Versie 18/11/2026

# Zonale brandveiligheidsrichtlijnen kamerwonen

## Voorschriften omtrent de kamerwonen

### Inleiding

De Wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, heeft aanleiding gegeven tot de opstelling van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de (nieuwe) gebouwen moeten voldoen.

Dit besluit (= het Besluit Basisnormen) bepaalt de minimumvoorschriften waaraan het ontwerp, de bouw en de inrichting van gebouwen moeten voldoen.

Opgelet: Het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit Basisnormen is beperkt. Zo is het Besluit enkel van toepassing op:

Hoge en middelhoge gebouwen waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend na 26 mei 1995;
Lage gebouwen waarvoor een bouwaanvraag werd ingediend na 1 januari 1998.

Een gemeente is bevoegd om andere reglementen betreffende de brandveiligheid uit te vaardigen, doch deze mogen nooit indruisen tegen de voorschriften uit het Besluit Basisnormen. Met andere woorden: de gemeentelijke reglementen mogen de regels van het Besluit Basisnormen niet globaal versoepelen of verstrengen.

Voor de juiste definitie van de begrippen inzake brandpreventie, wordt naar het Besluit Basisnormen verwezen.

### 1. Toepassingsgebied

Onverminderd de wettelijke en reglementaire teksten ter zake, zijn onderhavige brandveiligheidsvoorschriften van toepassing op kamerwoningen vanaf drie kamers.
Voor kamerwoningen met maximaal één tot twee kamers wordt de brandbeveiliging bepaald door de brandweerdienst en dit afhankelijk van de grootte, de constructie en de maximale bezetting van het gebouw.

### 2. Indeling van de inrichtingen

De inrichtingen worden ingedeeld in drie categorieën:

- Categorie 1: de lage gebouwen. Dit zijn de gebouwen waarvan de hoogte kleiner is dan 10m.
- Categorie 2: de middelhoge gebouwen. Dit zijn de gebouwen waarvan de hoogte gelijk is aan of begrepen tussen 10m en 25m.
- Categorie 3: de hoge gebouwen. Dit zijn de gebouwen waarvan de hoogte meer dan 25m bedraagt.

### 3. Inplanting en toegangswegen

#### 3.1 Inplanting

De kamerwoningen zijn van nevenliggende constructies gescheiden door wanden met een brandwerendheid van tenminste EI60.

De gedeelten van het gebouw die niet functioneel gerelateerd zijn aan de exploitatie, moeten gescheiden zijn door wanden met een brandwerendheid van tenminste:

Voor de inrichtingen van categorie 1: EI30
Voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI60

De deuren in deze wanden zijn zelfsluitend en hebben EI130.

### 3.2 Toegangswegen

De inrichting is te allen tijde bereikbaar voor de brandweervoertuigen. In de nabijheid van de inrichting is de opstelling en de bediening van het materieel voor brandbestrijding en redding gemakkelijk uitvoerbaar.

## 4. Bouwelementen

### 4.1 Structurele elementen

De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw verzekeren, zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, vloeren en andere essentiële delen die de draagconstructie van het gebouw vormen, hebben een brandweerstand als volgt:

- Voor de categorie 1: R30
- Voor de categorieën 2 en 3: R60

of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

Indien aan deze voorschriften niet voldaan is, wordt de bestaande inrichting uitgerust met een algemene en automatische branddetectie-installatie.

De bepalingen in dit artikel zijn niet van toepassing voor de constructieve elementen van het dak.

### 4.2 Binnenwanden

De verticale binnenwanden, die de kamers begrenzen, hebben tenminste EI30 of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

Indien de kamer is uitgerust met een kookgelegenheid heeft de toegangsdeur tot deze kamer minstens een EI130.

## 5. Evacuatie

### 5.1 Algemeen

De evacuatiewegen worden oordeelkundig verdeeld over het gebouw en moeten een snelle en gemakkelijke ontruiming van de personen toelaten. Elke verdieping heeft minstens twee vluchtmogelijkheden die onafhankelijk van elkaar uitkomen op een straat of vrije ruimte die groot genoeg is om zich van het gebouw te kunnen verwijderen en het snel en veilig te kunnen ontruimen.

De twee vluchtwegen moeten vanaf elk punt in het gebouw vlug en vlot bereikbaar zijn.
De eerste vluchtmogelijkheid bestaat uit een binnentrap of een buitentrap.

Aanvaardbare oplossingen voor de tweede vluchtmogelijkheid zijn:

Voor de inrichtingen van categorie 1:

- Een tweede binnentrap;
- Een buitentrap;
- Een buitenladder;
- Een opendraaiend venster indien de kamervloer zich lager bevindt dan 3m boven de begane grond: daarbij moet de vensterbank zich op maximum 1,20m boven de vloer bevinden.

Voor de inrichtingen van categorie 2 en 3:

- Een tweede binnentrap;
- Een buitentrap.

De af te leggen weg mag niet groter zijn dan 35m tot de eerste vluchtmogelijkheid en 60m tot de tweede vluchtmogelijkheid. De lengte van de doodlopende delen van de evacuatiewegen bedraagt niet meer dan 15m.

In functie van de bezetting en configuratie van het gebouw kan de brandweer bijkomende voorwaarden opleggen.

**5.2 Evacuatiewegen: plaats en breedte**

De evacuatiewegen zijn veilig aangelegd, duidelijk gesignaleerd en worden vrij en bruikbaar gehouden zonder versperringen.

De evacuatiewegen moeten zo worden aangelegd en verdeeld dat ze steeds onafhankelijk blijven van elkaar. Een evacuatieweg blijft bruikbaar wanneer een andere evacuatieweg onbruikbaar wordt.

Buiten komen ze uit op een straat of op een vrije ruimte die voldoende groot is om zich van het gebouw te kunnen verwijderen en het snel en veilig te kunnen ontruimen.

Bij bestaande inrichtingen waarvan de tweede vluchtweg niet onafhankelijk is van de eerste dient de volledige inrichting te worden uitgerust met een algemene en automatische branddetectie-installatie.

De breedte van de trappen, uitgangswegen en uitgangen zijn gelijk aan of groter dan 0,80m. De hoogte bedraagt minstens 2m.

**5.3 Deuren in de evacuatiewegen**

De deuren in de uitgangswegen die twee uitgangen verbinden draaien open in beide richtingen. Waar mogelijk gaan de deuren in de evacuatiewegen open in de vluchtrichting.

**5.4 Wanden van evacuatiewegen**

De binnenwanden van evacuatiewegen hebben:

- Voor de inrichtingen van categorie 1: EI30
- Voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI60

**5.5 Binnentrappenhuizen**

Elke binnentrap in een inrichting van de categorieën 2 en 3 wordt ommuurd. De binnenwanden van de trappenhuizen hebben:

- Voor de inrichtingen van categorie 2: EI30
- Voor de inrichtingen van categorie 3: EI60

Of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

De toegang tot de trappenhuizen geschiedt voor de categorieën 2 en 3 via zelfsluitende deuren met EI130.

Boven aan elk trappenhuis zit een rookluik van minimum 0,5m². Het openen gebeurt door de Brandweer door middel van een manueel te bedienen systeem, dat goed zichtbaar geplaatst wordt op het evacuatieniveau. Het rookluik is voorzien van een noodvoeding.

**5.6 Buitentrappen**

De buitentrappen voldoen aan de volgende eisen:

- Hellingshoek: maximum 60°;
- Breedte: minstens 0,60m;
- Aantrede: minstens 0,10m en aangepast aan de hellingshoek, om een veilig gebruik te waarborgen;
- Optrede: maximum 0,20m;
- Voorzien zijn van stevige handgrepen en toegankelijk zijn via een deur en een bordes met een leuning van minstens 1m hoogte.

### 5.7 Buitenladders

De buitenladders voldoen aan volgende vereisten:

- Stevig bevestigd, al dan niet opklapbaar;
- Veilig toegankelijk;
- Hoogte treden: maximum 0,30m;
- Bovenste trede: minimum 1,50m boven het hoogste toegangsniveau tot de ladder.

## 6. Bekleding en wandversiering

De bekleding en wandversiering moeten van dien aard zijn dat zij niet tot een onaanvaardbare brandvoortplanting en rookontwikkeling kunnen bijdragen. Het gaat hierbij om de vloerbekleding, de wandbekleding en -versiering.

Bij herinrichting moeten bekledingsmaterialen van vloeren, wanden en plafonds respectievelijk minimaal van een bepaalde klasse zijn zoals bepaald in bijlage 5 van het Besluit Basisnormen.

## 7. Installaties

### 7.1 Stookplaatsen en technische lokalen

De muren, wanden, vloeren en zolderingen van de stookplaatsen, de brandstofopslagplaats en andere technische lokalen hebben tenminste EI60. De deuren in deze wanden hebben EI130 en zijn zelfsluitend. Als er gebruik gemaakt wordt van vloeibare brandstoffen moet elke verbinding tussen de stookplaats en de brandstofopslagplaats, afgesloten zijn door een deur EI130.

De stookplaatsen en de brandstofopslagplaatsen zijn behoorlijk verlucht. De brandstofopslagplaats is voorzien van een inkuiping.

De bepalingen van dit punt gelden niet voor lokalen waarin slechts generatoren op gas met gesloten verbrandingsruimte met mechanische trek opgesteld zijn met een totaal vermogen kleiner dan 70 kW.

### 7.2 Verwarmingsinstallatie

Elke kamer moet beschikken over voldoende en veilige verwarming. Komen enkel in aanmerking als verwarming: centrale verwarming, vast gemonteerde elektrische toestellen die geen zichtbare elektrische weerstand bevatten en luchtdichte gastoestellen met schoorsteen- of gevelafvoer.

De verwarmingsinstallaties beantwoorden aan de voorschriften van de bestaande reglementeringen en normen. Ze worden geplaatst volgens de code van goed vakmanschap en zijn steeds in goede staat van werking en onderhoud, zodat ze voldoende veiligheid verzekeren.

### 7.3 Gastoevoer

Wanneer het gebouw waarin de inrichting gelegen is een algemene gastoevoerleiding bezit, dan moet daarop tenminste één handbediende afsluitkraan aangebracht zijn. Deze wordt voorzien bij het begin van de leiding in het gebouw en is behoorlijk aangeduid.

De gasmeter wordt in een goed verlucht lokaal geplaatst. De gasleidingen zijn geel geschilderd.

## 8. Keukens en eetzalen

De keukens en de combinaties keuken-eetzaal zijn begrensd door wanden met een brandweerstand van minstens:

- Voor de inrichting van categorie 1: EI30
- Voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI60

Of ze moeten gebouwd zijn in metselwerk of beton.

De toegangsdeuren tot de keukens hebben EI130 en zijn zelfsluitend.

## 9. Liften en goederenliften

Het geheel van de liften en goederenliften, bestaande uit één of meer schachten, is begrensd door wanden met een brandweerstand van minstens:

- Voor de categorie 1: EI30
- Voor de categorieën 2 en 3: EI60

## 10. Veiligheidsvoorzieningen

### 10.1 Veiligheidsverlichting

De grote gemeenschappelijke lokalen (eetzalen, keukens, vergaderzalen, ontspanningszalen, enz.), evacuatiewegen, bordessen, overlopen en de voornaamste stroomborden zijn voorzien van een degelijke veiligheidsverlichting die een voldoende lichtsterkte heeft om het gebouw veilig te kunnen verlaten. De veiligheidsverlichting moet bij het uitvallen van de normale verlichting automatisch en onmiddellijk in werking treden. Ze moet gedurende minstens één uur in werking blijven op een voldoende lichtsterkte.

### 10.2 Brandalarm

Het gebouw is uitgerust met een alarminstallatie die gevoed wordt door het openbaar elektriciteitsnet en voorzien is van een noodvoeding. Ze bestaat uit waarschuwingsdrukknoppen en sirenes die oordeelkundig over het gebouw verdeeld worden en die bovendien doeltreffend aangeduid zijn. De alarmsignalen kunnen door alle betrokken personen opgevangen worden en mogen niet met andere signalen verward kunnen worden.

De alarminstallatie mag gecombineerd worden met de automatische branddetectie-installatie.

### 10.3 Algemene automatische branddetectie-installatie

Een algemene automatische branddetectie-installatie is vereist:

- Indien het onderhavig reglement het vraagt;
- Voor inrichtingen met een bezetting van 10 of meer personen. De op datum van goedkeuring van voorliggend besluit bestaande inrichtingen met een bezetting van 10 of meer personen dienen zich voor het verlopen van de uitbatingsvergunning in orde gesteld te hebben.
- Op vraag van de brandweer afhankelijk van de grootte, de indeling of de constructie van het gebouw.

De automatische branddetectie-installatie bestaat uit een aantal branddetectoren en een centrale. De detectoren worden geplaatst in de kamers, de evacuatieruimten, de technische lokalen, de keukens, de leefruimtes en de bergplaatsen. Ze worden aangepast aan het brandrisico.

Kamers en evacuatiewegen moeten beveiligd worden door rookdetectors. De centrale is aangepast aan de detectoren en minimaal uitgerust met:

- Een optisch signaal dat de inbedrijfsinstelling van de installatie aanduidt;
- Een akoestisch waarschuwingssignaal;
- Een optisch waarschuwingssignaal, dat toelaat de plaats waar de brand is ontstaan te lokaliseren. Dit lokaliseren moet ten minste mogelijk zijn per verdieping.
- Een akoestisch en optisch storingssignaal dat verschilt van het waarschuwingssignaal bij brand.
- De centrale wordt gevoed door het openbaar elektriciteitsnet en beveiligd met afzonderlijke zekeringen. In geval het openbaar elektriciteitsnet uitvalt, zorgt een secundaire stroombron automatisch voor de voeding van de installatie.

Nieuw te plaatsen branddetectie-installaties moeten geplaatst worden overeenkomstig de NBN S21-100.

Alle producten met dezelfde functie, zoals beschreven in de norm NBN S 21-100, die rechtmatig in een andere lidstaat van de Europese Unie of in Turkije zijn vervaardigd en/of in de handel zijn gebracht of die rechtmatig zijn vervaardigd in een EVA-land (4) dat partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, worden eveneens aanvaard.