

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen In werking tot 31 december 2024	Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen In werking vanaf 1 januari 2025
	Hoofdstuk I. Definities
Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder : 1° Lokaal : de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken. 2° Evacuatie-traject : al de lokalen die men moet doorlopen om vanuit de slaapkamer(s) de buitendeur van de woning te bereiken; 3° BOSEC : Belgian Organisation for Security Certification. Het door de Federale Overheidsdienst Economische Zaken erkende organisme voor de certificering van rookmelders.	Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder: 1° Woning: het gebouw of deel van het gebouw als bedoeld in artikel 2 §1 van de ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode. 2° Ruimte: de ruimte in de woning die van andere ruimten is gescheiden door van vloer tot plafond opgetrokken scheidingswanden. 3° Hoofdingang tot de woning: de deur die bij voorkeur wordt gebruikt om het privégedeelte van de woning of de gemeenschappelijke delen van een collectieve woning vanuit de gemeenschappelijke ruimten of van buitenaf te betreden. 4° Interne circulatieweg van de woning: alle ruimten en gangen die moeten worden doorkruist om de slaapkamer(s) met de hoofdingang van de woning te verbinden. 5° Rookmelder: een apparaat dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

	6°: Koppelbare rookmelders: rookmelders die met elkaar gekoppeld zijn, hetzij via een draad, hetzij via een golf, zodat zij alle het alarmsignaal van één ervan doorgeven. 7° Gecentraliseerd detectiesysteem: branddetectie-systeem bestaande uit rookmelders die zijn aangesloten op een signaleringspaneel.
	Hoofdstuk II. Rookmelders binnenin de woning
Art. 2. Elk lokaal op het evacuatietraject in de te huur gestelde woningen moet voorzien zijn van een door BOSEC gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder. De rookmelder mag niet van het ionische type zijn en dient uitgerust te zijn met een ingebouwde batterij met een levensduur van meer dan vijf jaar of aangesloten te zijn op het elektrisch stroomnet (220 V). In het laatste geval is er een noodbatterij voorzien voor het verzekeren van de goede werking van het toestel bij stroomonderbrekingen. Deze melders moeten volgens de regelen der kunst worden geplaatst, zoals vermeld in bijlage I.	Art. 2. §1. De eerste ruimte in de woning na de hoofdingang van de woning moet voorzien zijn van een rookmelder. §2. Elke ruimte die deel uitmaakt van de interne circulatieweg moet zijn uitgerust met een rookmelder. §3. Op elke verdieping, die niet op de interne circulatieweg is gelegen, moet de overloop of de eerste ruimte die vanaf die verdieping wordt betreden, zijn uitgerust met een rookmelder. §4. Alle ruimten die uitsluitend worden gebruikt als keuken, badkamer en/of douche zijn vrijgesteld van §§ 1 tot en met 3. §5. Een woning met ten minste vier verplichte rookmelders moet zijn uitgerust met gekoppelde rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem.

	§6. De woning die is uitgerust met een gecentraliseerd detectiesysteem van het type "gedeeltelijke bewaking" of "totale bewaking" is vrijgesteld van §§1 tot en met 3.
	Hoofdstuk III. Type rookmelders en plaatsing
Art. 3. De verhuurder moet de aankoop-, en installatiekosten van de melders dragen 2 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen (SB 5 mei 2004) Gewestelijke Huisvestingsinspectie: officieuze coördinatie van de normen 9/9 De verhuurder moet de vervangingskosten van de melder dragen na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij of wanneer de huurder de vroegtijdige ontlading van de batterij of een gebrekkige werking vaststelt en de verhuurder daarvan per aangetekende brief verwittigt. In elk geval moet de verhuurder de melder vervangen ten laatste tien jaar na de oorspronkelijke plaatsing.	Art. 3. §1. De rookmelder mag niet van het ionische type zijn en moet voorzien zijn van een ingebouwde batterij met een levensduur van tien jaar of aangesloten zijn op het elektrisch circuit (220 V). In het laatste geval moet een noodbatterij worden aangebracht om ervoor te zorgen dat het toestel bij stroomuitval naar behoren functioneert. §2. De rookmelder moet voldoen aan de norm NBN EN 14604. §3. Het centrale detectiesysteem moet voldoen aan NBN S21-100 1&2. §4. De plaatsing en onderhoud van de rookmelders zijn conform de Belgische en Europese normen aangaande huishoudelijke toepassingen. Bij gebrek hieraan, moeten de rookmelders worden geplaatst zoals beschreven in bijlage 1.
	Hoofdstuk IV. Verhuurde woningen
	Art. 4. §1. De verhuurder draagt de aankoop- en installatiekosten van de rookmelders.

	§2. De verhuurder draagt de kosten voor het vervangen van de rookmelder aan het einde van de geldigheidsduur van de batterij zoals aangegeven door de fabrikant. De verhuurder van een woning kan jaarlijks een controle in de woning uitvoeren om na te gaan of de rookmelders goed werken. §3. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om de verhuurder schriftelijk in kennis te stellen wanneer de batterij voortijdig wordt ontladen of bij storing. §4. Het is in ieder geval de verantwoordelijkheid van de verhuurder om de rookmelder te vervangen uiterlijk op de door de fabrikant aangegeven vervaldatum, of vóór deze vervaldatum als de rookmelder defect is. §5. Onverminderd de antidiscriminatiewet en in overeenstemming met artikel 22ter van de Grondwet mogen eigenaars van woningen zich op geen enkele manier verzetten tegen de installatie van rookmelders die aangepast zijn aan de handicap van de bewoners.
	Hoofdstuk V. Opheffingsbepaling en inwerkingtreding
	Sectie 1. Opheffingsbepaling
	Art. 5. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen is opgeheven.
	Sectie 2. Inwerkingtredingen



Art. 4. Bij wijze van overgangsmaatregel, mogen de verhuurders die aantonen dat ze vóór de datum van bekendmaking van dit besluit rookmelders hebben geplaatst die niet voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 2 van dit besluit, deze behouden tot aan de vervangingsdatum van het toestel (tien jaar na de oorspronkelijke plaatsing) en ten laatste tot 1 januari 2010.	Art. 6. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025, met uitzondering van artikel 2 §5 voor verhuurders die aantonen dat ze voor de datum van publicatie van dit besluit rookmelders hebben geïnstalleerd die voldoen aan de voorwaarden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen. De verhuurders kunnen deze rookmelders behouden zonder de plaatsing van gekoppelde rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem tot de datum van vervanging van de apparaten en uiterlijk tot 1 januari 2028.
---	---