

Eengezinswoning: Definitie

Een 'eengezinswoning' wordt beschouwd als een afzonderlijk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin. De draagwijdte van de verschillende aspecten uit deze interpretatie wordt in de volgende punten belicht. Merken wij evenwel op dat een woongelegenheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden beschouwd als een eengezinswoning, maar niet noodzakelijkerwijs als een 'eengezinswoning' in de zin van het voorliggend koninklijk besluit en vice versa.

1. Een eengezinswoning is een afzonderlijk gebouw

In de eerste plaats is een eengezinswoning een afzonderlijk gebouw dat een onafhankelijke entiteit vormt ten opzichte van andere woningen en dat dus over aparte in- en uitgangen beschikt.

Een eengezinswoning is een afzonderlijk gebouw als:

I. het een afzonderlijk gebouw is met eventuele aangrenzende gebouwen.

Dit onderscheid wordt nageleefd als een brand in een woning geen gevaar van rook- en branduitbreiding naar andere aangrenzende gebouwen veroorzaakt, dit wil zeggen als de volgende punten a, b en c allemaal worden nageleefd:

a. De gemene muren hebben enerzijds een minimale brandweerstand (criterium EI):

Typen gebouwen met gemene muur	Eengezinswoning <-> Eengezinswoning Eengezinswoning <-> Laag gebouw Eengezinswoning <-> compartiment van klasse A van een industriegebouw	Eengezinswoning <-> Middelhoog gebouw Eengezinswoning <-> Compartiment van klasse B of C van een industriegebouw	Eengezinswoning <-> Hoog gebouw
Na te leven minimale brandweerstand voor die niet-dragende muren	Rf 1 h of EI 60	Rf 2 h of EI 120	Rf 4 h of EI 240

Er moet daarentegen geen afstand worden nageleefd voor de vestiging van een nieuwe eengezinswoning ten opzichte van andere gebouwen die al voor de bouw ervan bestonden. Dit houdt ook in dat de gevels van een nieuwe eengezinswoning geen specifieke brandweerstand (EI) moeten hebben, ongeacht hun afstand tot een andere gevel van een ander gebouw dat al voor de bouw ervan bestond. De vestiging van een nieuw gebouw dat evenwel wordt onderworpen aan de bijlagen van het KB¹ moet de voorwaarden van afstand of brandweerstand² ten aanzien van een eengezinswoning die al bestond voor de bouw ervan, naleven³.

b. de bouwelementen die de brandwerende scheiding ten opzichte van andere woningen verzekeren, mogen niet bezwijken binnen de tijdspanne vereist voor de brandwerende scheiding (criterium R), ook niet als de geteisterde woning geheel of gedeeltelijk bezwijkt.

Typen gebouwen met gemene muur	Eengezinswoning <-> Eengezinswoning Eengezinswoning <-> Laag gebouw Eengezinswoning <-> compartiment van klasse A van een industriegebouw	Eengezinswoning <-> Middelhoog gebouw Eengezinswoning <-> Compartiment van klasse B of C van een industriegebouw	Eengezinswoning <-> Hoog gebouw
Na te leven minimale brandstabiliteit voor die dragende elementen	Rf 1 h of R 60	Rf 2 h of R 120	Rf 4 h of R 240

¹ Behoudens uitzonderingen voorzien in het punt 0.2 van de bijlagen 2, 2/1, 3, 3/1, 4, 4/1 en in het punt 1.2 van de bijlage 6

² Bepaald in het punt 1.3 van de bijlage 2, 2/1, 3/1, 4/1, of in het punt 1.4 van de bijlage 3 en 4

³ Behalve als de gevel van de eengezinswoning die te dichtbij staat, voldoende brandweerstand (EI) heeft, wat soms het geval kan zijn als deze gevel geen muuropeningen heeft

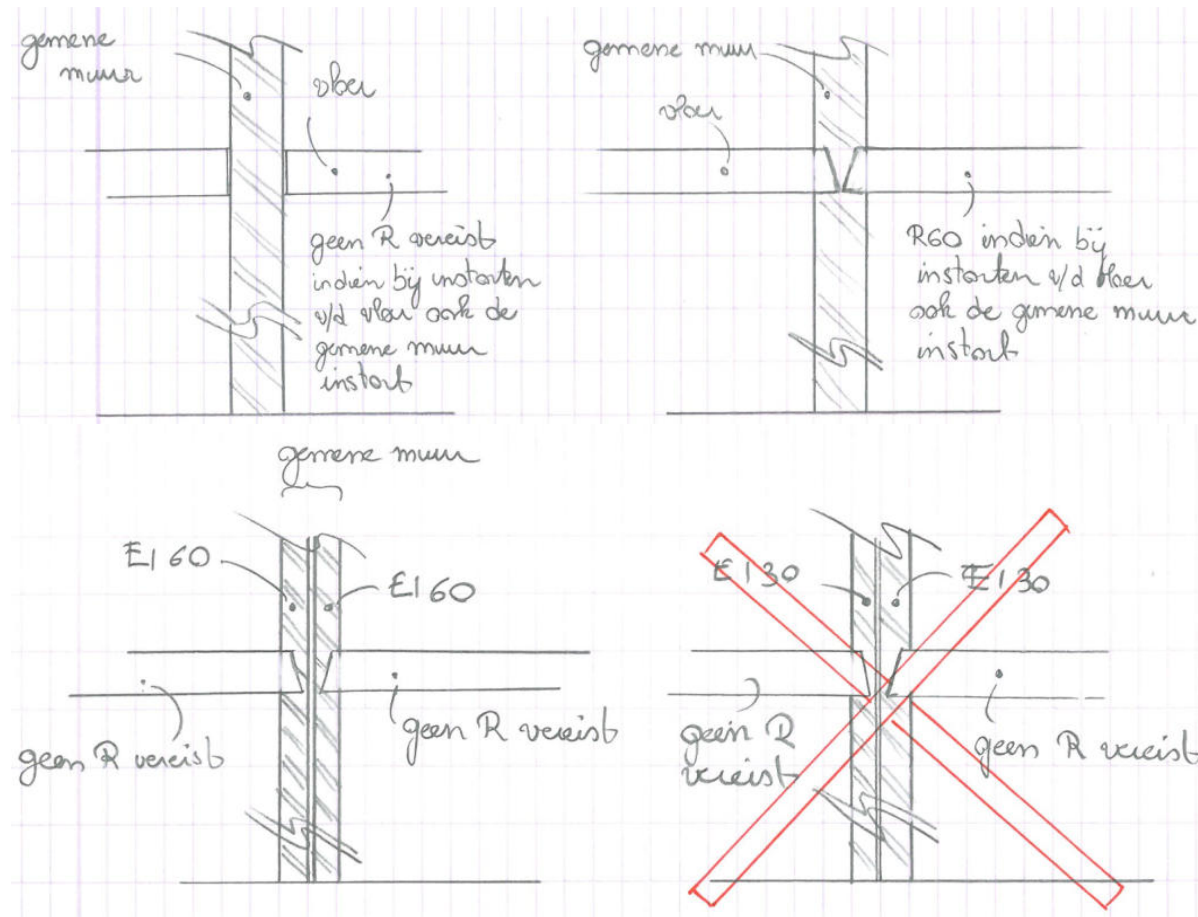
Bijgevolg moet een dragende gemene muur tussen twee eengezinswoningen REI 60 hebben.

(Aangrenzende gebouwen kunnen een gemeenschappelijke gemene wand hebben of elk hun eigen wand de ene tegen de andere voor zover de bovenvermelde vereisten volledig worden nageleefd (bijvoorbeeld, een gemene muur mag niet worden beschouwd als REI 60 als deze bestaat uit twee wanden tegen elkaar die slechts elk REI 30 hebben).

Een structureel element (kolom, vloer, wand, dak,...) in de eengezinswoning dat wanneer het bezwijkt ten gevolge van brand geen aanleiding geeft tot het bezwijken van de gemeenschappelijk muur, moet geen specifieke brandweerstand hebben. Indien de stabiliteit van de gemeenschappelijk echter wel afhankelijk is van de steun van dit structureel element, dan dient dit element minstens een stabiliteit in geval van brand te verzekeren zoals vermeld in de bovenstaande tabel.

In sommige gevallen zal het daarom interessanter zijn om geen gemeenschappelijke brandwerende wand tussen beide woningen te voorzien, maar om twee afzonderlijke brandwerende wanden tussen beide woning te voorzien. Elke woning beschikt dan over een eigen brandwerende wand die ook bij het bezwijken van de wand van de aanpalende woning overeind blijft. De brandweerstand van elke afzonderlijke dient dan te voldoen aan de specificaties vermeld in de tabel horende bij punt a.

Volgende schema's geven de verschillende oplossingen weer:



c. Er mag geen verbinding zijn tussen een eengezinswoning en een aangrenzend gebouw;

II. De eengezinswoning heeft uitsluitend vluchtruimten (evacuatiewegen, trappenhuizen,...) die rechtstreeks uitgeven en niet gemeenschappelijk zijn met andere woningen en die ook in het geval van brand in de andere woningen kunnen blijven gebruikt worden;

Appartementsgebouw

In het geval van een appartements- of woongebouw waarbij:

- verschillende woningen boven elkaar gelegen zijn,
- verschillende woningen naast elkaar gelegen zijn in een zelfde gebouw, waarbij de verschillende woningen over gemeenschappelijke toegangen (inkomhal, gangen, trappenhuizen,...) beschikken,

wordt een woning als een deel van een gebouw beschouwd. Zo'n gebouw, zelfs als elke woning slechts door één gezin wordt gebruikt, wordt beschouwd als een meergezinswoning en niet als een eengezinswoning.

Aanpalende eengezinswoningen

In het geval van een tweewoonst of een rijwoning, i.e. twee of meerdere huizen onder één dak, waarbij de verschillende woningen elk over aparte in-en uitgangen beschikken en niets gemeenschappelijk hebben behalve de gemene muur, kunnen de woningen als aparte gebouwen beschouwd worden (en dus ook als eengezinswoningen). De scheiding tussen beide moet evenwel voldoen aan de vereisten voor wanden die aangrenzende gebouwen scheiden (cfr. hierboven). Als de geteisterde woning geheel of gedeeltelijk zou instorten binnen de tijdspanne vereist voor de brandweerstand van de wand, moet deze scheiding behouden blijven (cfr. hierboven).

Boerderij

Op een analoge manier mag het woongedeelte van een boerderij als een eengezinswoning beschouwd worden, op voorwaarde dat de scheiding tussen bvb. de stallen en het woongedeelte voldoet aan de bovenvermelde voorschriften en dat beide over aparte vluchtruimten beschikken.

2. Een eengezinswoning is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting

Een eengezinswoning is in de eerste plaats een woning en dus bestemd voor wonen, hetgeen wil zeggen dat personen er gehuisvest zijn en ook permanent verblijven. Er bestaan tal van woonvormen zoals rusthuizen, appartementen, serviceflats,... In dergelijke gevallen wordt echter meestal niet over een eengezinswoning gesproken omdat er geen sprake is van slechts één gezin (zie meergezinswoning hieronder).

Niet-permanente bewoning

Voor de toepassing van de voorschriften van het koninklijk besluit worden echter ook sommige niet-permanente woonvormen gelijkgeschakeld met wonen. Het uitgangspunt daarbij is dat het risiconiveau van deze niet-permanente woonvormen niet hoger is dan het risiconiveau voor huisvesting.

Vakantiewoningen, gîtes

Zo worden bvb. vakantiewoningen gelijkgesteld met eengezinswoningen ofschoon deze niet permanent bewoond zijn. Bij dergelijke uitgeruste woningen wordt een persoonlijk gebruiksrecht verleend aan gezinnen om er gedurende één of meerdere weken te wonen. Een dergelijke woning heeft alle functionaliteiten van een gewone woning (bvb. badkamer, TV, keuken, toilet, leefruimte, ...).

Op dezelfde wijze wordt een vakantiewoning gelijkgesteld met een eengezinswoning wanneer deze woning dient als extraberoeps kader voor een seminarie bestemd om de banden te versterken tussen de werknemers en gedurende deze periode als een gezin werkt (incentive-operatie).

Andere nevenfuncties dan wonen

In beginsel moet een eengezinswoning niet uitsluitend voor huisvesting bestemd zijn, maar kan deze ook andere activiteiten herbergen.

Om te bepalen of de combinatie 'huisvesting - nevenfunctie' nog als eengezinswoning kan beschouwd worden, gelden de volgende principes:

- Een eengezinswoning is hoofdzakelijk bestemd voor bewoning als de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat bestemd is voor huisvesting groter is dan de oppervlakte van het gedeelte dat bestemd is voor andere activiteiten (de gemeenschappelijke delen, bvb. de inkomhal, mogen in deze vergelijking niet in rekening worden gebracht). De bungalow van een boekhouder die een beperkt gedeelte van zijn woning reserveert voor zijn "commerciële" activiteiten, blijft dus een eengezinswoning.
- De eengezinswoningen die uitgesloten worden van het toepassingsgebied van de bijlagen van het KB, mogen slechts beroepsactiviteiten bevatten die het risico van brand niet vergroten. Het niveau van het risico van een brand voor de beroepsactiviteit mag hoogstens gelijk zijn aan het niveau van het risico van een brand voor huisvesting. Bij de bepaling van dit risico wordt zowel rekening gehouden met de aanwezige personen (aantal en aard van de personen), de aanwezige brandbelasting en de uitgevoerde activiteiten.

In beginsel kan dus in een eengezinswoning een vrij beroep of een beroep behorende tot de dienstverlenende sector (verzekeringen, reisbureaus, kinderopvang, kapper,...) uitgeoefend worden, zonder dat de bijlagen van het KB van toepassing worden op het gebouw voor zover het aantal en de aard van de personen niet significant afwijkt van datgene wat in een eengezinswoning aanwezig kan zijn.

Voorbeelden:

Andere activiteiten zoals cafés, frituren, restaurants, bakkerijen, bioscopen, schouwburgen, winkels, garages, allerhande werkhuizen,... hebben een hoger risiconiveau dan het risiconiveau voor huisvesting en zijn dus niet toegelaten in die eengezinswoningen die uitgesloten worden van het toepassingsgebied van het KB.

Voorbeelden van combinaties die als eengezinswoning mogen beschouwd worden

- de woning van de huisarts die zijn praktijk met wachtzaal heeft ingericht;
- de apotheek in een woning;
- de woning van de verzekeringsagent die zijn kantoor in zijn woning heeft;
- de kleine kapperszaak in de voorkamer van een rijwoning;
- het kleine atelier dat alleen gebruikt wordt door de bewoners van de woning (bvb. meubelmaker, dakwerker, ondernemer, ambachtsman, artiest,...);
- de woning van een opvangmoeder die aan naschoolse kinderopvang doet thuis;
- de woning van een kinesist die tevens de fitness- en praktijkruimte bevat.

3. Een eengezinswoning is bestemd voor één gezin

Een eengezinswoning is bestemd voor de bewoning door één gezin. In de ruime betekenis bestaat een gezin hetzij uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, hetzij uit twee of meerdere personen die, al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden, gewoonlijk in één en dezelfde woning verblijven en er samenleven.

Kangoeroewoning

Nochtans zijn verschillende andere vormen denkbaar zoals de kangoeroewoningen, waarbij de dochter/zoon met haar/zijn gezin onder hetzelfde dak woont als de ouders of een gezin met de inwonende bejaarde moeder van de man/vrouw. De term kangoeroewoning duidt op twee boven of naast elkaar gelegen woongelegenheden waarbij de aangepaste woongelegheden door een bejaarde of hulpbehoevende wordt bewoond en de twee betrokken gezinnen een wil tot samenwerking en zelfs samenleven vertonen. In de ruime betekenis van de term gezin, kan er voor een kangoeroewoning waar een dergelijke samenwerking en samenleving gerealiseerd is, van uitgegaan worden dat de twee woongelegenheden samen een wooneenheid vormen en dat er bijgevolg sprake is van een eengezinswoning.

Ook stedenbouwkundig worden dergelijke woonvormen eerder als een vorm van een eengezinswoning beschouwd.

Medehuur (gemeenschapshuizen), koten (studentenkamers), gastenkamers...

Op dezelfde wijze kunnen personen die samenleven in medehuur, koten, gastenkamers, ... beschouwd worden als een gezin in de ruime zin van het woord voor zover al deze personen de gemeenschappelijke leefruimten die voor ALLE bewoners toegankelijk zijn delen, dit wil zeggen minimum de salon(s), de keuken(s), de eetkamer(s). Dat verhindert evenwel niet dat een toegang tot een beperkt aantal lokalen (over het algemeen kamers) als privé-gedeelten zouden worden beschouwd voor de bewoner(s) of voor een beheerder (bvb. voor de technische lokalen, zolders...). Als dat niet het geval is, betreft het dus een meergezinswoning.

Het aantal kamers bestemd voor medehuur, koten en gastenkamers... is beperkt tot maximum 3 kamers. Tegelijkertijd is het aantal bewoners die die kamers bestemd voor medehuur, koten en gastenkamers,... bewonen, beperkt tot maximum 9 personen.

Meergezinswoning

Indien echter de tweede woongelegheden in de kangoeroewoning of als een deel van een huis met medehuurd, koten en gastenkamers... tot een apart functionerend geheel wordt omgevormd of omgebouwd, is er stedenbouwkundig sprake van een meergezinswoning. Dit gebeurt in bepaalde gevallen om de stedenbouwkundige voorschriften te omzeilen en toch meergezinswoningen te bouwen daar waar slechts eengezinswoningen zijn toegestaan. In dat geval is er sprake van twee of meerdere volkomen afzonderlijk functionerende gehelen.

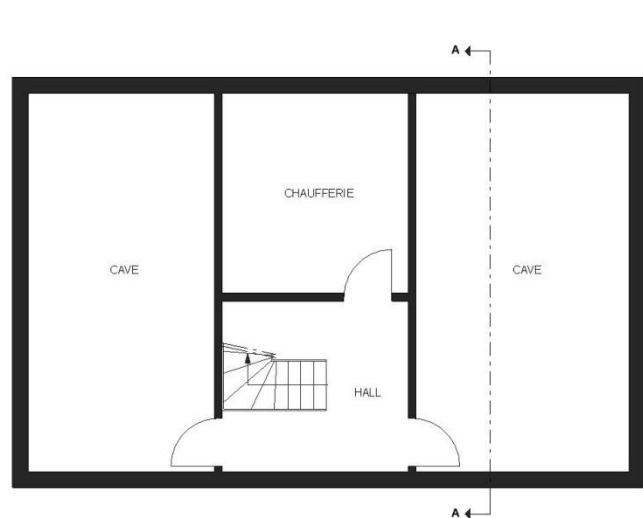
4. Andere regelgevingen

Het feit als een gebouw al dan niet als een eengezinswoning wordt beschouwd in het kader van dit koninklijk besluit, sluit niet uit dat er specifieke regelgeving met aangepaste brandbeveiligingsmaatregelen kan bestaan en toepasbaar is. Zo kunnen in het kader van de erkenning van onthaalmoeders toch bijzondere voorschriften gelden voor de woning van de opvangmoeder of voor de scheiding tussen het woongedeelte en de nevenactiviteit. Er kan bovendien gemeenschaps- of gewestreglementering of zelfs een gemeentelijke politieverordening bestaan voor de brandveiligheid in, onder meer, de gastenkamers of de studentenkamers.

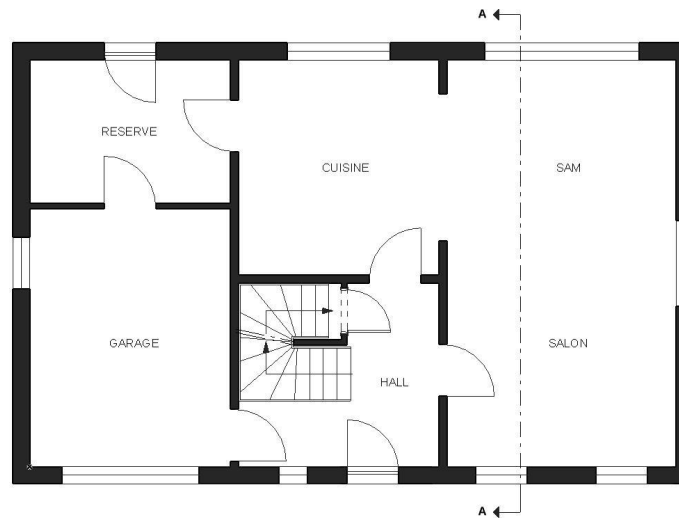
5. Voorbeelden van eengezinswoningen

Hieronder voorbeelden van gebouwen die eengezinswoningen zijn:

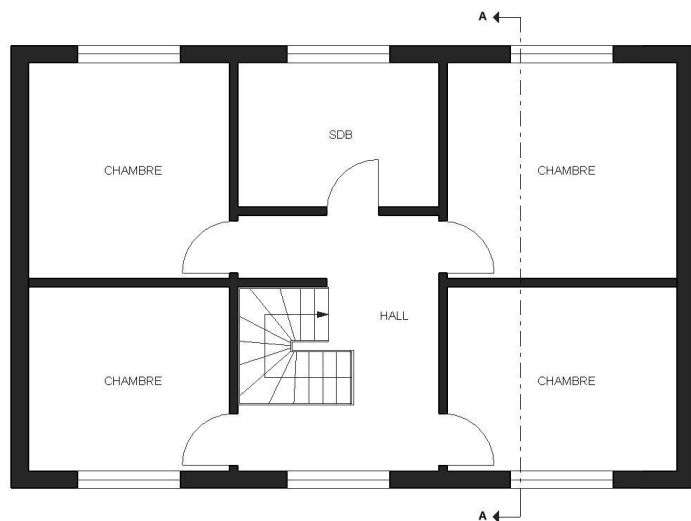
- Hier een standaardvoorbeeld van een klassieke eengezinswoning met vertrekken die men gewoonlijk in zo'n woning vindt:



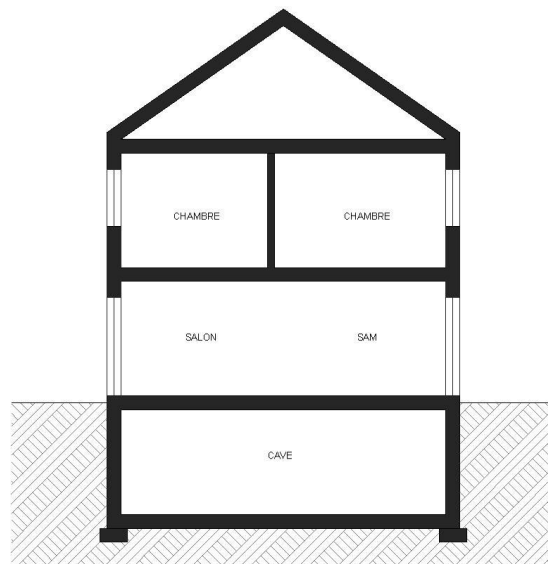
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

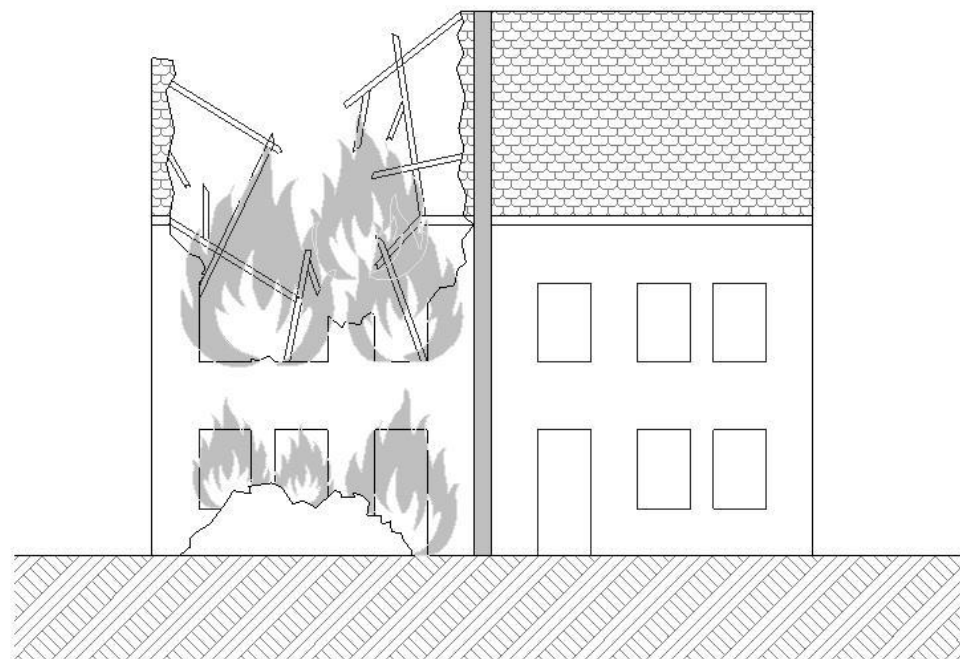
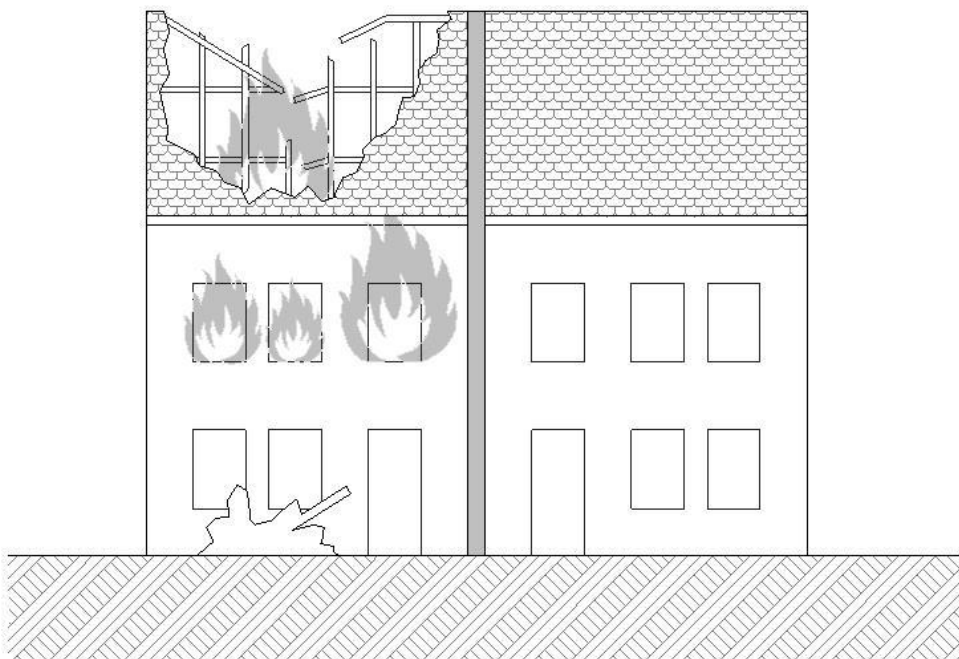


ETAGE

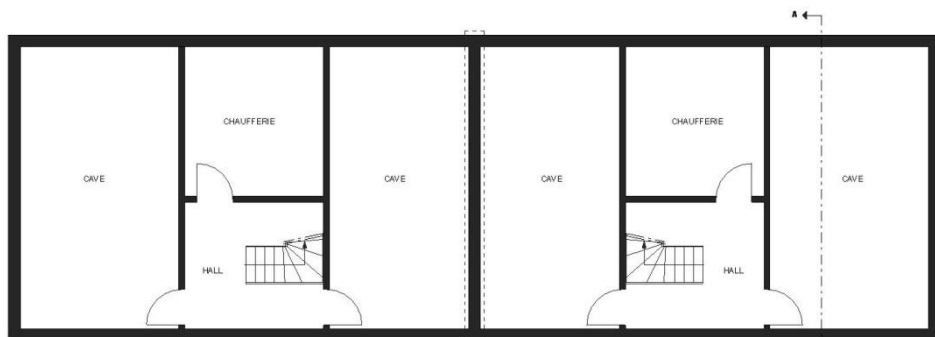


COUPE

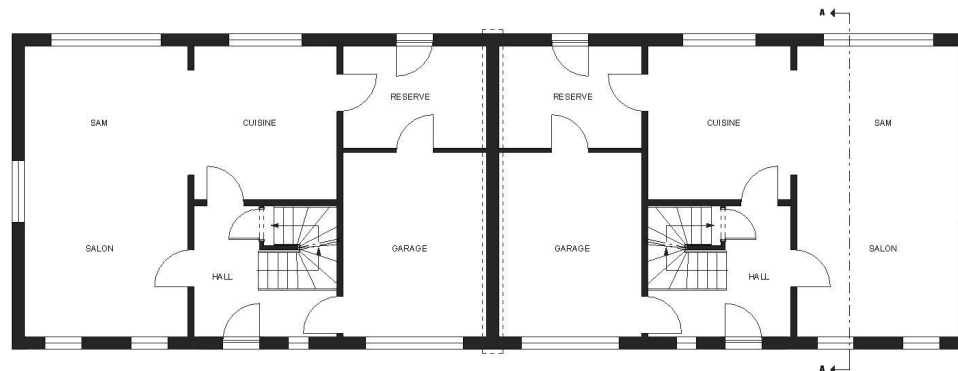
- Hieronder een voorbeeld van twee aangrenzende eengezinswoningen waarvan de gemene muur gedurende voldoende tijd (1 uu) onaangetast blijft ondanks de brand die in één van de twee woningen is uitgebroken. De linkertekening toont een brand die is ontstaan op de eerste verdieping, de rechtertekening toont dezelfde brand (die zich door de gehele woning heeft verspreid) na één uur.



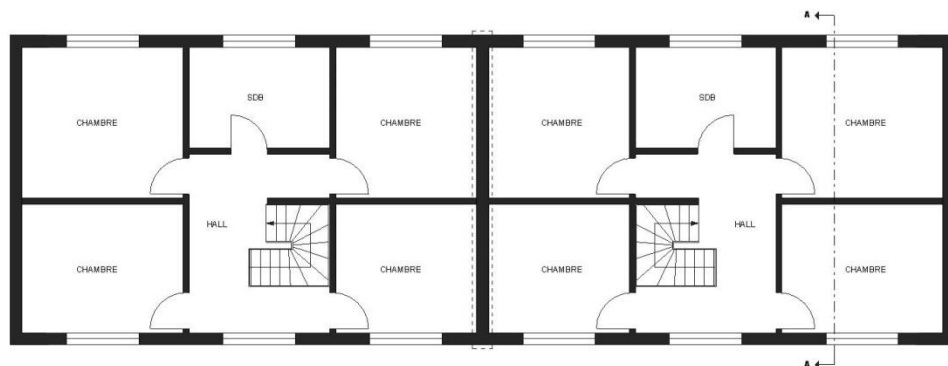
- Hieronder een voorbeeld met twee aangrenzende eengezinswoningen. De gemene muur (omkaderd met puntjes) heeft een brandweerstand van minstens Rf 1 uur of REI 60.



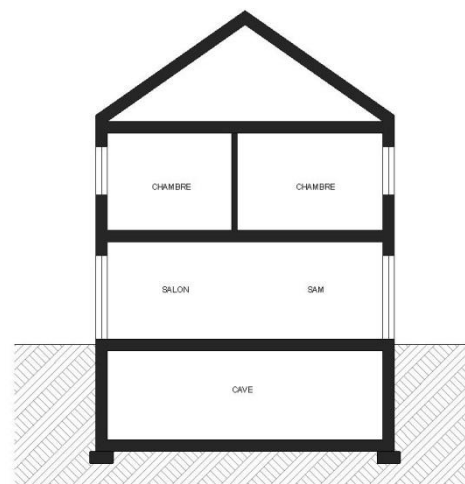
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

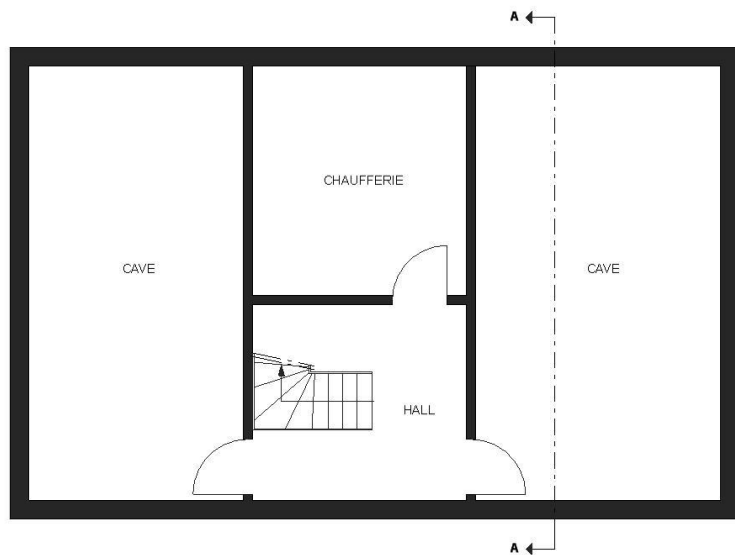


ETAGE

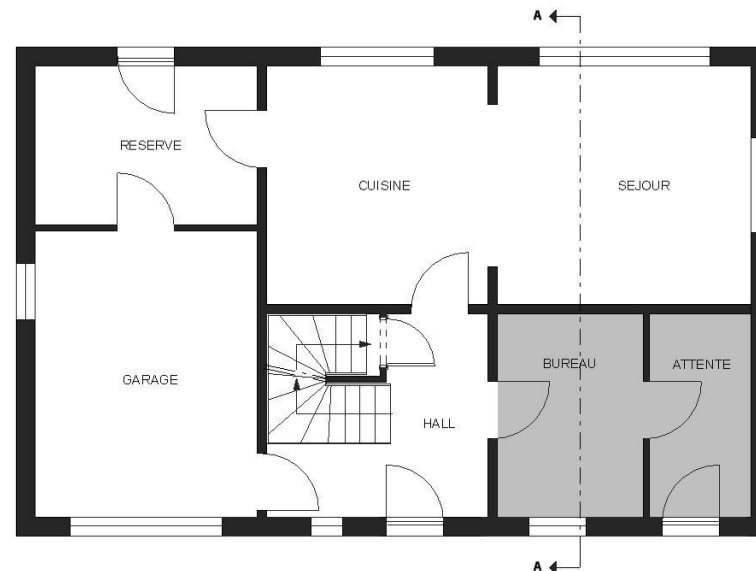


COUPE

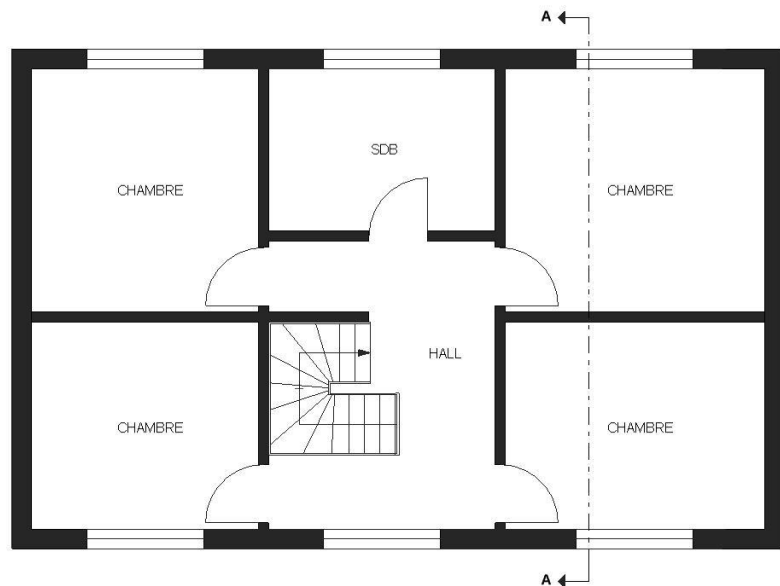
- Hieronder een voorbeeld van inrichting van een eengezinswoning met een beroepsactiviteit die de voorwaarden vermeld in punt 2 naleeft (Nevenactiviteiten naast huisvesting).



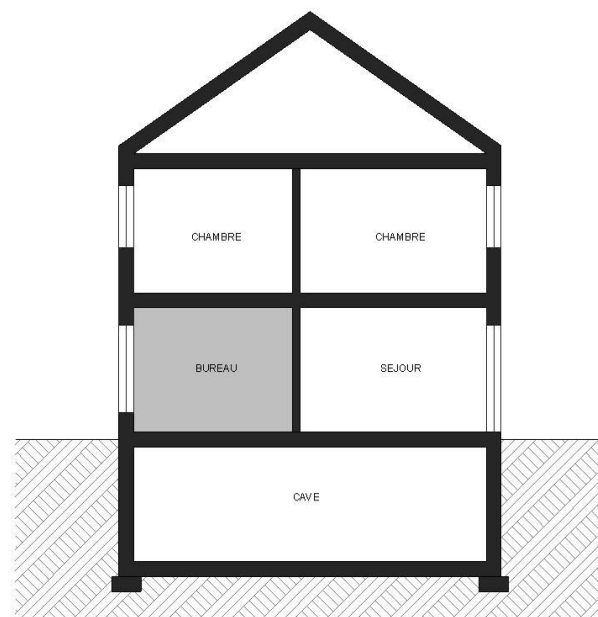
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

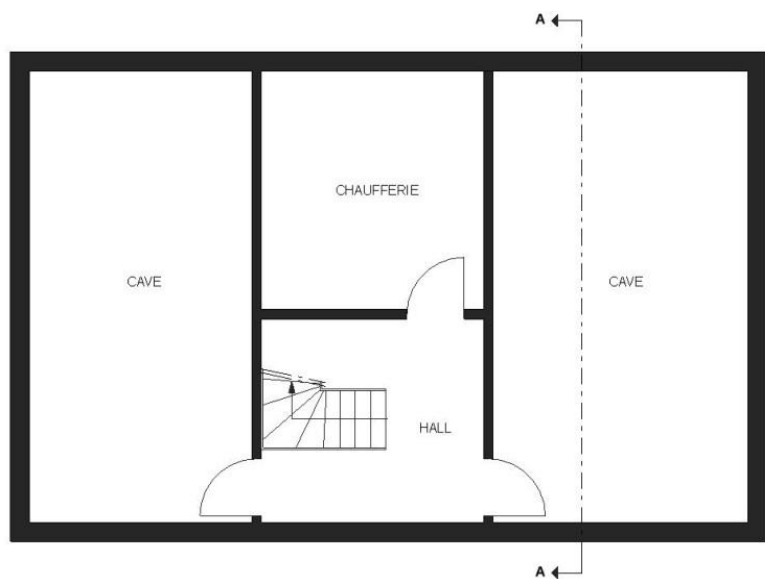


ETAGE

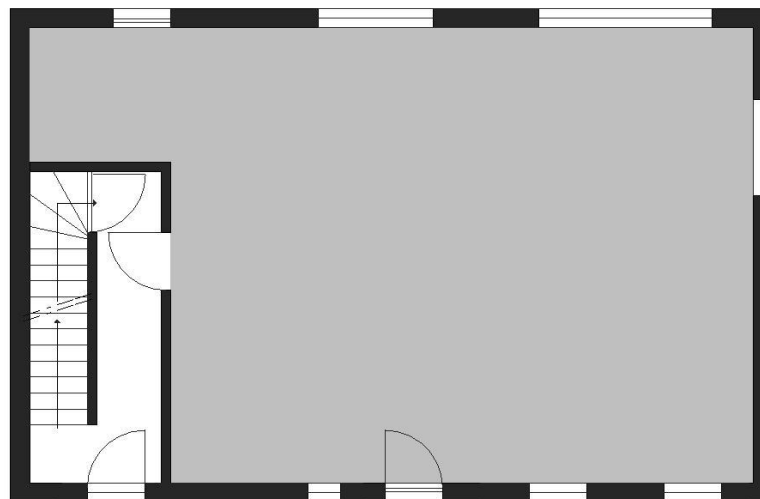


COUPE

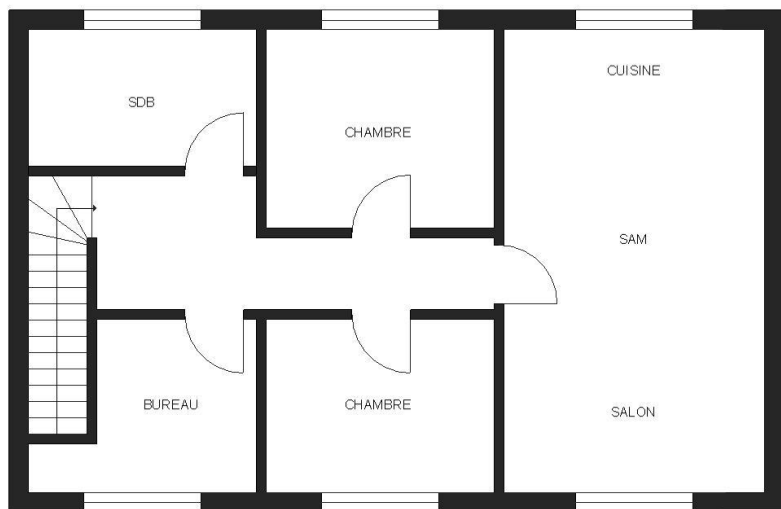
- Hieronder een voorbeeld van een gezinswoning want de oppervlakte van het gedeelte van de woning bestemd voor huisvesting is groter dan de oppervlakte van het gedeelte bestemd voor een beroepsactiviteit en de voorbeelden van beroepsactiviteiten die hieronder getoond worden, hebben een brandrisico dat vergelijkbaar is met het risico in een gezinswoning.



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

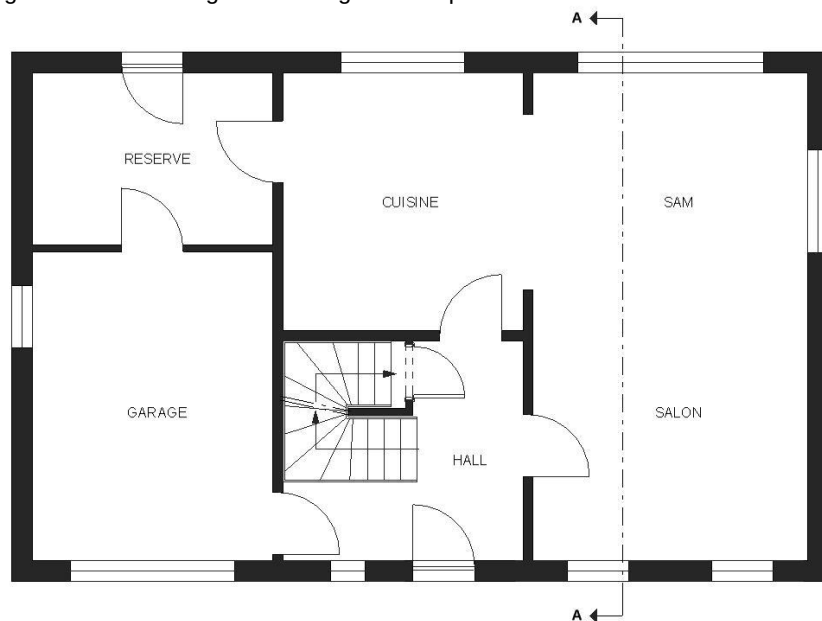


ETAGE

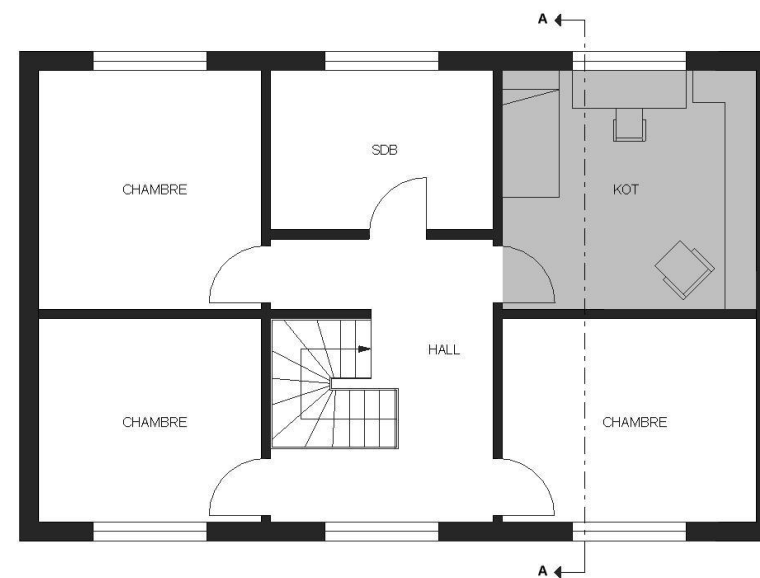




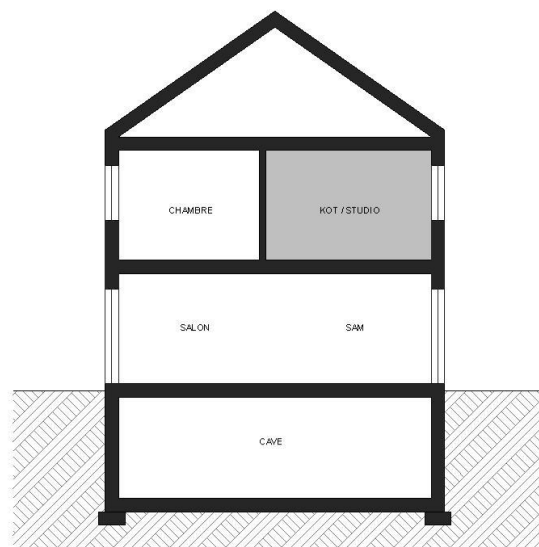
- Dit gebouw is een eengezinswoning want de persoon die het kot/studio bewoont, deelt de leefruimten (salon, eetkamer, keuken,...) met de andere bewoners van de woning.



REZ-DE-CHAUSSEE

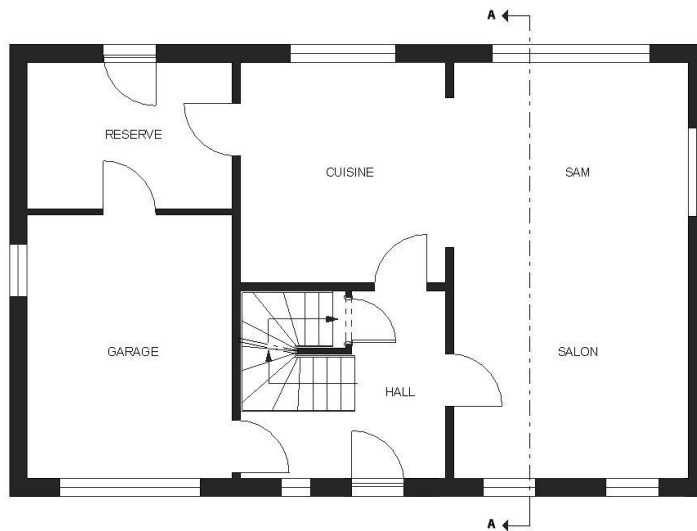


ETAGE

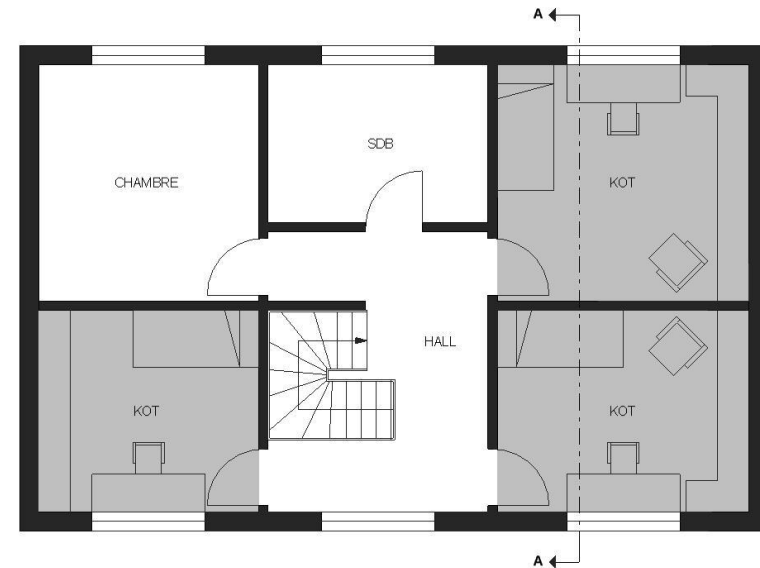


COUPE

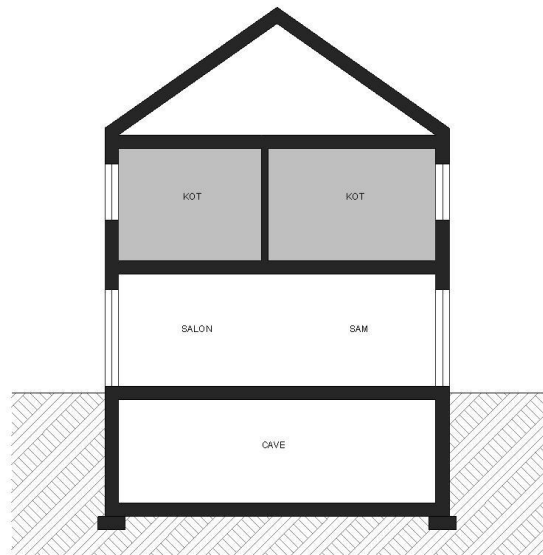
- Dit gebouw is een eengezinswoning want de personen die de koten/studio's bewonen, delen de leefruimten (salon, eetkamer, keuken,...) met de andere bewoners van de woning en er zijn minder dan 4 koten en minder dan 10 studenten die tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn in de woning (aantal plaatsen in de bedden).



REZ-DE-CHAUSSEE

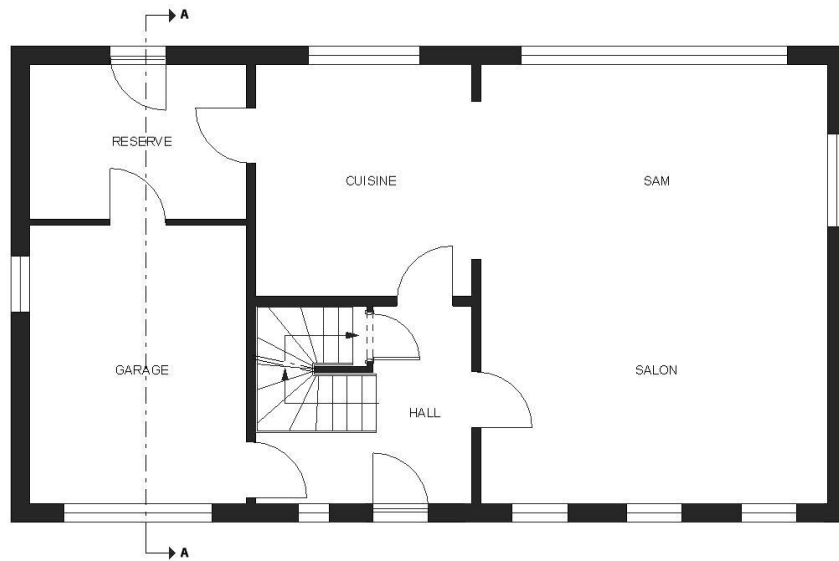


ETAGE

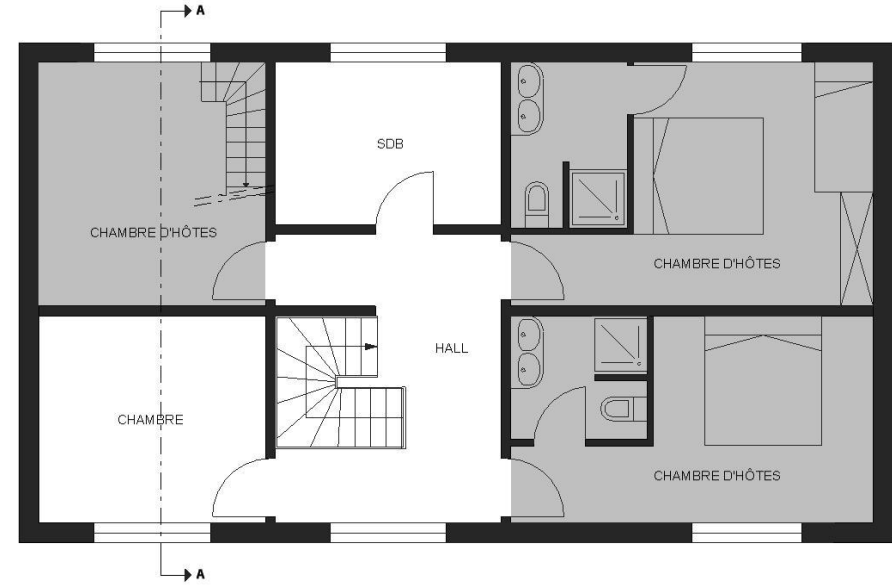


COUPE

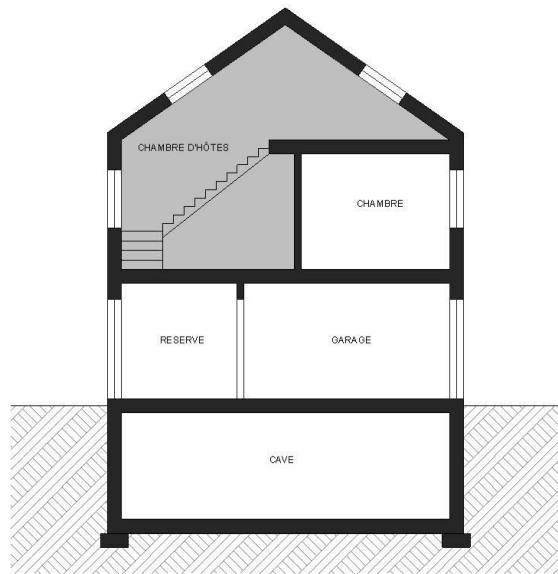
- Dit gebouw is een eengezinswoning want de personen die de gastenkamers bewonen, delen de leefruimten (salon, eetkamer, keuken,...) met de andere bewoners van de woning en er zijn minder dan 4 gastenkamers en minder dan 10 toeristen die tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn in de woning (aantal plaatsen in de bedden).



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE

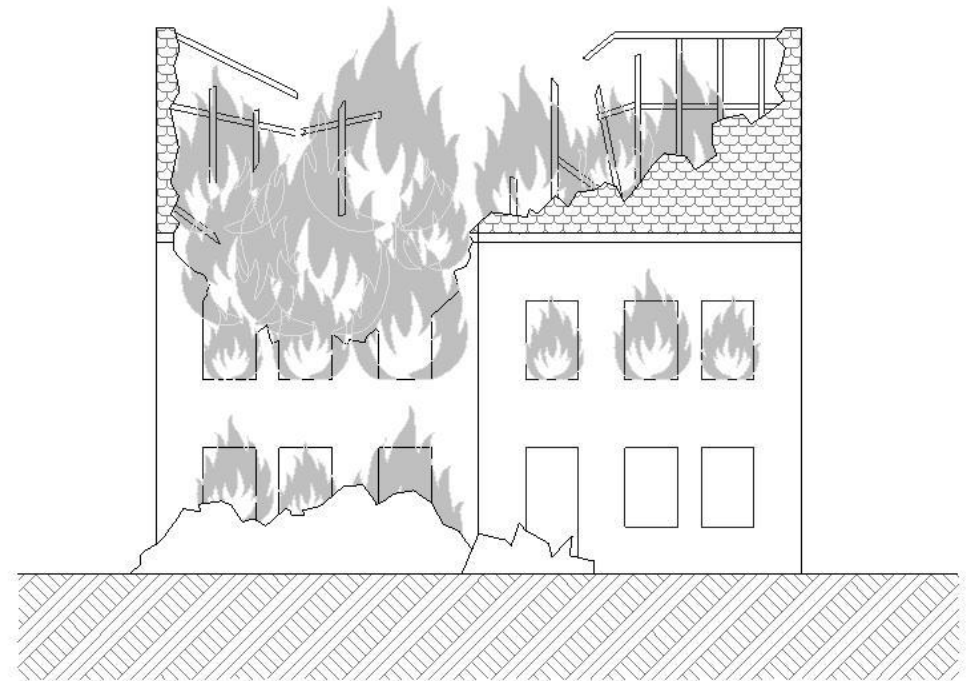
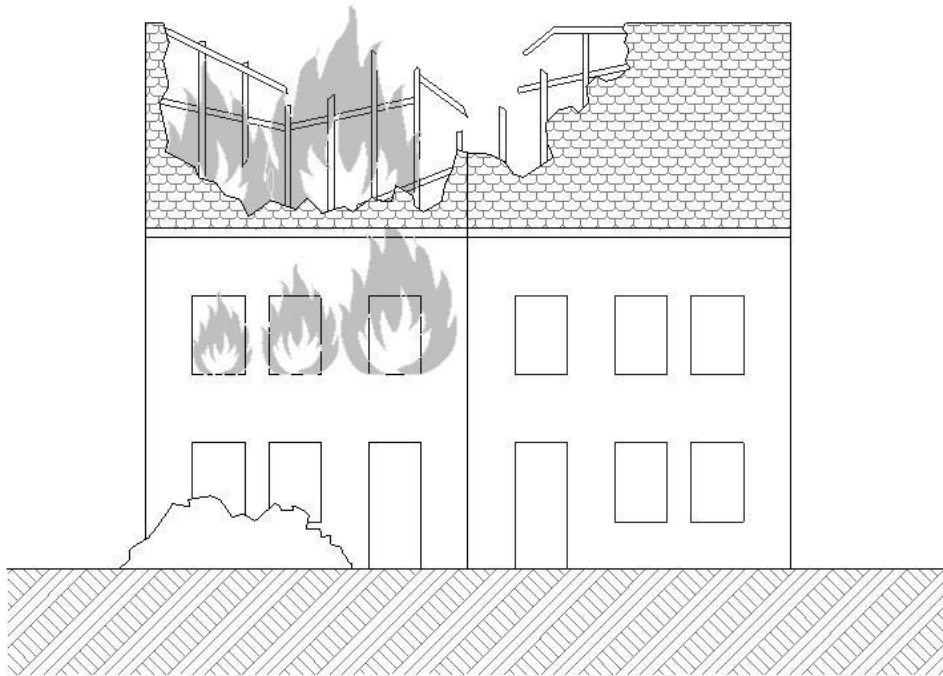


COUPE

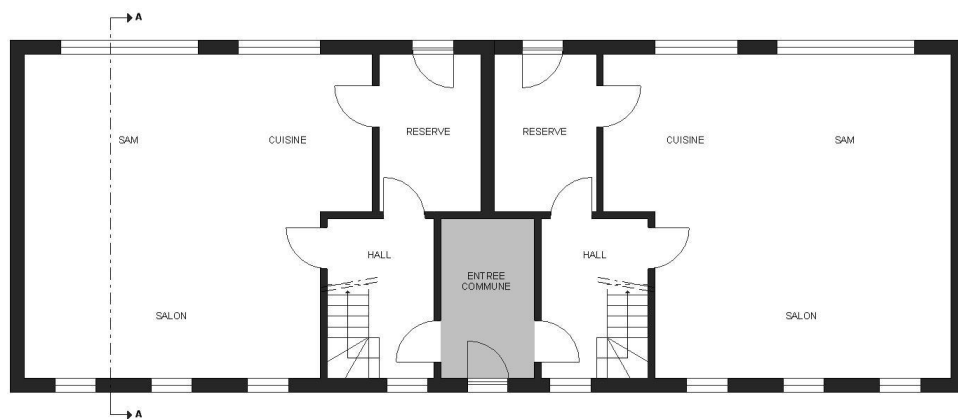
6. Voorbeelden van lage gebouwen volgens het koninklijk besluit

Hieronder voorbeelden van gebouwen die geen eengezinswoningen zijn:

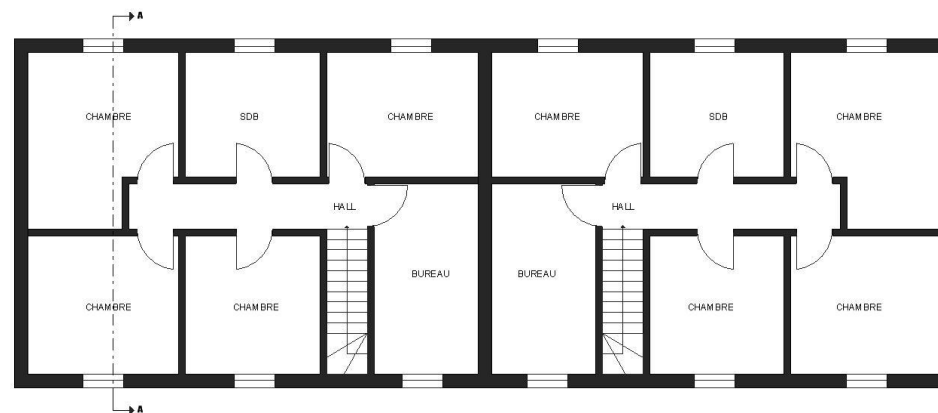
- Een voorbeeld van twee aangrenzende woningen waarvan de gemene muur niet gedurende voldoende tijd onaangetast blijft. Op de linkertekening: ook al is de brand binnen één uur nog niet uitgebreid naar de aangrenzende woning, de instorting van een gedeelte van de gemene muur vormt een onaanvaardbaar risico voor de aangrenzende woning. Op de rechtertekening heeft de instorting van een gedeelte van de gemene muur binnen één uur ervoor gezorgd dat de brand is uitgebreid naar de aangrenzende woning, wat natuurlijk onaanvaardbaar is. Het geheel van de twee woningen moet dus beschouwd worden als één enkel gebouw (laag).



- Hieronder een voorbeeld van één enkel gebouw dat twee wooneenheden bevat. Het zijn geen twee eengezinswoningen want de twee woningen beschikken over een gemeenschappelijke inkomhal.

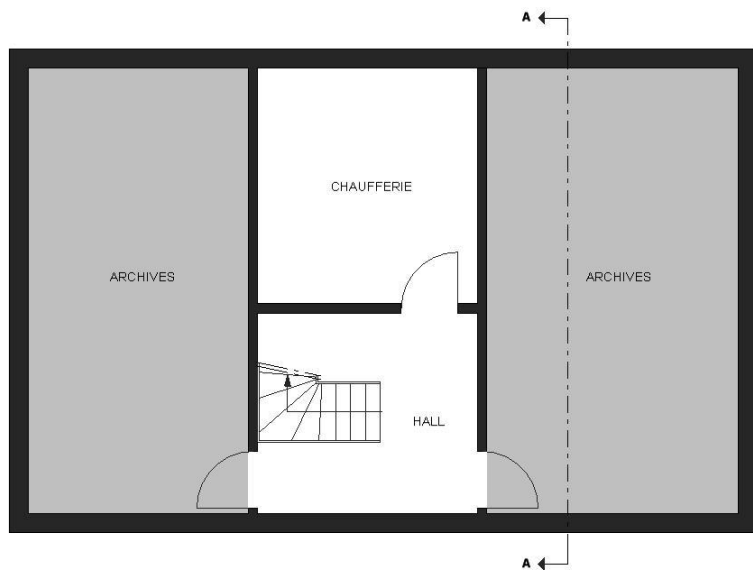


REZ-DE-CHAUSSEE

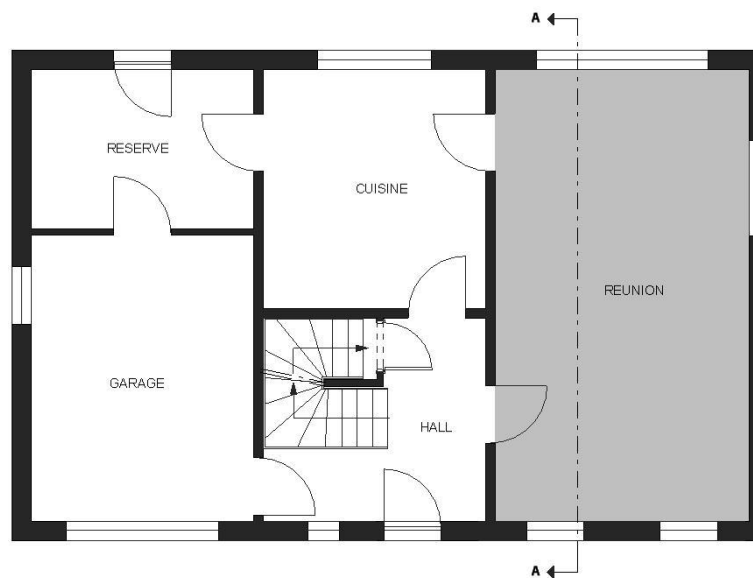


ETAGE

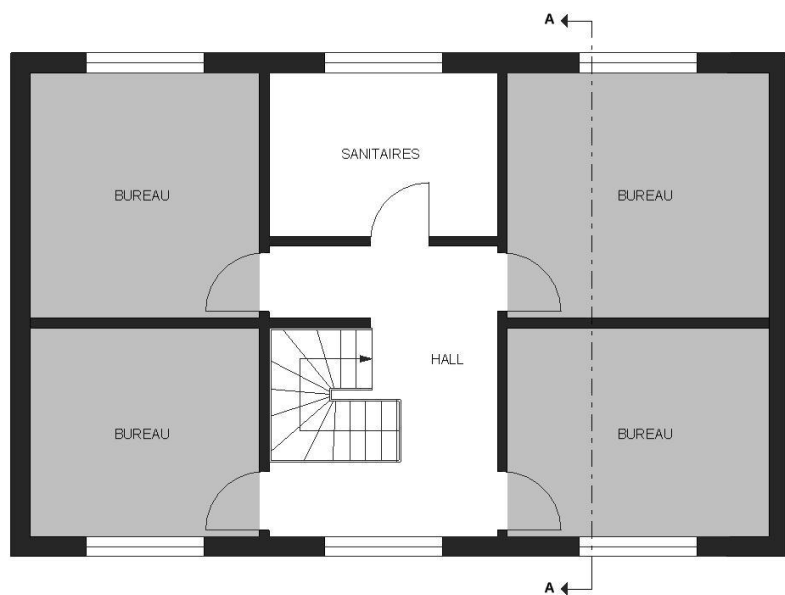
- Hieronder een voorbeeld van een kantoorgebouw want huisvesting maakt niet het hoofdgebruik uit.



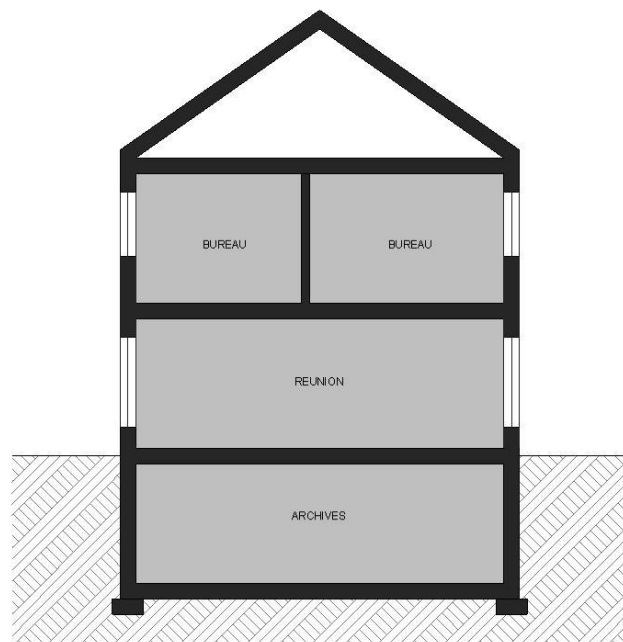
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

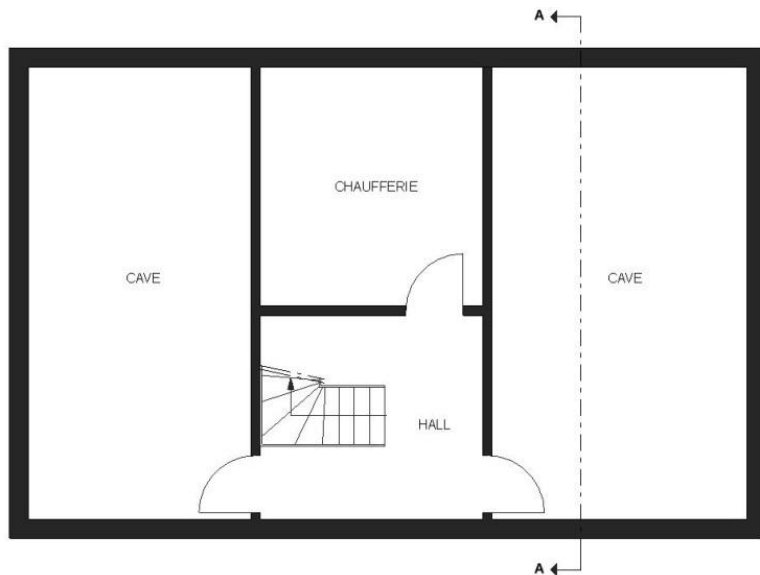


ETAGE

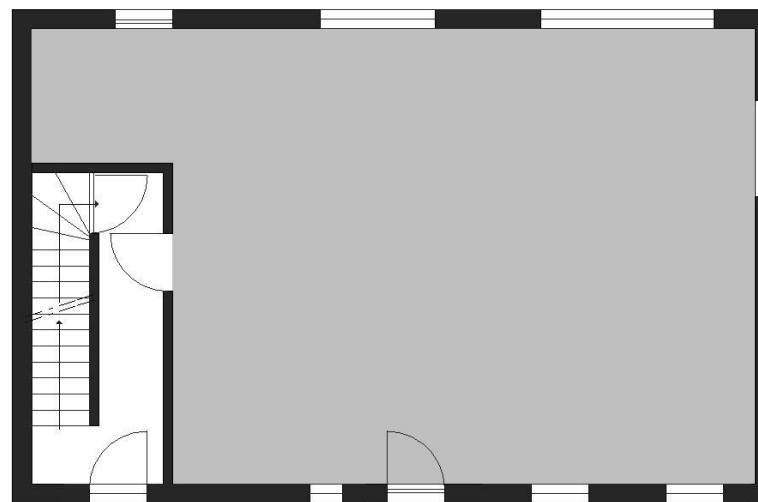


COUPE

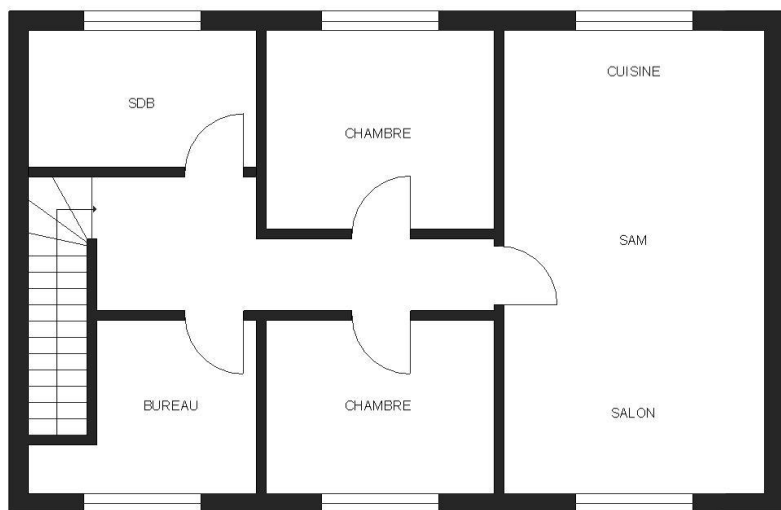
- Hieronder een voorbeeld van een laag gebouw want zelfs als de oppervlakte van het gedeelte van de woning bestemd voor huisvesting groter is dan de oppervlakte van het gedeelte bestemd voor andere activiteiten, vergroten de voorbeelden van beroepsactiviteiten die hieronder getoond worden het risico op brand.



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

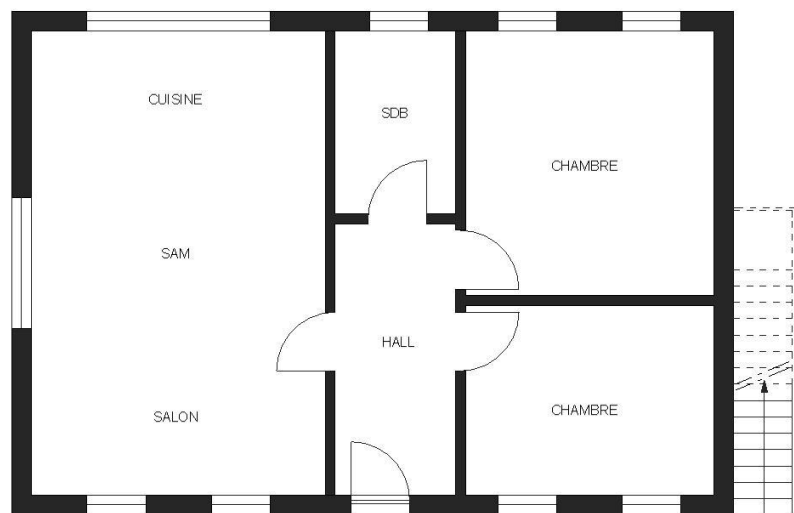


ETAGE

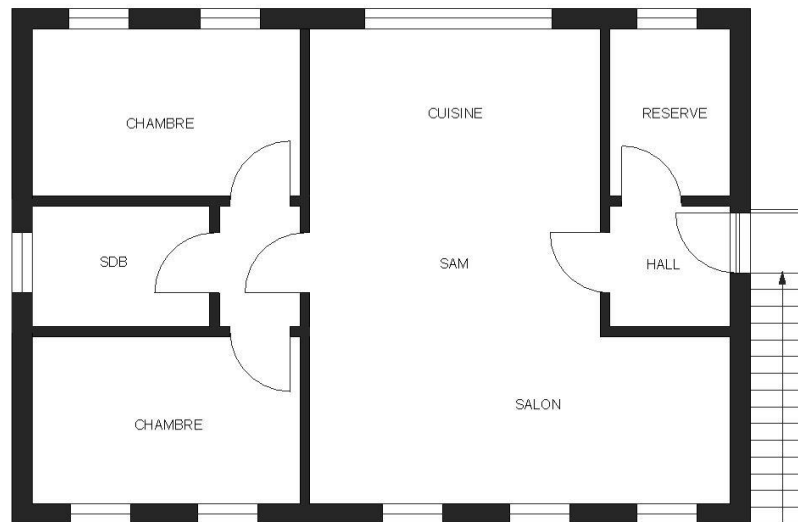




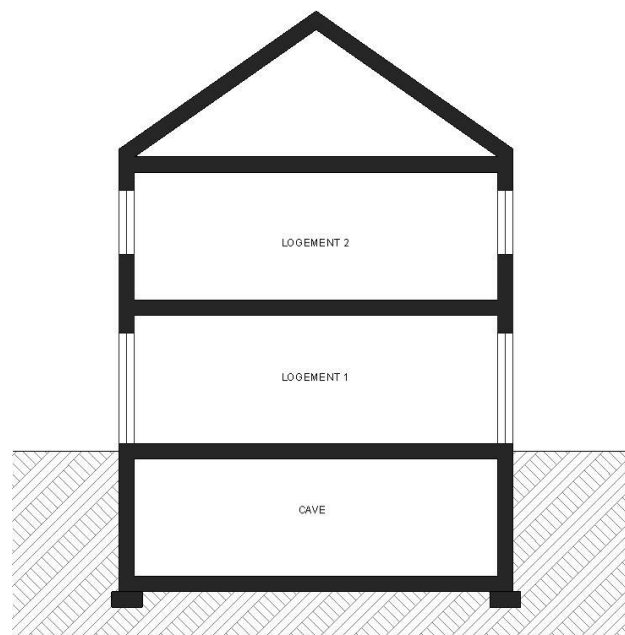
Het voorbeeld hieronder toont ook een appartementsgebouw want zelfs als de ingangen van de twee woningen volledig gescheiden zijn, liggen deze woongelegenheden boven elkaar.



REZ-DE-CHAUSSEE

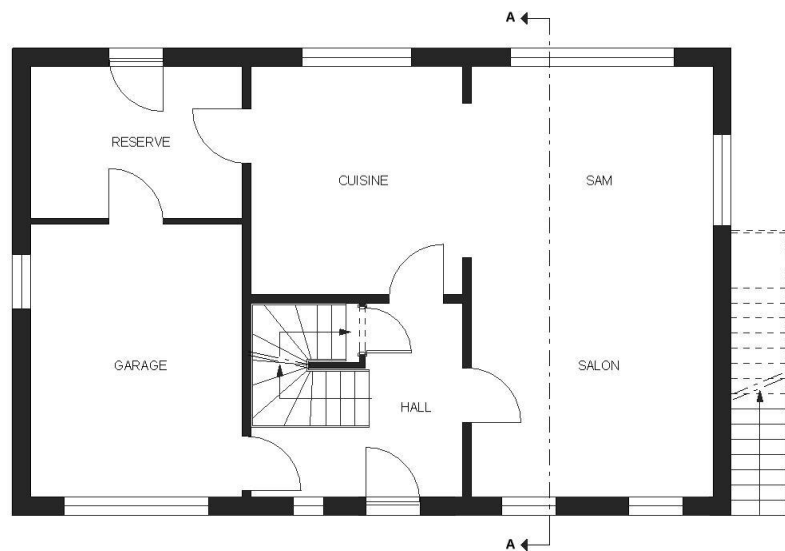


ETAGE

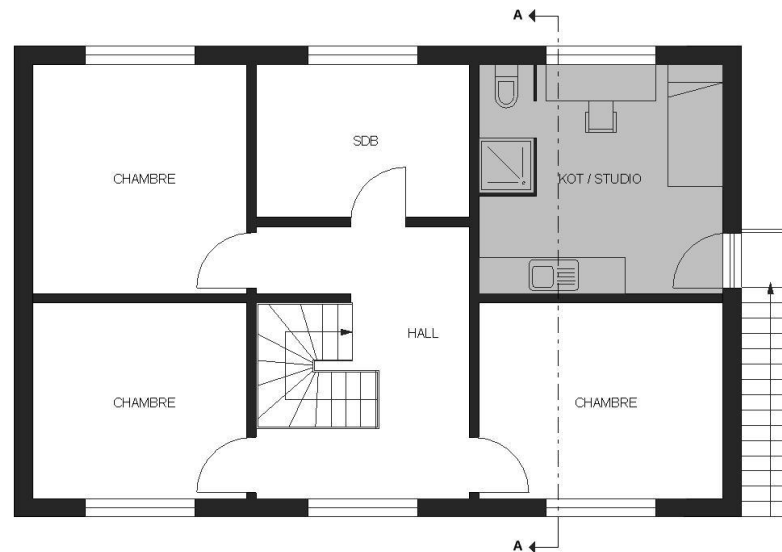


COUPE

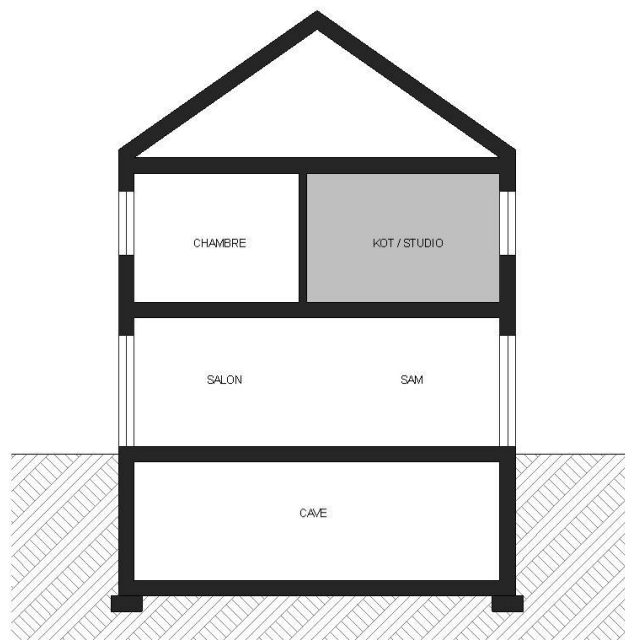
- Dit is een voorbeeld van een meergezinswoning want zelfs als er maar één kot/studio is die bewoond wordt door één enkele persoon, is dit kot/studio volledig afgescheiden van de rest van de woning.



REZ-DE-CHAUSSEE

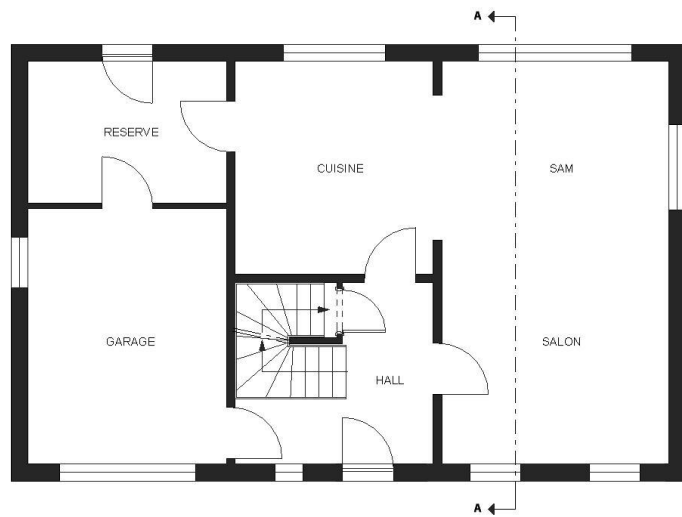


ETAGE

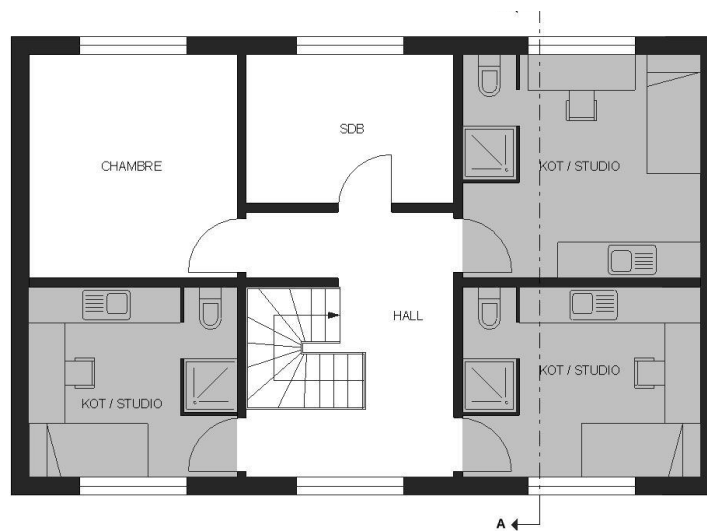


COUPE

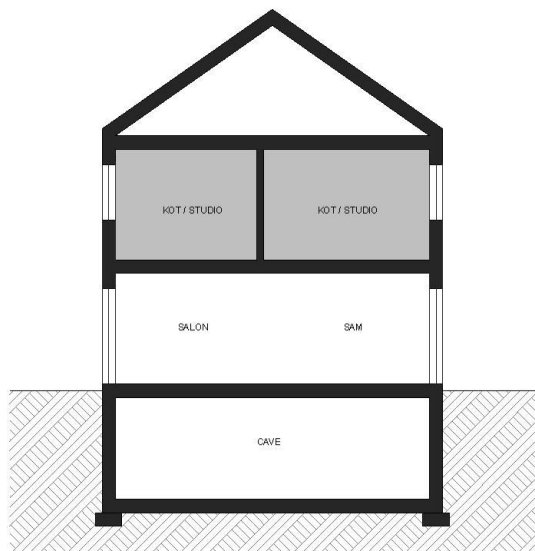
- Aangezien dit gebouw koten/studio's bevat die zijn ingericht om er geheel autonoom te kunnen leven (met sanitair, een keukenruimte en voor elk kot/studio een bed), gaat het om een appartementsgebouw, zelfs indien elk « appartement » slechts uit één vertrek bestaat. De bewoners van deze koten/studio's worden immers niet geacht de leefruimten te delen (salon, eetkamer, keuken,...) met de personen die in de rest van de woning wonen. Deze redenering geldt ook als een enkel kot/studio... op deze manier is ingericht en niet de andere koten/studio's/...



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



COUPE