

Politiereglement op de kamerwoningen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 september 2004

Bekrachtigd door de Vlaamse regering op 8 december 2004

Bekendgemaakt op 27 december 2004

Hoofdstuk I - Algemene bepalingen

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

kamerdecreet: het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

kamerwoning: elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimten.

kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

verhuren van een kamer: de terbeschikkingstelling, in welke vorm of onder welke benaming ook van een kamer in een kamerwoning aan een huurder, ongeacht of dit gebeurt samen of gelijktijdig met de terbeschikkingstelling in welke vorm of onder welke benaming ook, van:

- a) meubels voor de kamer;
- b) gemeenschappelijke ruimten.

verhuurder: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een kamerwoning of kamer verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet.

huurder van een kamer: elkeen die, in welke hoedanigheid of vorm of onder welke benaming ook, hetzij uitsluitend voor zichzelf, hetzij in gemeenschap met andere bewoners, het genot krijgt over een kamer zonder daarvan eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder te zijn.

kamerwoning met specifiek brandrisico:

- kamerwoning waarin ook een exploitatie gebeurt met een verhoogd brandrisico (bv. restaurant, frituur, garage ...);
- kamerwoning met vijf of meer woonniveaus.

compartiment: deel van een gebouw begrensd door wanden die de brandvoortplanting naar het aanliggende lokaal of lokalen gedurende een bepaalde tijd dienen te beletten. De brandweer bepaalt de compartimenten.

brandweerstand: brandweerstand van bouwelementen volgens de in België geldende normen.

moeilijk brandbaar materiaal: brandklasse van een materiaal volgens de in België geldende normen.

gemeenschappelijke ruimte: deel van de kamerwoning aangewend als zitplaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte en de eventuele sanitaire voorzieningen.

kelderverdieping: verdieping waarvan het plafond lager ligt dan 100 cm boven het maaiveld.

Artikel 2

Dit reglement is van toepassing op alle kamerwoningen, met uitzondering van de gebouwen waarvoor door de wetgever speciale voorwaarden inzake brandveiligheid en/of hygiëne worden opgelegd.

Artikel 3

Het is verboden een kamer te verhuren indien de kamer en/of de kamerwoning niet voldoet aan de in dit reglement vastgestelde normen.

Artikel 4

De verhuurder moet binnen de 15 dagen vanaf de dag dat een gebouw een kamerwoning is in de zin van artikel 1 van dit reglement, aangifte doen bij het college van burgemeester en schepenen, t.a.v. de dienst Brandweer, p.a. Stadhuis te Gent.

Bij deze aangifte dient te worden vermeld:

- het aantal kamers en hun bewoonbare oppervlakte;
- het aantal huurders of potentiële huurders;
- de aard van de gebruikte materialen indien de oorspronkelijke indeling van het gebouw door de plaatsing van tussenwanden werd veranderd;
- de aanwezigheid in de kamerwoning van een specifiek brandrisico in de zin van artikel 1 van dit reglement.

Elke wijziging van de in de aangifte gemelde toestand dient binnen de 15 dagen te worden meegedeeld aan het college van burgemeester en schepenen, t.a.v. de dienst Brandweer p.a. Stadhuis te Gent.

Hoofdstuk II - Constructie, branddetectie, rook- en warmteafvoer, brandbestrijdingsmiddelen

Artikel 5 - Algemeen

5.1. De muren, vloeren en zolderingen die een compartiment begrenzen moeten ten minste 1 uur brandweerstand bieden aan het vuur. Met betrekking tot kamers en kamerwoningen waarvoor aangifte werd gedaan vóór de inwerkingtreding van huidig reglement volstaat een brandweerstand van ½ uur.

Trappen die geen compartimenten scheiden moeten uit moeilijk brandbare materialen bestaan en ten minste ½ uur weerstand bieden aan het vuur.

Trappen of delen van trappen die compartimenten begrenzen, hebben minstens de vereiste brandweerstand van die compartimenten.

De wanden en vloeren van het trappenhuis moeten uit moeilijk brandbare materialen bestaan.

5.2. De bouwelementen die de stabiliteit van het geheel of van een gedeelte van het gebouw verzekeren, moeten uit moeilijk brandbare materialen vervaardigd zijn en ten minste 1 uur weerstand bieden aan het vuur.

5.3. De kamers die niet rechtstreeks op een voor brandweervoertuigen bereikbare buitengevel uitgeven, moeten toegang hebben tot een stevig aan de gevel vastgehechte metalen buitenladder. Deze mag vast of uitklapbaar zijn maar moet uitgeven op een plaats van waaruit de gebruikers zich in veiligheid kunnen

brengen. De toegang tot de vluchtladder mag niet geschieden via het trappenhuis. Het bovenste deel van de ladder moet minstens 1,5 m boven het hoogste toegangsniveau uitsteken. De tussenafstand van de treden, as op as gemeten, bedraagt 25 à 30 cm. Om inklimmen te voorkomen kan het onderste ladder-gedeelte telescopisch worden uitgevoerd (uitschuifbaar of geleed).

De ladder mag in geen enkel geval voor een venster worden geplaatst.

De eventuele toegangsterrassen of -platforms moeten voorzien zijn van een leuning met een hoogte van minstens 1 meter.

- 5.4. Op ieder woonniveau van het trappenhuis (en wanneer het geval zich voordoet, in elke gecompartmenteerde gang die op het trappenhuis uitgaat), dient een ABC-poederblusser van 6 kg op een gemakkelijk bereikbare en goed zichtbare plaats opgehangen te worden. Dit toestel is geschikt voor de type-vuurhaarden ABC conform de in België geldende normen.

Een ABC-poedersnelblusser mag worden vervangen door een draagbaar blustoestel met verstoven water met additief, geschikt voor branden van de klasse A en B (vaste en vloeibare stoffen). Het toestel moet het dubbele goedkeuringslabel BENOR-ANPI dragen. Alle blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de in België geldende normen. Bijkomende blusmiddelen kunnen door de brandweer opgelegd worden.

- 5.5. Voor kamerwoningen met een specifiek brandrisico kunnen bijzondere veiligheidsvoorschriften worden opgelegd.

Artikel 6 - Trappen en gangen

- 6.1. De trappen en gangen moeten minstens 70 cm breed zijn.

Alle deuren, behalve de buitendeuren en deuren van sanitaire voorzieningen, die uitgeven op evacuatiewegen en het trappenhuis moeten een brandweerstand hebben van ½ uur.

Op voorwaarde dat de evacuatieweg niet wordt belemmerd, moeten de deuren van gemeenschappelijke ruimten opengaan in de richting van de vluchtweg en automatisch sluiten (deurpomp of veer), of bij brand zelfsluitend zijn.

- 6.2. Op ieder niveau in het trappenhuis dient rookdetectie te zijn aangebracht. De installatie omvat de volgende onderdelen:

- een automatische brandmeldingsinstallatie, te plaatsen op een goed zichtbare plaats op het gelijkvloers, die de informatie komende van de rookdetectors omvormt tot een bestendig auditief alarmsignaal dat een bevel tot onmiddellijke ontruiming inhoudt, en een commandosignaal doorgeeft aan de bedienings-eenheid van een te plaatsen rookluik in het hoogste punt van het trappenhuis;
- rookdetectors op elk woonniveau in het trappenhuis, in gangen en in ieder plafond-compartment van de evacuatiewegen in de woning;
- manuele bediening van het alarm door middel van drukknopschakelaars, al of niet achter breekglas, te plaatsen op elk niveau van het trappenhuis.

Jaarlijks moet de installatie op haar goede werking worden gecontroleerd.

- 6.3. In kamerwoningen met meer dan twee verdiepingen boven de benedenverdieping dient in het hoogste gedeelte bovenaan elk trappenhuis dat bovengrondse verdiepingen bedient, een rookluik geplaatst met een minimale aërodynamische doorlaatoppervlakte van 1 m² en rechtstreeks uitgevend in de buitenlucht. De onderste rand van het luik dient zich op meer dan 1,5 m van het afgewerkt niveau te bevinden van de vloer van de hoogste verdieping die toegankelijk is via het trappenhuis. Het luik moet zowel automatisch te openen zijn door koppeling aan de rookdetectors, als manueel te bedienen (openen en sluiten) door middel van een bedieningseenheid die geplaatst wordt op een in het oog springende plaats in de

inkom. De bekabeling voor de besturing van het rookluik moet gedurende minstens één uur de werking ervan kunnen verzekeren.

- 6.4. De trap die toegang geeft tot ondergrondse bouwlagen mag niet rechtstreeks in het verlengde liggen van de rest van het trappenhuis tenzij de toegang afgesloten is.
- 6.5. De trappen en gangen moeten over hun volledige breedte vrij blijven. Er mogen geen hinderende voorwerpen geplaatst worden, zoals fietsen e.d. Fietsen moeten buiten de evacuatiewegen worden gestald. Tevens mogen in de gangen en het trappenhuis geen open kookgelegenheden voorkomen.
- 6.6. Op ieder woonniveau in de gang(en), het trappenhuis en in evacuatiewegen dienen veiligheids-verlichtingstoestellen geplaatst te worden. Deze moeten bij het uitvallen van de gewone elektrische verlichting onmiddellijk en automatisch in werking treden gedurende minstens 1 uur. De lichtsterkte moet voldoende zijn om een vlotte en veilige ontruiming mogelijk te maken. Deze toestellen worden op deurhoogte aangebracht (ongeveer 2 m). De toestellen in het trappenhuis worden zo opgesteld dat de trapvleugels maximaal worden beschenen; de toestellen in de gangen staan in de directe nabijheid van de uitgangen.
- 6.7. De plaats van elke uitgang en nooduitgang evenals de richting van de wegen, uitgangswegen en trappen die naar de uitgangen leiden, worden aangeduid conform de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.
Het volgnummer van iedere bouwlaag moet op goed zichtbare wijze worden aangebracht op de bordessen en bij het verlaten van het trappenhuis.
- 6.8. In de inkom van de kamerwoning moet een duidelijke schets (op schaal 1/50 of 1/100) van de kelderverdieping en de benedenverdieping aangebracht zijn met daarop de plaats van de lokalen met verhoogd brandrisico (opslagruimte, stookplaats, hoofdafsluiter van het gas, e.d.).

Artikel 7 - Kamers

De kamers moeten beantwoorden aan de oppervlaktenormen en minimale hoogtenormen tussen vloer en plafond, bepaald in het kamerdecreet.

Artikel 8 - Kelderverdieping

- 8.1. In de kelderverdieping mag geen kamer ingericht zijn.
- 8.2. In de kelderverdieping mag geen brandbaar materiaal of afval opgestapeld worden, tenzij dit gebeurt in een daartoe speciaal ingerichte ruimte met plafond en wanden van 1 uur brandweerstand en afgesloten met een deur die een brandweerstand heeft van ½ uur.

Hoofdstuk III - Inrichting en toestellen

Artikel 9 - Algemeen

- 9.1. Enkel elektrische verlichting is toegestaan.

Elektrische apparaten mogen alleen gebruikt worden wanneer het voedingsnet daarop voorzien is.

Elektrische leidingen en toestellen dienen geplaatst te zijn volgens de voorschriften van het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De controle dient om de 5 jaar hernomen te worden en telkens ook bij belangrijke wijzigingen of beduidende uitbreiding.

- 9.2. Vaste of verplaatsbare lichtbronnen mogen nooit afgedekt worden met brandbaar materiaal.

- 9.3. Gasleidingen en -toestellen moeten geplaatst zijn volgens de in België geldende regels van het goede vakmanschap.

In de kamerwoning moet de hoofdafsluiter van het gas op een gemakkelijk bereikbare plaats in de inkom staan.

Een gasmeter mag niet in een slaapkamer, badkamer of toilet worden geplaatst.

Het opstellen van een gas- en elektriciteitsinrichting in éénzelfde kast is alleen toegestaan onder volgende voorwaarden:

- in de kast is een afzonderlijk gascompartiment voorzien dat gasdicht afgesloten is van de andere delen van de kast;
- de verluchting van het gascompartiment gebeurt bovenaan d.m.v. een rooster met minimale doorlaatoppervlakte van 100 cm², en naar buiten. Eventuele kabel- en/of buisdoorvoeringen doorheen het gascompartiment dienen zorgvuldig afgedicht te zijn.

- 9.4. Indien geen aansluiting op het gasdistributienet mogelijk is, wordt enkel het gebruik van propaangas in vaste houders opgesteld op een veilige plaats in open lucht toegestaan. Gebruik van verplaatsbare gasrecipiënten is verboden.

Artikel 10 - Verwarming

- 10.1. Rookkanalen moeten uit onbrandbaar materiaal bestaan en met een smeltpunt dat boven de 800°C ligt. De aard en de dikte van de gebruikte materialen, evenals de montage en bevestiging moeten zo gekozen en uitgevoerd worden dat het geheel van de constructie stevig, stabiel en dicht is.

Het kanaal mag nergens in aanraking komen met brandbare materialen. Het afvoerkanaal mag geen verbindingen met vernauwingen of haakse bochten vertonen. Het bovenste uiteinde van het afvoerkanaal moet verticaal zijn en minstens 1 meter boven het dak uitsteken.

- 10.2. De verhuurder moet de schoorstenen waarop toestellen voor vaste of vloeibare brandstoffen zijn aangesloten jaarlijks laten reinigen. Dit geldt ook voor de rookkanalen waarop gasbranders van het type met aangeblazen lucht zijn aangesloten. Deze regelmaat mag kleiner zijn (éénmaal om de twee jaar) indien er enkel atmosferische gasbranders aangesloten zijn.

Hij moet regelmatig, en minstens 1 maal per jaar, en met een tussentijd van ten hoogste 12 maanden, de goede werking van alle schoorstenen en toestellen controleren.

- 10.3. Het gebruik van verplaatsbare verwarmingstoestellen met vaste of vloeibare brandstoffen is verboden.

- 10.4. De reservevoorraad brandstof mag niet binnenshuis gestapeld worden tenzij in de kelderverdieping overeenkomstig artikel 7.2.

Artikel 11 - Kooktoestellen

- 11.1. Binnen een straal van 0,5 m moeten de wanden en de vloer, waartegen en waarop een kookplaat of fornuis geplaatst wordt, brandwerend beveiligd zijn. De hierbij gebruikte materialen moeten onbrandbaar of niet ontvlambaar zijn en een voldoende thermische isolatie opleveren.

Het koppelen van huishoudelijke gastoestellen op de binneninstallatie moet gebeuren door middel van slangen conform de in België geldende normen.

- 11.2. Elektrische kookfornuizen met groot vermogen en gasfornuizen moeten duurzaam bevestigd en aangesloten worden. De temperatuur van de vloer waarop en de wand waartegen deze toestellen geplaatst zijn mag nooit boven de 50°C stijgen,

zo niet moeten wand en/of vloer beschermd worden door platen in onbrandbare of moeilijk warmte geleidende materialen.

- 11.3. In de onmiddellijke nabijheid van elk kooktoestel moet een poedersnelblusser of een branddeken in de ruimte waar gekookt wordt, worden opgehangen. Het deken heeft een minimale oppervlakte van 1 m².

Hoofdstuk IV - Inlichtingen over veiligheidsvoorschriften

Artikel 12

De verhuurder moet een lijst met interne veiligheidsvoorschriften (wat te doen in geval van brand of ongeval) opstellen en ter beschikking stellen van de huurders.

Artikel 13

De verhuurder moet een afschrift van de in artikel 4 bedoelde aangifte op een voor alle bewoners toegankelijke plaats aanbrengen. Hetzelfde geldt voor de voorschriften voor het gebruik van verwarmings-, waterverwarmings- en kooktoestellen, evenals voor de veiligheidsmaatregelen, te nemen in geval van brand of andere ongevallen.

Een afschrift dient tevens te worden overhandigd aan elke huurder individueel, die voor ontvangst moet tekenen.

Hoofdstuk V - Algemene bepalingen en strafbepalingen

Artikel 14

Dit reglement doet op geen enkele wijze afbreuk aan de bevoegdheden inzake veiligheid en openbare gezondheid die, ingevolge wettelijke bepalingen aan de burgemeester of een ander orgaan zijn toevertrouwd.

Artikel 15

Ongeacht de straffen voorzien bij overtreding van andere wetten en reglementen wordt elke inbreuk op dit reglement bestraft met politiestrafpen.

Hoofdstuk VI - Inwerkingtreding

Artikel 16

Dit politiereglement vervangt het politiereglement op de kamerwoningen goedgekeurd in openbare zitting van de gemeenteraad op 4 juli 1990 en gewijzigd door de gemeenteraad van 20 december 1994.

Het wordt overeenkomstig artikel 9 van het kamerdecreet ter bekrachtiging voorgelegd aan de Vlaamse regering en treedt in werking de vijfde dag volgend op de bekendmaking overeenkomstig artikel 112 van de nieuwe gemeentewet.