

EXECUTIEVEN — EXÉCUTIFS**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE****MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP****Departement Leefmilieu en Infrastructuur****8 OKTOBER 1992. — Omzendbrief HV92/3 tot vaststelling van de oppervlakte- en technische normen in het kader van het urgentieplan voor de sociale huisvesting**

Het besluit van de Vlaamse Executieve van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 belast de Gemeenschapsminister bevoegd voor Huisvesting met de vaststelling van de oppervlakte- en technische normen van de met een sociale woning gelijkgestelde woningen, hierna sociale woningen te noemen, en van de middelgrote woningen, die in het kader van het urgentieplan voor de sociale huisvesting worden gebouwd, gekocht en/of gesaneerd of gerenoveerd.

HOOFDSTUK I. — Oppervlakenormen

De oppervlakenormen waaraan de sociale en middelgrote woningen dienen te voldoen inzake de oppervlakte van de lokalen en de totale woningoppervlakte worden bepaald in bijlage 1 bij deze omzendbrief. De wijze waarop de oppervlakten berekend worden, wordt bepaald in bijlage 2 bij deze omzendbrief.

De hoogte van de lokalen van de afgewerkte vloer tot afgewerkt plafond bedraagt minimaal 2,40 m, behoudens voor nachtl lokalen onder een hellend dak. De oppervlakte hiervan wordt echter slechts in aanmerking genomen voor zover de hoogte minstens 1,20 m bedraagt.

De oppervlakte van de vensteropeningen bedraagt minstens 1/8 van de vloeroppervlakte van het desbetreffende lokaal. Voor nachtl lokalen onder een hellend dak die verlicht worden door middel van dakvlakramen zal de oppervlakte van de vensteropeningen minstens 1/12 van de vloeroppervlakte van het desbetreffende lokaal bedragen.

De trappen moeten een nuttige breedte hebben van ten minste 80 cm. De trapzalen moeten voldoende verlicht zijn.

Voor woningen bestemd voor de huisvesting van drie personen of meer, wordt het WC in een afzonderlijk en ander lokaal dan de badkamer geplaatst. De afmetingen hiervan bedragen minstens 0,90 m x 1,20 m.

De Gemeenschapsminister bevoegd voor Huisvesting kan in bijzondere gevallen een afwijking toestaan op de in dit hoofdstuk gestelde normen.

HOOFDSTUK II. — Technische normen

De sociale en middelgrote woningen worden gebouwd in overeenstemming met de minimale technische minimumnormen, zoals opgenomen in de laatste editie van het Algemeen Bestek voor de Sociale Woningbouw, onverminderd de vigerende bepalingen inzake algemene bouwvoorschriften. Desgevallend kan, te dien einde, gebruik gemaakt worden van de typeoplossingen en/of de praktijkrichtlijnen in dit Algemeen Bestek.

Voormelde woningen moeten in de woon-, kook- en slaapruijnte rechtstreeks aan de buitenlucht kunnen worden verlucht en over rechtstreeks daglicht beschikken. Voor appartementen moet het gebouw waarin het appartement zich bevindt, beschikken over een personenlift wanneer het meer dan vier bouwlagen telt. Evenwel moet voor appartementen de kookruimte niet noodzakelijk over rechtstreeks daglicht beschikken.

De woningen moeten aangepast zijn op de benedenverdieping zodanig dat zij gemakkelijk toegankelijk zijn voor mindervaliden. Dezelfde vereiste geldt voor ten minste één personenlift in appartementsgebouwen. De liften moeten beantwoorden aan het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming (ARAB).

De bladen van de binnendeuren zijn van gestandaardiseerde afmetingen.

Wat de afwerkingsgraad van de woningen en de minimale voorzieningen betreft, moeten :

1. alle woongelegenheden over een voldoende sanitaire inrichting beschikken, met minstens stortbad en wastafel;
2. de keuken en badkamer van koud en warm water voorzien zijn. De produktie van sanitair warm water gebeurt individueel per woongelegenheden;
3. de plaats, de aan- en afvoer en de aansluitingsmogelijkheden voorzien zijn voor een wasmachine;
4. de verwarmingsinstallatie alsmede de nodige verwarmingstoestellen voorzien zijn. De verwarming kan individueel of gemeenschappelijk zijn per gebouw of wijk;
5. in alle lokalen afgewerkte vloeren voorzien zijn. De natte lokalen en de keuken zullen voorzien worden van een stenen vloerbekleding;
6. de bruikbare zolders worden afgewerkt dat ze normaal en veilig begaanbaar zijn.

Het gebruik van rechtstreekse elektrische verwarming in de daglokalen is verboden.

De Gemeenschapsminister bevoegd voor Huisvesting kan in bijzondere gevallen of in geval van aankoop en/of sanering of renovatie een afwijking toestaan op de in dit hoofdstuk gestelde normen.

Brussel, 8 oktober 1992.

De Minister Vice-President van de Vlaamse regering,
de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Huisvesting,
N. De Batselier.

afzonderlijke W.C. (tocht)	0	0	0	0	0	0	0	0	1(b)	1	1(b)	1	1	1
vestiaire	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
bergruimte (c)	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
II. Maximale woningopp. (W.O.)														
(enkel van toepassing op sociale woningen)														
1 woonlang (d)	44	62	76	86	92	104	116	110	122					
2 woonlagen of meer (e)					98	111	120	128	136					

(a) Wordt alleen in aanmerking genomen bij de berekening wanneer de wasmachine in de keuken of in de badkamer geplaatst wordt.

(b) Mag in de badkamer geplaatst worden. In dat geval wordt de minimale opp. hiervan vermeerderd met 0,5 m².

(c) Voor het opbergen van sport- en reissakken, enz. in de woning zelf. Bovendien moet de woning voorzien zijn van een andere (minstens even grote) opbergruimte (kelder, zolder of afzonderlijke bergplaats). Deze bijkomende ruimte omvat niet die welke nodig is voor het plaatsen van fietsen, motorrijwielen en kindervagens.

(d) Bungalow of appartementen.

(e) Huizen

Bijlage 2 bij de omzendbrief HV92/3

1. Woningoppervlakte.

1.1. Eengezinswoningen.

De oppervlakte van de woongelegenheid wordt, voor ieder bewoonbaar niveau, tussen de afgewerkte binnenkant van de buitenmuren gemeten, zij omvat de gebruikte oppervlakte voor beschotten, binnenmuren, schouwen, enz.

Wordt eveneens bijgerekend de oppervlakte der zolderkamers en die der aangrenzende bijgebouwen die rechtstreeks uitgeven op het binnenste van de woning; onder dak of afdak dient er nochtans geen rekening gehouden met iedere oppervlakte op minder dan 1,20 m onder het plafond.

De totale woningoppervlakte van een een-gezinswoning bekómen met de som te maken van de woningoppervlakten der bewoonbare niveaus; de oppervlakte van kelders en zolders wordt daarin dus niet begrepen.

1.2. Appartementen.

In het geval van een flatwoning worden van de oppervlakte van de woongelegenheid afgetrokken: de oppervlakte van de trappenhuisen, de gangen en gemeenschappelijke lokalen, de liftkokers en de balkon-terrassen, evenals de muren die deze gedeelten van de appartementen scheiden.

(Tekening: zie fig. 5)

