaapkamers;
- 16 m<sup>2</sup> voor de slaapkamers met een ruimte voor het bereiden van maaltijden;
- indien niet alle slaapkamers uitgerust zijn met een ruimte voor het bereiden van maaltijden, is de woning uitgerust met minstens één gemeenschappelijke keuken van 8 m<sup>2</sup>; deze oppervlakte wordt vermeerderd met 1 m<sup>2</sup> per slaapkamer wanneer de keuken dient voor meer dan 4 slaapkamers;
- de lokalen en ruimten bestemd voor het bereiden van maaltijden hebben minstens een van water voorziene gootsteen en bieden de mogelijkheid om drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel aan te sluiten;
- de woning heeft per begonnen schijf van 3 slaapkamers een WC en een bad- of douchekamer met warm en koud water en een wastafel; minstens één WC is gescheiden van de bad- of douchekamer en heeft afmetingen van minstens 0,80 m x 1,20 m.

§ 2. In bestaande gebouwen:

- 1° moet de bouw van een uitbreiding of van een bijkomende verdieping beantwoorden aan de normen van § 1;
- 2° onverminderd 1° trachten de handelingen en werken voor de creatie van een nieuwe woning of de wijziging van het aantal woningen te beantwoorden aan de normen van § 1; indien deze voorwaarde wordt nageleefd, vereisen deze handelingen en werken geen afwijking van deze bepaling;
- 3° zorgen de andere handelingen en werken aan een bestaande woning, die een invloed hebben op de organisatie van de woning, voor een betere conformiteit van de woning met de normen van § 1; indien deze voorwaarde wordt nageleefd, vereisen deze handelingen en werken geen afwijking van deze bepaling.

§ 3. Gebouwen met meer dan 50 studentenwoningen hebben minstens een conciërgewoning.

#### ARTIKEL 21 – ANDERE REGELS DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP STUDENTENWONINGEN

De artikelen 4 tot 6 en 10 tot 19 zijn van toepassing op de studentenwoningen.