

INFORMATIESESSIE KAMERWONINGEN



STAD

24 maart 2011

Maarten Mattelin
Afdeling bouw- en woontoezicht

GENT

DECRETEN, BESLUITEN EN REGLEMENTEN

ZELFSTANDIGE
WOONENTITEITEN

DECREET HOUDENDE DE VLAAMSE
WOONCODE (15 JULI 1997)

NIET-ZELFSTANDIGE
WOONENTITEITEN

DECREET HOUDENDE DE KWALITEITS- EN
VEILIGHEIDSNORMEN VOOR KAMERS EN
STUDENTENKAMERS (4 FEBRUARI 1997)

POLITIEREGLEMENT OP DE KAMERWONINGEN

DECREET HOUDENDE DE VLAAMSE
WOONCODE
(15 JULI 1997)

VERHUURDER

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber, een kamerwoning of kamer, een studenten- of studentengemeenschapshuis of een studentenkamer verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet;

KAMER

(= niet zelfstandige woonentiteit)

- Minstens één van de drie basisfuncties ontbreekt in de woning (wc, bad of douche, kookgelegenheid)
- De basisfuncties (of minstens één ervan) die in de woning ontbreken, zijn als gemeenschappelijke voorziening aanwezig aansluitend bij of in de woning.

STUDENTENKAMER

Als student wordt beschouwd:

“iedere persoon die ingeschreven bij een instelling van het hoger onderwijs (universiteit of HOBu), waar hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt”.

De vereisten voor studentenkamers wijken op twee punten af van die voor gewone kamers:

1. minimale vereiste oppervlakte
2. fietsenberging

KAMERDECREET

(4 februari 1997)

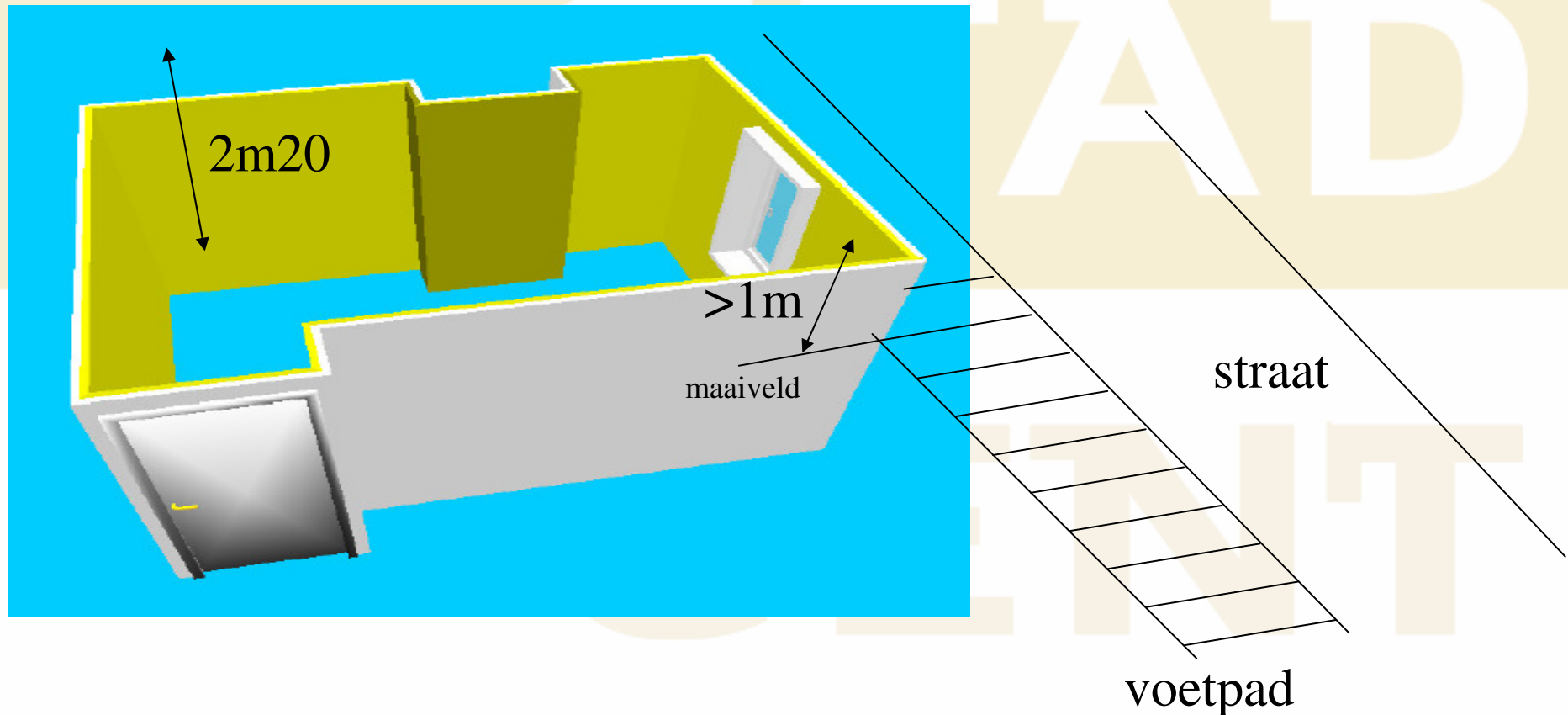
Art. 4 Een kamer of studentenkamer die te huur wordt gesteld of verhuurd, moet voldoen aan de volgende elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen, die door de Vlaamse Regering nader worden vastgesteld.



Gemeenschappelijke veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers en studentenkamers

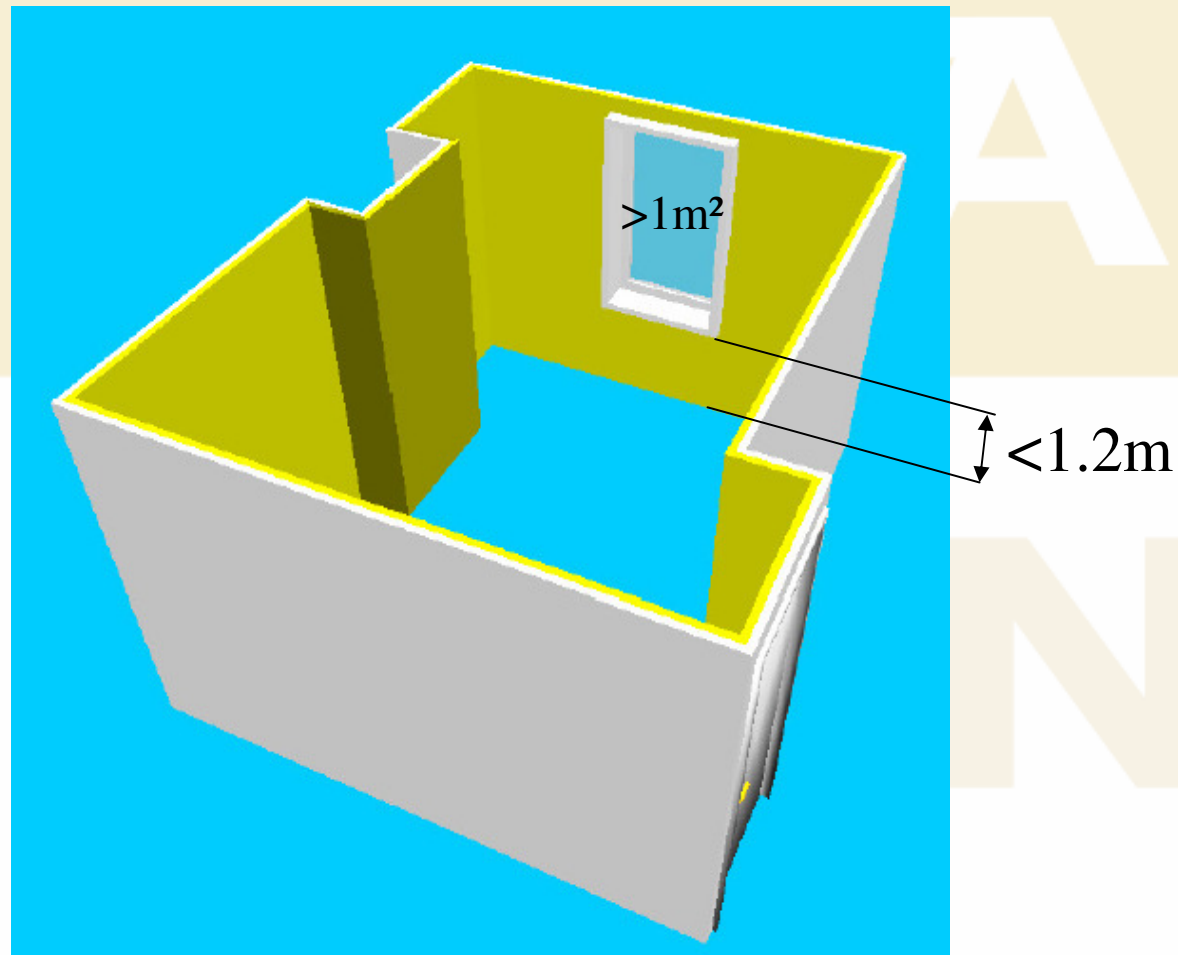
GENT

- De hoogte tussen vloer en plafond moet minimaal 2m20 zijn.
- Het plafond mag niet minder zijn dan 1 m boven het maaiveld.

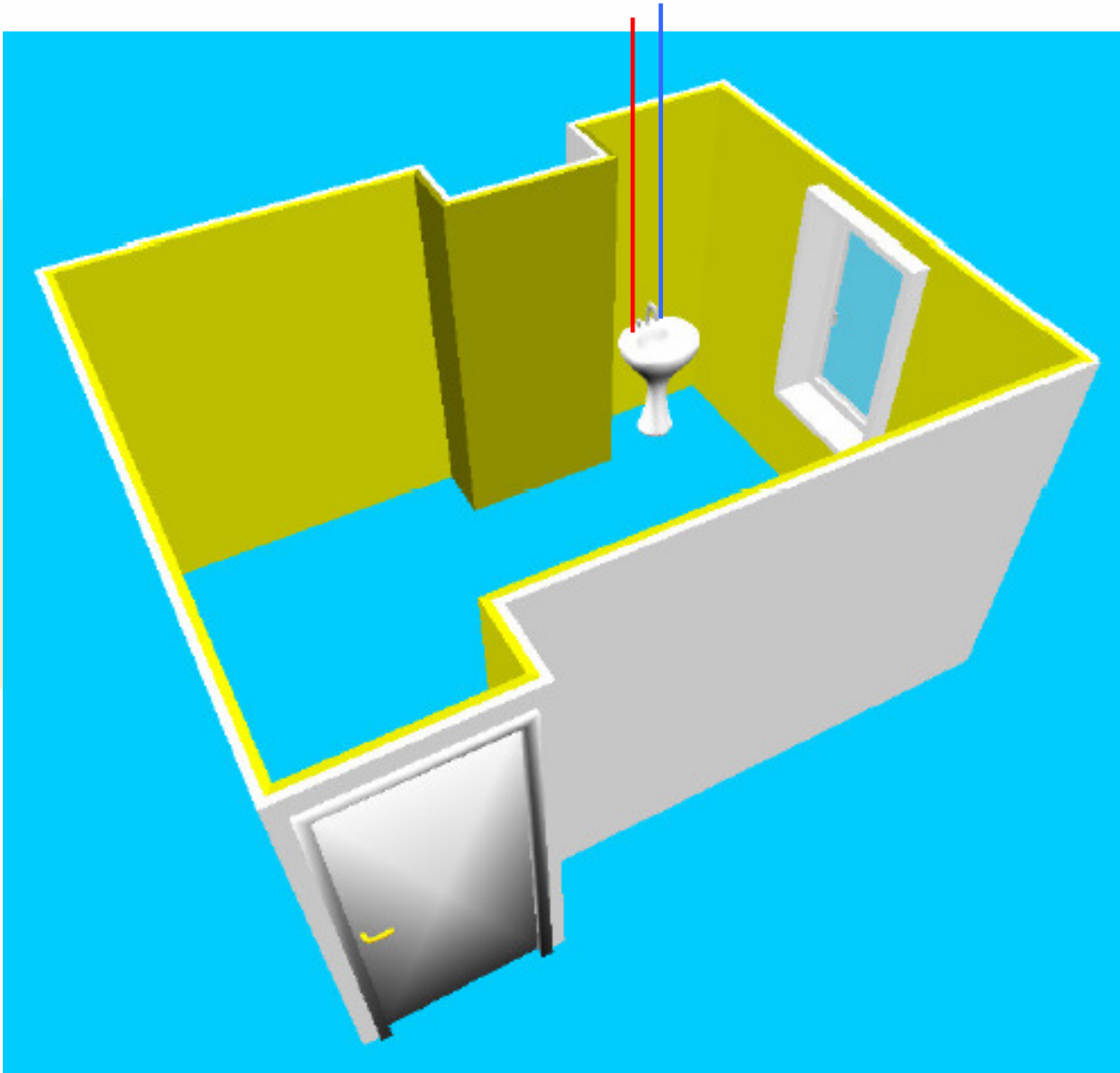


VOLDOENDE VERLICHTING EN VERLUCHTING

- Rechtstreeks licht en lucht van buiten.
- Minimaal 1 verticaal te openen raam of dakvenster (min. vensteroppervlakte 1m^2)



Elke kamer beschikt over een wastafel met :



- stromend water
(*warm en koud*)
- afvoerinrichting
- reukafscheider

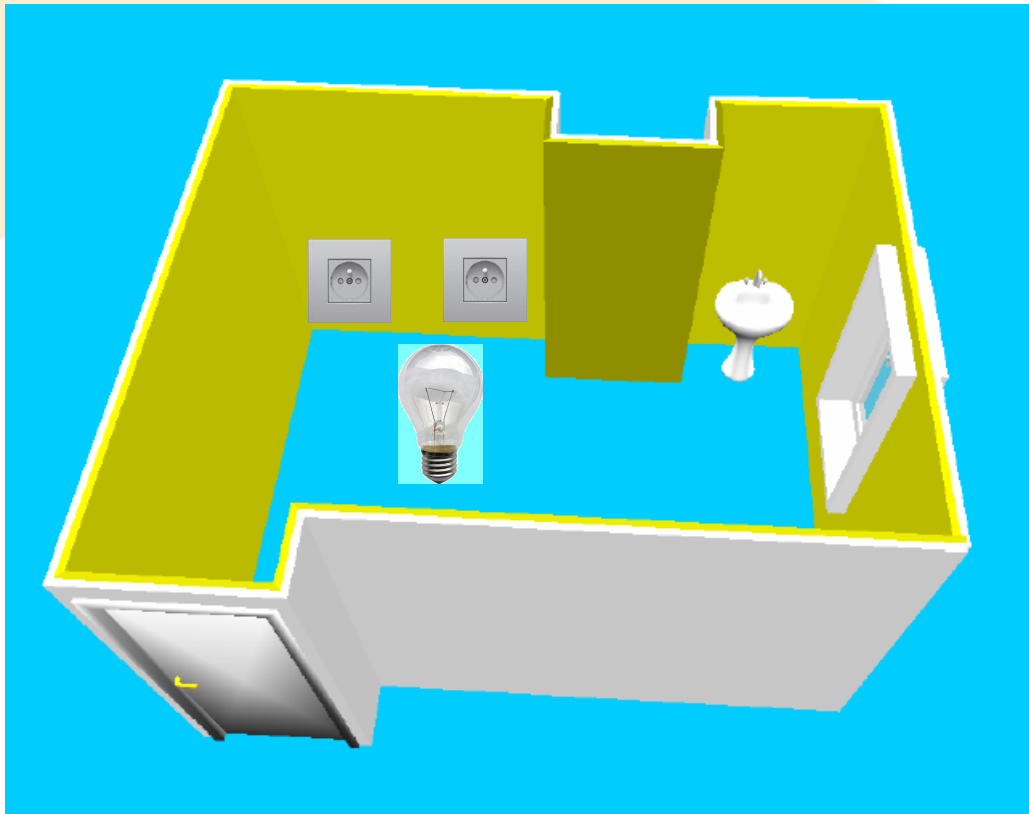


In de kamer moet een veilige elektriciteitsinstallatie aanwezig zijn met voldoende voorzieningen.

Dit voor verlichting en een veilig gebruik van elektrische toestellen.

KAMER

- minimaal 2 contactdozen
- minimaal 1 lichtpunt



KAMER + KEUKENFUNCTIE

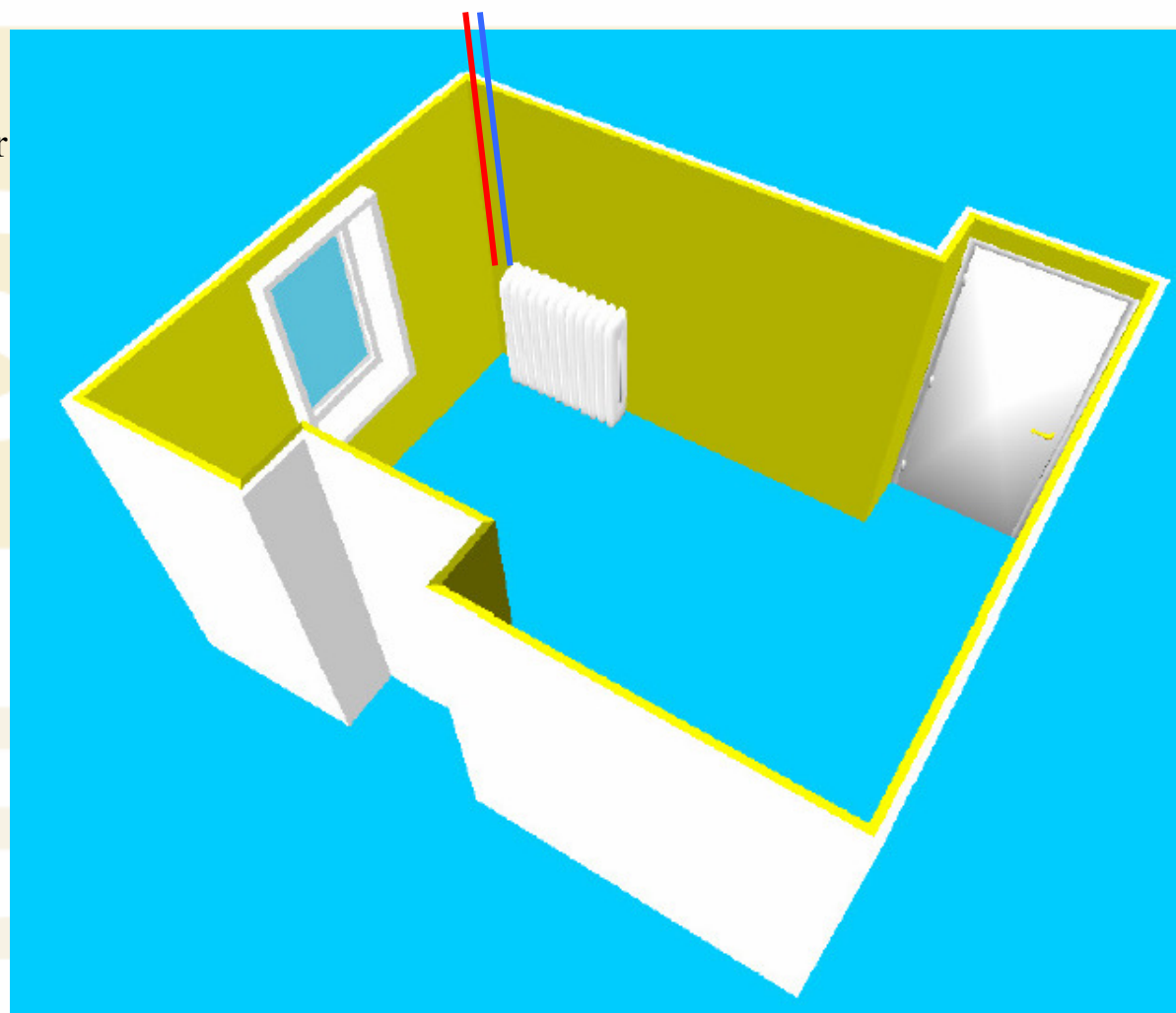
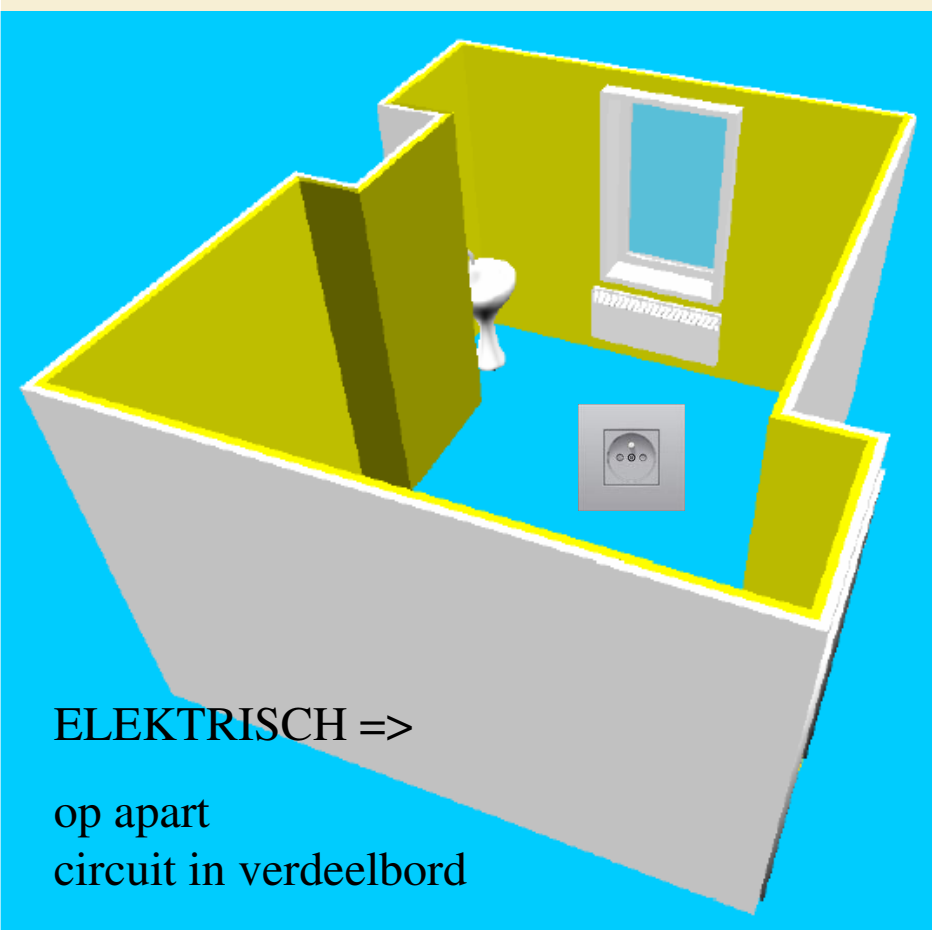
- minimaal 3 contactdozen (1 geaard)
- minimaal 1 lichtpunt
- + energie voorziening kookvuur



Voldoende en veilige verwarming of de nodige toe- en afvoerkanalen.

Enkel deze systemen en/of types zijn toegelaten :

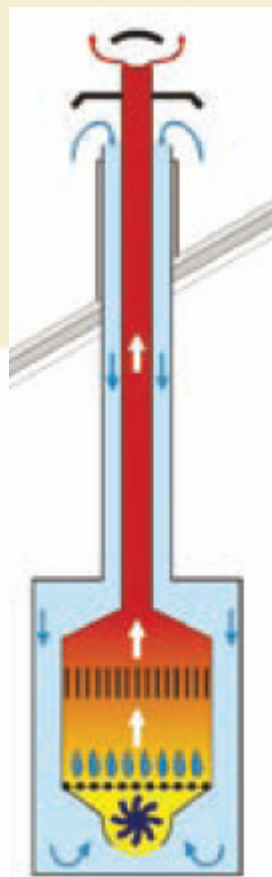
- centrale verwarming
- elektrische toestellen
- luchtdichte gastoestellen met schoorsteen- of gevelafvoer



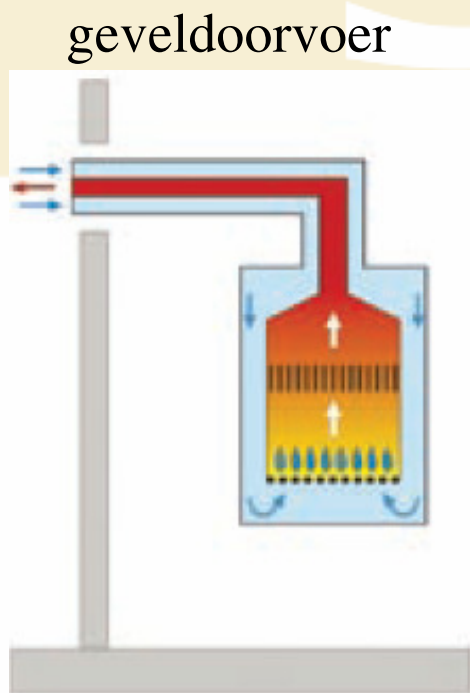
CENTRALE VERWARMING

Verwarmen d.m.v. luchtdichte gastoestellen (toestellen type C)

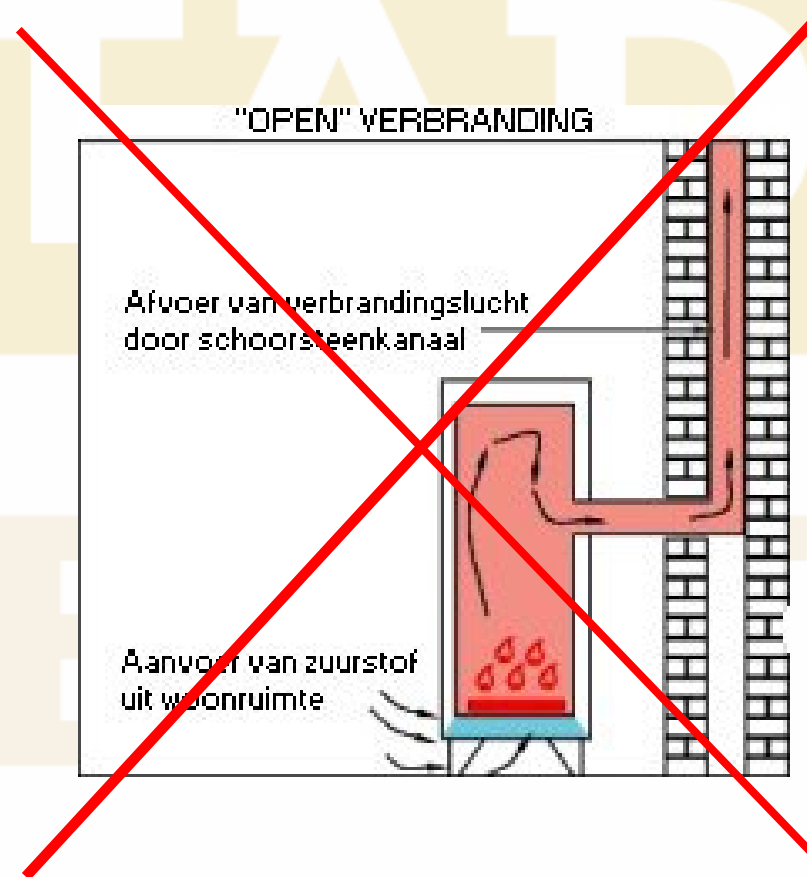
Een C-type is een toestel waarvan de verbrandingskring (luchttoevoer, verbrandingskamer, warmtewisselaar en afvoer van de verbrandingsproducten) gesloten is ten opzichte van de opstellingsruimte



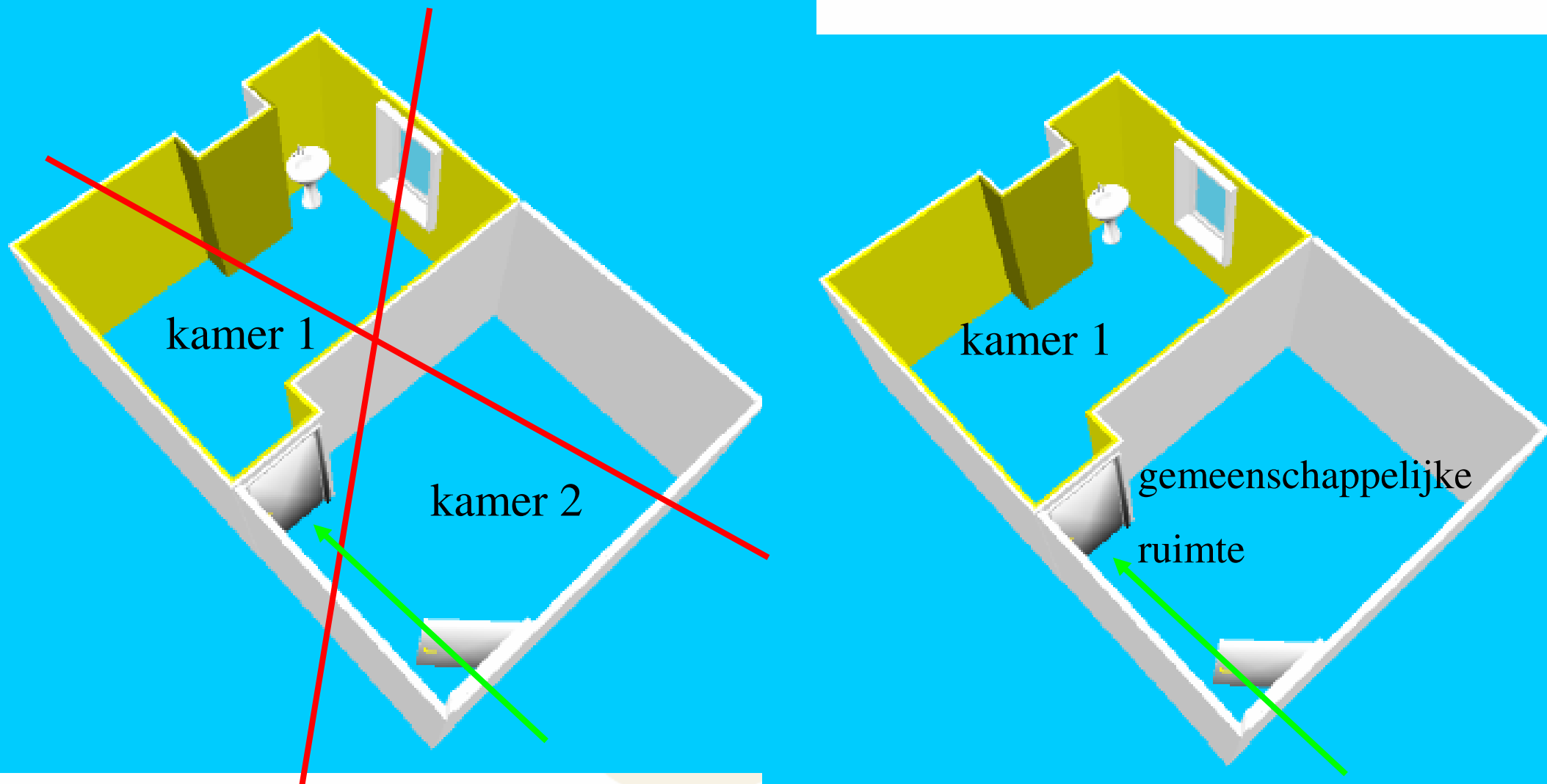
dakdoorvoer



geveldoorvoer



De kamer moet rechtstreeks toegankelijk zijn



Respect voor de individuele levenssfeer moet gewaarborgd worden.

gemeenschappelijk toilet

6 personen

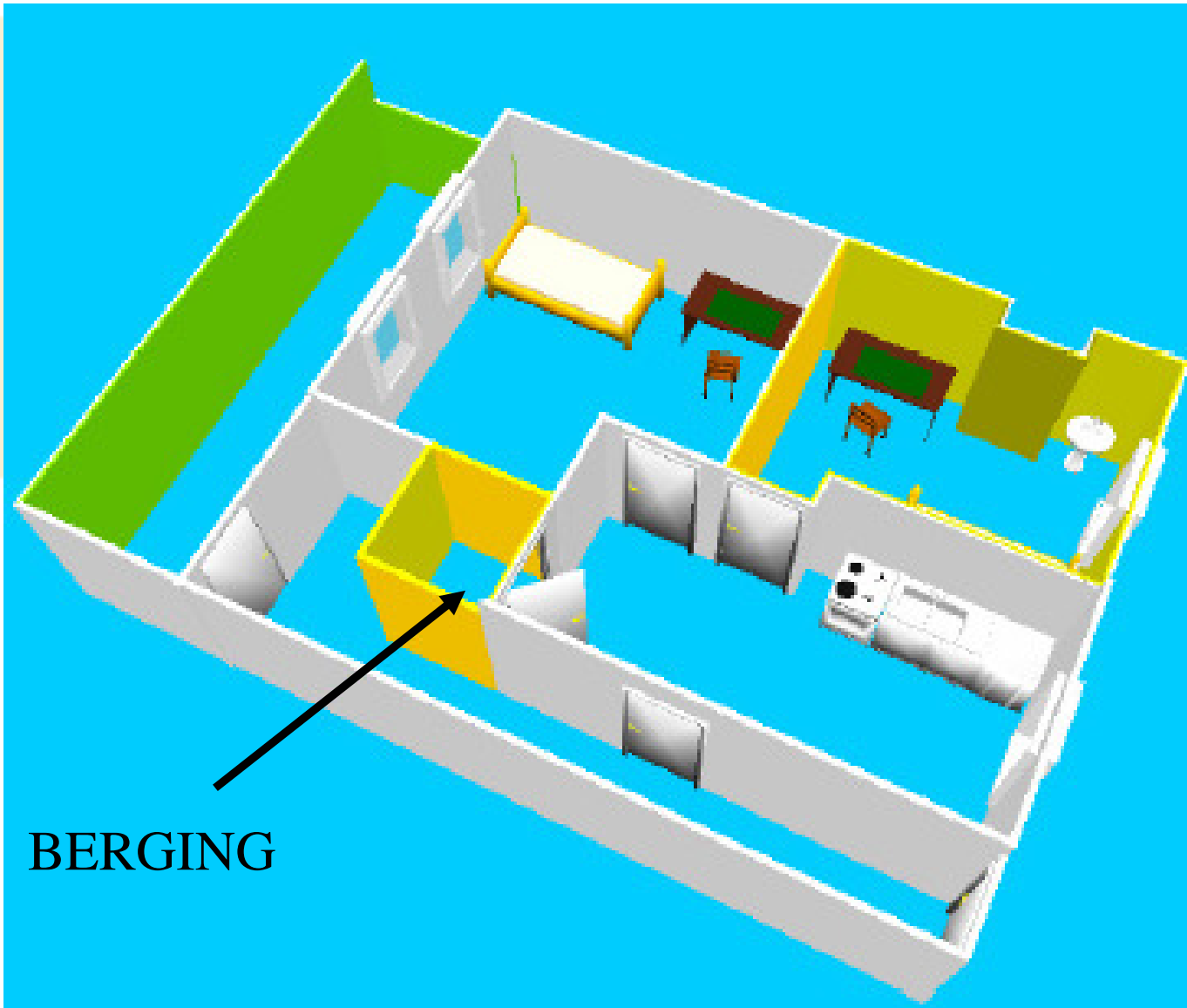
=

1 toilet

met waterspoeling en
reukafsnijder



Iedere kamerwoning, ieder studenten- of gemeenschapshuis moet beschikken over een ruimte voor het onderhoudsmateriaal.



BERGING

AD

NT

Iedere kamerwoning, ieder studenten- of gemeenschapshuis moet voldoen aan alle vereisten inzake brandveiligheid, stabiliteit en bouwfysica.

De brandveiligheid van een kamerwoning moet aan de hand van een positief brandweerverslag aangetoond worden.

=
Regelgeving Politierglement

specifieke normen voor kamers

- Een kamer zonder kook- noch badfunctie moet minimaal 12m² zijn. (12m² = 1pers / 18m² = 2 pers,...)
- De huurders van deze kamer moeten beschikken over een gemeenschappelijke kook- en badfunctie, deze in verhouding tot het aantal kamers.

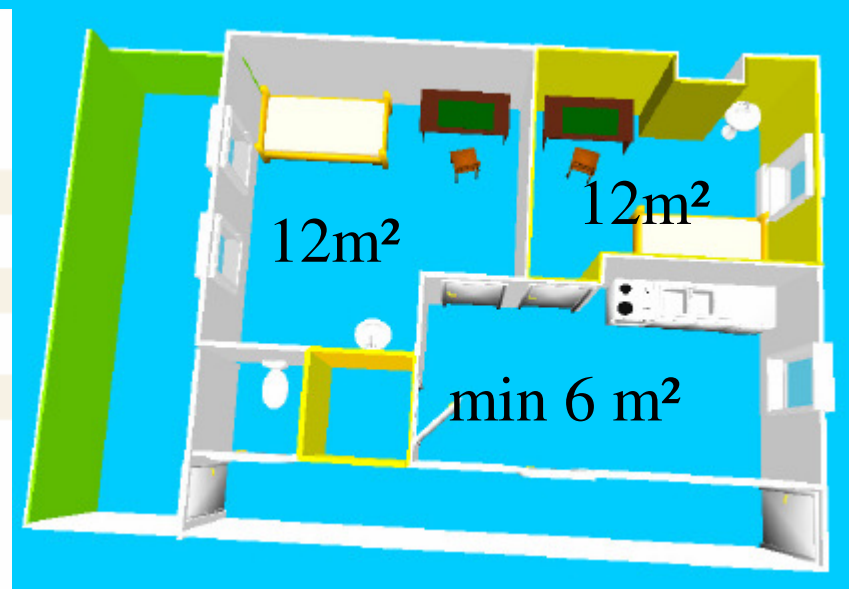
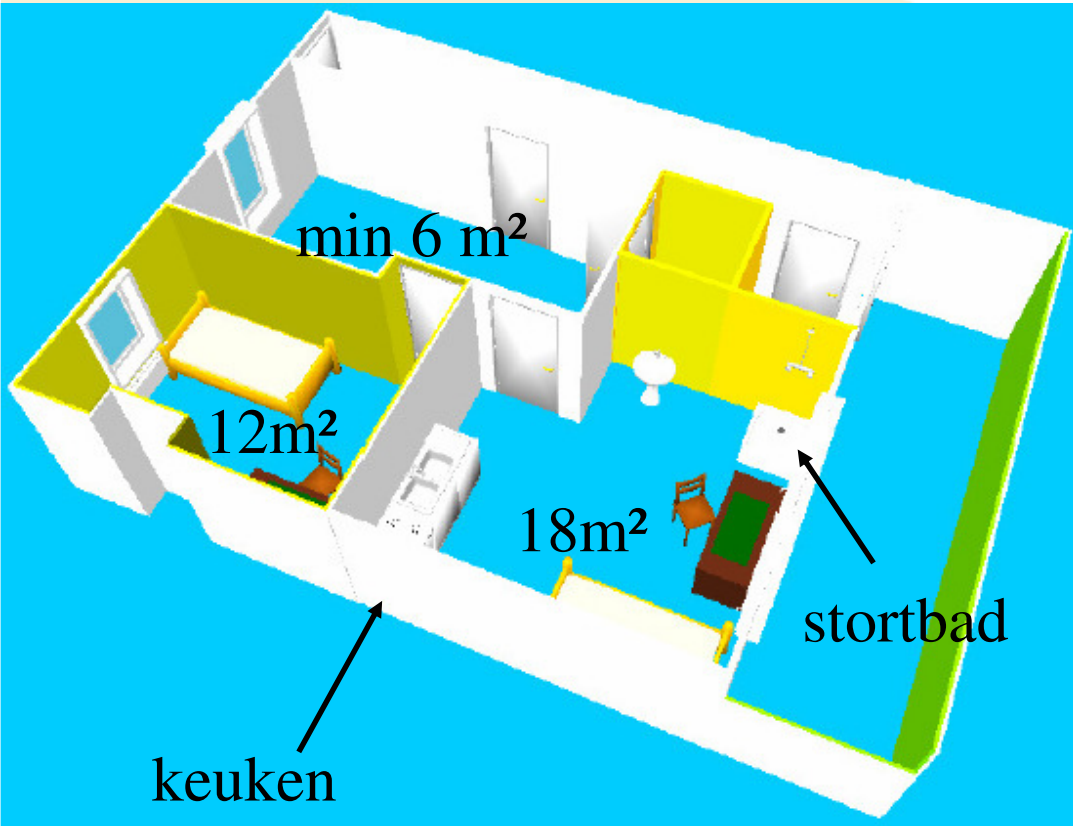
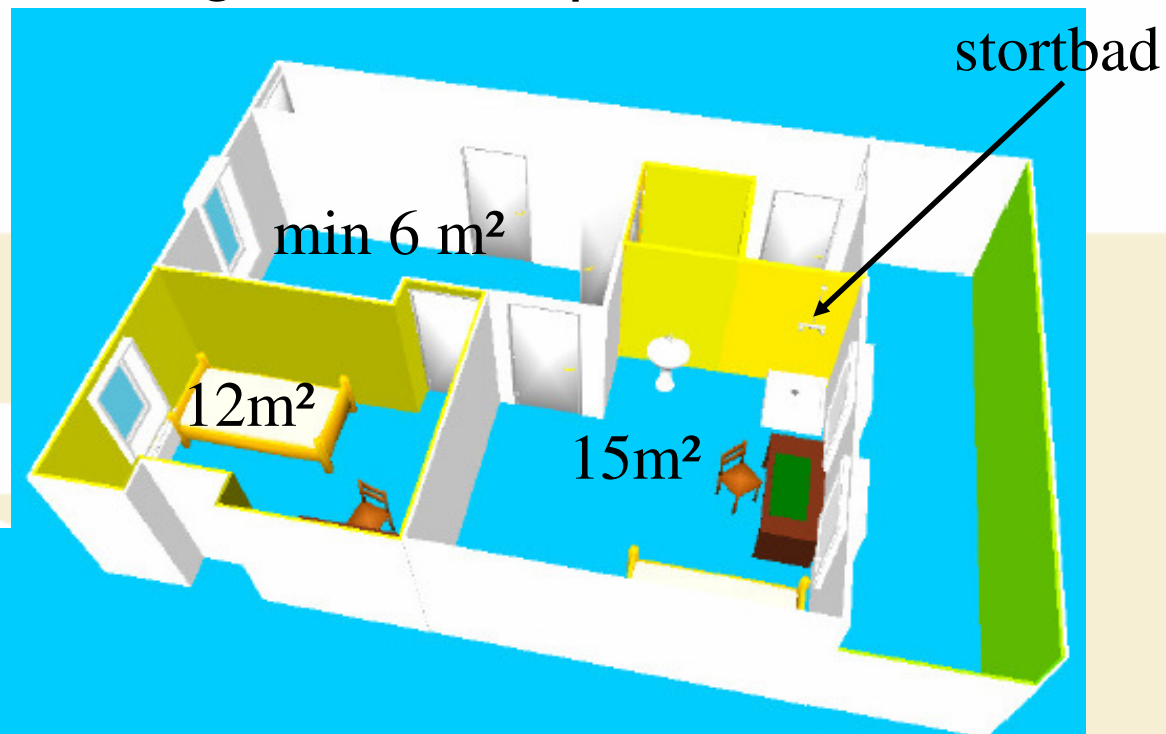
min 6m² ↘

$$\text{keuken : } \frac{\text{netto-vloeroppervlakte}}{1,5} = \text{bezettingequivalent}$$

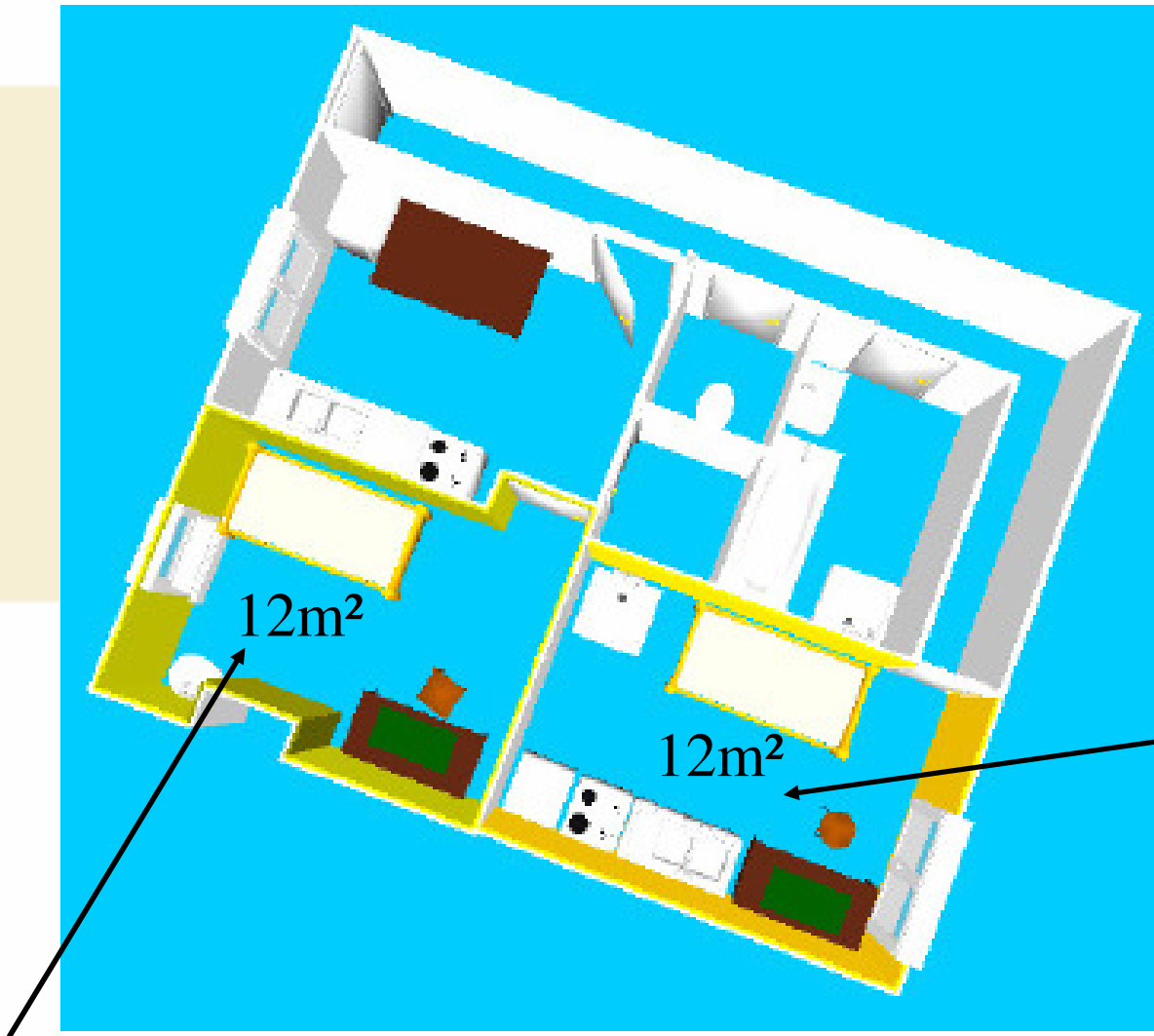
(max aantal personen)

Wanneer er een gebrek is aan kook- of badfuncties in de gemeenschappelijke ruimtes mogen deze op de kamer voorzien worden.

Per functie die aan de kamer toegevoegd wordt nl.: keuken- en/of badfunctie moet 3m² extra voorzien zijn.



oppervlakte studentenkamer



AD

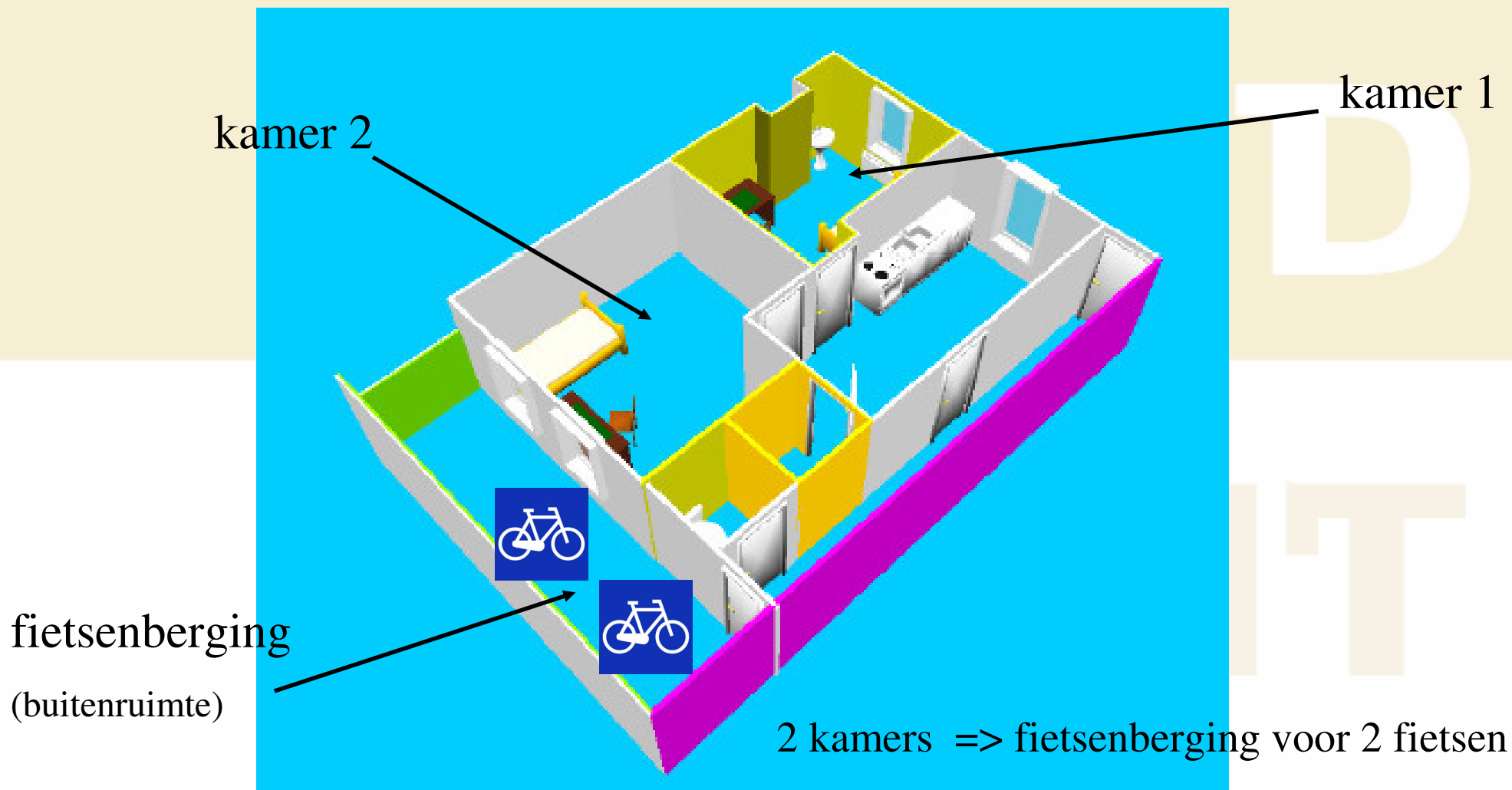
Enkel toilet functie
gemeenschappelijk

Bad- en keukenfunctie op
de kamer aanwezig
=>12m²

alle functies
gemeenschappelijk

fietsenberging

Iedere kamerwoning moet beschikken over een ruimte voor de berging van evenveel fietsen als er studentenkamers zijn.



badfunctie



of

10 studenten = 1 douche of bad



KEUKENFUNCTIE

- De keuken moet voorzien zijn van de nodige kooktoestellen.

Deze toestellen moeten vast opgesteld staan en op een veilige manier kunnen gebruikt worden.

Er moet een koelkast in of aansluitend bij de keuken aanwezig zijn.

Woonkwaliteitsonderzoek

technisch verslag

STAD

GENT

Contactgegevens

Afdeling bouw- en woontoezicht

Dienst Administratie

Departement RUMODO

bouwenwoontoezicht@gent.be

Tel. 09 266 79 53

Bezoekadres: (na afspraak)

Administratief Centrum 3e verdieping

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 GENT