



ccl-arh.brussels 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 4 SEPTEMBER 2003 TOT BEPALING VAN DE ELEMENTAIRE VERPLICHTINGEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN DE WONINGEN

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15 september 2023 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van de staatssecretaris voor Huisvesting op 28 juli 2023 betreffende de tekst: *“Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft
- De kennisgeving van de vergadering van de ministerraad van donderdag 13 juli 2023

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Opmerking: het quorum was bereikt tot en met de artikelsgewijze analyse van artikel 4. De aanwezige leden van de raad dienen een advies in als werkgroep (WG).

De WG is blij met de vooruitgang in dit besluit en de verduidelijking van bepaalde begrippen door het ontwerpbesluit. Concreet bevat het ontwerp een aantal welkome wijzigingen, onder meer de eis van een bad of een douche, wijzigingen aan de oppervlakte of de plafondhoogte, eisen betreffende de deurbel, parlofoon en brievenbus, de noodzaak van een speciaal stopcontact voor de wasmachine, ... maar ook de verplichte volledige uitrusting voor verwarming en warm water, wat ongetwijfeld een grote stap voorwaarts is, want de versie die tot nu toe van kracht was voorzag enkel in een vooraf geïnstalleerde uitrusting.

Sommige leden van de als WG bijeengekomen Raad stellen zich vragen bij de uitvoeringstermijn (1 januari 2026). Ze vinden dat dit te laat is en dat het wijst op een gebrek aan ambitie, met name in het

licht van de dringende sociale uitdagingen die gepaard gaan met de renovatie van de Brusselse gebouwen.

Anderen vinden dan weer dat de uitvoeringstermijn tegen 1 januari 2026 voor sommige nieuwe vereisten niet houdbaar zal zijn, gezien de tijd die nodig is om een inventaris op te stellen, de financiering rond te krijgen, de werken uit te voeren en/of opnieuw over contracten te onderhandelen. Als er opnieuw over contracten moet worden onderhandeld herinneren de SVK's eraan dat ze twee huurrelaties hebben voor eenzelfde woning (een met de eigenaar en een met de huurder). Als de datum van inwerkingtreding gehandhaafd blijft op 1 januari 2026, moet de DGHI voorzien in een gedoogperiode.

In dezelfde geest, met betrekking tot de toekomstige sociale en klimatologische uitdagingen, vragen sommige leden van de WG zich af of het opportuun is in de toekomst de EPB-eisen en de gezondheidseisen aan elkaar te koppelen, zoals bijvoorbeeld onze Franse burens doen. Men kan zich moeilijk voorstellen dat een woning met een EPB-waarde van F of G kan worden beschouwd als een woning die voor de bewoners gezond of veilig is. Het is vandaag genoegzaam bekend wat de gevolgen zijn voor de gezondheid van dergelijke energieverslindende woningen, en hoe moeilijk het is om daarin een temperatuur te bereiken en te behouden die voldoet aan de bepalingen in het besluit. Om elke tegenstrijdige interpretatie de kop in te drukken, zou in een latere fase van het LKE-plan bijvoorbeeld moeten worden gepreciseerd welk energieprestatieniveau een woning zou moeten bereiken om te worden beschouwd als gezond. Als dit verband binnenkort moet worden gelegd, is het uiteraard belangrijk ervoor te zorgen dat de DGHI niet onmiddellijk een huurverbod oplegt, maar voorrang geeft aan de verplichting verbeteringswerken uit te voeren om de energieprestatie te verhogen, via een vergoeding voor de huurders voor de verstoring van hun woongenot door de slechte gezondheid van het gebouw.-

Andere leden vragen dat als er energienormen aan het project worden toegevoegd, die in overeenstemming zouden zijn met de andere relevante regelgevingen. Anderzijds moet het BHG er aandacht voor hebben niet een deel van het woonbestand uit te sluiten door te strikte normen.

Sommige leden wijzen erop dat gezondheid en energieprestatie twee aspecten zijn die niet noodzakelijkerwijs onderling met elkaar in verband staan. Een woning met een EPB-waarde F of G kan een eengezinswoning, een penthouse op de bovenste verdieping of een huis op de benedenverdieping zijn en toch heel goed uitgerust zijn op het vlak van warmteproductie en andere uitrustingen. Het volstaat Immoweb te raadplegen om zich rekenschap te geven van de situatie. Die woningen daar zijn zeker niet ongezond. Het is bijzonder gevaarlijk deze twee aspecten aan elkaar te koppelen, want dat zet de deur open voor tal van betwistingen door huurders die bij de aanvang geïnformeerd worden over de EPB-score van hun woning.

Sommige leden willen graag dat de sancties evolueren om gebreken op het vlak van comfort te onderscheiden van inbreuken op dwingende normen, om op die manier evenredigheid te garanderen.

Het BIV vestigt net als het NEMS/VE de aandacht op de problemen om deze nieuwe normen te implementeren in gebouwen van mede-eigendom.

Daarnaast zou het interessant zijn het aantal woningen te objectiveren dat in overeenstemming moet worden gebracht met de normen. Met de verstrenging van de normen vrezende sommigen leden een mogelijke toename van het aantal woningen dat niet meer kan worden verhuurd.

IEB beklemtoont dat het belangrijk is strikte normen op te stellen om de vervallen staat van het Brusselse woonbestand aan te pakken.

Het zou bovendien interessant kunnen zijn dat dit besluit het gebruik van gasflessen voor het koken en de verwarming expliciet verbiedt.

Het NEMS/VE is blij met de inspanning van het gewest om de normen te willen aanpassen aan de maatschappelijke evoluties maar vindt dat de tekst te veel onnauwkeurigheden en onduidelijkheden bevat, wat zou kunnen leiden tot rechtsonzekerheid en willekeur.

Fesocolab, de VSH, de BBRoW en het Netwerk Wonen voegen hun opmerkingen bij dit advies.

Artikelsgewijze analyse

Art. 1 §1-3: Telewerken en studeren gelijkstellen met de noodzakelijke dagelijkse activiteiten (koken, rusten enz.) brengt een reeks risico's met zich mee.

Sommige leden vrezende dat bepaalde verhuurders in hun huurovereenkomst zullen opnemen dat een kamer, die een slaapkamer had kunnen zijn, moet worden gebruikt als een kantoor, wat voor hen de aanleiding kan zijn om aan een huurder te vragen te vertrekken op basis van overbevolking van de woning, of nog om het pand niet te verhuren aan gezinnen met kinderen. Het NEMS/VE is het met deze analyse absoluut niet eens. Overbevolking is niet noodzakelijk een reden om een huurovereenkomst te beëindigen.

Om perverse effecten te vermijden vraagt de WG de verwijzing naar telewerken en studeren te schrappen.

Art. 2: De WG stelt zich vragen bij het schrappen van het begrip "stabiliteit" en dat te vervangen door het begrip "bouwkundige staat".

De WG is verdeeld over het begrip "afwerking". Sommige leden willen de begrippen "afwerking", "bekleding van vloeren" "en geïntegreerde meubelementen" schrappen, alsook "muren en afwerkingen". Andere leden vinden dat ze moeten blijven behouden, aangezien het om de veiligheid gaat.

Art. 2 §4: Met betrekking tot de permanente toegang tot de meters in oude gebouwen is professioneel advies nodig (bijvoorbeeld van Sibelgaz) om te weten of dit technisch haalbaar is.

Art. 2 §6: In verband met de vereiste een borstwering te installeren, wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen de verschillende installatietypes. Deze aanpassing aan de normen zal een aanzienlijke kost betekenen voor de sector van de openbare huisvesting, waardoor een deel van het woonbestand niet-conform zal zijn.

Het NEMS/VE vraagt in het bijzonder om de verhoging van borstweringen en trapleuningen te beperken tot nieuwbouw.

Het BIV, hierin bijgetreden door het NEMS/VE, wijst ook op een probleem met de borstweringen in de gemeenschappelijke ruimten van mede-eigendommen. Er moet worden verduidelijkt dat het besluit de bestaande norm niet vervangt. Voor oudere gebouwen golden immers andere normen op het moment dat ze werden gebouwd.

Art. 3 §4: Ook hier zou men de begrippen “studie” en “telewerk” beter schrappen.

Art. 3 §5-2: In verband met de nieuwe verplichtingen betreffende de ventilatie lijkt het niet opportuun te voorzien in een “ventilatieopening/-leiding voorzien van een rooster of debietregelingsmechanisme”. In meergezinswoningen voorzien van ventilatie van het type B of C zijn er voorzieningen die voorkomen dat de huurder de luchttoevoer en/of -afvoer kan wijzigen. Dit om te vermijden dat de installatie wordt ontregeld, wat gevolgen zou kunnen hebben voor het hele gebouw en dus ook voor de andere woonegelegenheden.

Art. 4 §4-4: Het NEMS/VE stelt zich vragen bij de nieuwe evacuatielnormen: hoe zullen de woningen worden geïnspecteerd die gebouwd zijn volgens de oude normen?

Anderzijds vraagt het NEMS/VE het begrip “goede verplaatsing” te objectiveren.

Art. 5 §2, voorlaatste lid: Wat betreft het aantal tappunten voor water in de collectieve woningen voorziet het huidige besluit in een maximaal aantal tappunten voor water per aantal inwoners “op het moment van ondertekening van de overeenkomst”.

Het ontwerpbesluit schrapt de verwijzing “op het moment van ondertekening van de overeenkomst”.

In de nota aan de regering wordt verduidelijkt dat de verwijzing “op het moment van ondertekening van de overeenkomst” wordt vervangen door “op het moment van het bezoek van de DGH”, wat vragen oproept over de verantwoordelijkheden: wie krijgt de schuld als een collectieve woning overbevolkt is?”

Art. 5 §2: Het begrip “drinkbaar leidingwater” moet blijven behouden.

Art. 5, §5: Het zou opportuun zijn een afsluitklep te verplichten voor de toevoer van het water van de toiletten.

Art. 5 §7: Voor woningen met hoge energie-efficiëntieprestaties volstaat een mechanisch ventilatiesysteem om te beantwoorden aan de vereisten inzake verwarming. Er rijzen dus vragen bij de verplichting een “klassiek” verwarmingssysteem te installeren.

Anderzijds moet de voorziening “het mogelijk maken de volledige woning te verwarmen tot een toereikende temperatuur”. Waarom de temperatuur niet objectiveren, door bijvoorbeeld een minimumtemperatuur te nemen boven het dauwpunt?

Art. 5 §8:

De huidige tekst bepaalt: “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.”

Het ontwerpbesluit behoudt dit artikel maar vult het aan door te bepalen dat, als er keukenmeubels zijn op maat voor ingebouwde elektrische huishoudtoestellen, deze toestellen aanwezig moeten zijn en goed moeten werken.

Gezien deze discriminatie op het vlak van uitrustingsvereisten, werd aan de DGHI de volgende vraag gesteld: “Waarom is het nodig een kookplaat, een oven of zelfs een microgolfoven te installeren als de keuken is uitgerust en voorzien is van inbouwkasten voor kooktoestellen (dus voor een kookplaat, oven of zelfs microgolfoven) en waarom moet de keuken niet worden uitgerust met een fornuis (kookplaat + oven) als er geen inbouwkasten zijn?”

De DGHI heeft geantwoord dat verplichting tot uitrusting enkel slaat op de kookplaat en niet op de oven. En dat de reden is dat uitsparingen in de werkbladen niet altijd overeenkomen met het standaardformaat van een kookplaat en dat, als er een uitsparing is voor een kookplaat, die kookplaat ook moet zijn geïnstalleerd, om te vermijden dat de huurder zelf een kookplaat installeert die gevaarlijk of onveilig is.

Aangezien in geval van huurschade (als de huurder de kookplaat breekt) de huurder zelf de kookplaat zal moeten vervangen, lijkt de doelstelling van de DGHI niet te worden bereikt door de discriminatie in de ontwerptekst. Als deze discriminerende aanvulling niet wordt geschrapt, vraagt de ARH dat in de tekst wordt verduidelijkt dat met “ingebouwde elektrische huishoudtoestellen” enkel keukenplaten worden bedoeld, en geen ovens. Anders is dit artikel te opdringerig.

Anderzijds is het belangrijk om metalen in plaats van plastic aansluitingen te gebruiken voor de gasinstallaties. Het zou opportuun zijn dat in dit besluit te preciseren.

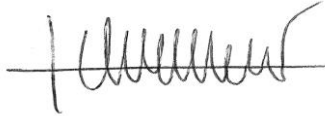
Art. 5 §9: De woorden “elke woning moet beschikken over een individuele deurbel” zouden moeten worden aangevuld met de woorden “die goed functioneert”.

Art. 5 §10: Er moet aandacht zijn voor bepaalde oude gebouwen, met name beschermde gebouwen, waarvoor het niet mogelijk is individuele brievenbussen te plaatsen. Bovendien moet rekening worden gehouden met de regels van de posterijen.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, met toepassing van artikel 99, § 2, “**de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**”.

Voor de raad, 15 september 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter