

Goedgekeurd in de gemeenteraad van dag maand jaar.

Bekendgemaakt op dag maand jaar.

Inhoudstafel

Artikel 1.	Doel.....	1
Artikel 2.	Definities	1
Artikel 3.	Doelgroep en toepassingsgebied	3
Artikel 4.	Regels.....	3
Artikel 5.	Overige regelgeving en afwijkingen	10
Artikel 6.	Sancties (en strafbepalingen)	10
Artikel 7.	Inwerkingtreding (en duurtijd).....	10

Reglement

Artikel 1. Doel

De Stad Gent zet actief in op het verbeteren van de woningkwaliteit op haar grondgebied. Als aanvulling op de Vlaamse kwaliteitsvereisten zijn in dit reglement strengere veiligheids- of kwaliteitsnormen voor kamers uitgewerkt.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

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.

Kamerwoning : elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.

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) of
- kamerwoning met vijf of meer woonniveaus.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Hospitawonen: het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning, waarbij enerzijds de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) van de zelfstandige woning zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning, en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van zijn gezin. Het geheel van de ruimtes van de hospitawoning die niet als kamer verhuurd worden, wordt “hoofdwoning” genoemd.

Gemeenschappelijke ruimte : een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat aangewend wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal.

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

Stookplaats: opstellingsruimte waarin één of meer centrale verwarmingsketels zijn opgesteld.

Opstellingsruimte: elke ruimte in een gebouw waarin een verbrandingstoestel is opgesteld.

Verbrandingstoestel; toestel waarin een vaste, vloeibare of gasvormige brandstof met behulp van lucht verbrand wordt waardoor er verbrandingsproducten ontstaan.

Evacuatieweg: de weg die men aflegt om vanuit de kamer of de gemeenschappelijke ruimte de openbare weg te bereiken.

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

Brandweerstand: weerstand tegen brand van een bouwelement (REI t) dit is de tijd in minuten dat een bouwelement bij brand gelijktijdig voldoet aan de criteria stabiliteit (R) , vlamdichtheid (E) en thermische isolatie (I):

- Stabiliteit (R) = tijd dat het element bij brand zijn dragende functie behoudt (enkel voor elementen met dragende functie)

- Vlamdichtheid (E)= tijd dat zich geen vlammen aan de niet-blootgestelde zijde van de wand verspreiden (voor scheidingsmuren)
- Thermische isolatie (I)= tijd dat de temperatuur, bij brand, aan de niet-blootgestelde zijde niet over een bepaalde thermische drempel stijgt (voor scheidingselementen).

Moeilijk brandbaar materiaal: materiaal met een brandklasse van ten minste A1 volgens de oude in België geldende normen of tenminste B/Bfl volgens de nieuwe in België geldende normen.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

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

Artikel 4. Regels

4.1. ALGEMENE BEPALINGEN

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

§2 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, aan de hand van het door de Stad Gent er beschikking gestelde formulier.

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 Administratie – Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein, p.a. Stadhuis, Botermarkt 1 te 9000 Gent.

4.2. VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWELEMENTEN

§1 Structurele elementen

De bouwelementen die de stabiliteit van het geheel of van een gedeelte van het gebouw verzekeren moeten ten minste 1 uur weerstand bieden aan het vuur (R60).

§2 Compartimentering

Elke kamer, elke gemeenschappelijke ruimte, elke berging moet brandwerend gescheiden worden met wanden en vloeren EI60, of wanneer ze dragend zijn REI 60, en brandwerende deuren EI₁ 30.

Met betrekking tot kamers en kamerwoningen waarvoor aangifte werd gedaan vóór 1 januari 2005 volstaat een brandweerstand EI30, of REI30 wanneer ze dragend zijn.

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

Bijkomende compartimentering kan door de brandweer opgelegd worden.

Wanneer leidingen dwars door constructie-elementen met een brandweerstand gaan, moeten de openingen die achterblijven na het aanleggen van de leidingen afgedicht worden met inachtneming van de graad van brandweerstand van het doorboorde constructie-element.

§3 Bekledingsmateriaal

Alle wanden, vloeren en plafonds in de kamerwoning moeten uit moeilijk brandbare materialen bestaan.

§4 Evacuatiewegen

Elke woning, kamer, gemeenschappelijke ruimte moet toegankelijk zijn via een deur.

a) De kamers die niet rechtstreeks op een voor brandweervoertuigen bereikbare buitengevel uitgeven en niet beschikken over twee trappenhuisen, moeten toegang hebben tot een stevig en duurzaam aan de gevel vastgehechte metalen buitenladder. Deze 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 laddergedeelte 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.

b) Alle evacuatiewegen, met inbegrip van de trappen, moeten over hun volledige breedte vrij blijven.

Hinderende voorwerpen zoals fietsen, vuilnis e.d. moeten buiten de evacuatiewegen worden gestald.

In de gangen en het trappenhuis mogen geen open kookgelegenheden voorkomen.

Alle evacuatiewegen, met inbegrip van de trappen moeten een vrije hoogte van 2 meter hebben.

§5 Binnentrappenhuisen

a) De trappen en gangen moeten minstens 70 cm breed zijn.

De hellingsgraad, de leuning en borstweringen van de trappen moeten een veilige evacuatie mogelijk maken.

Trappen die geen compartimenten scheiden moeten uit moeilijk brandbare materialen bestaan en een brandweerstand hebben van R30.

Alle deuren, behalve de buitendeuren en deuren van sanitaire voorzieningen, die uitgeven op evacuatiewegen en het trappenhuis moeten een brandweerstand hebben van EI₁30
De deuren van gemeenschappelijke ruimten moeten zelfsluitend of bij brand zelfsluitend zijn (deur uitgerust met een automatisch toestel dat zich bij brand sluit).

Op voorwaarde dat de evacuatieweg niet wordt belemmerd, moeten de deuren van gemeenschappelijke ruimten opengaan in de richting van de vluchtweg.

b) Wanneer het trappenhuis drie of meer bewoonbare bouwlagen bedient moet in het hoogste gedeelte bovenaan elk trappenhuis, een rookluik worden geplaatst met een minimale aërodynamische doorlaatoppervlakte van 1m² en rechtstreeks uitgevend in de buitenlucht. De onderste rand van het luik dient zich op meer dan 1,5m 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 rookdetektoren, 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, bij brand, gedurende minstens één uur de werking ervan kunnen verzekeren.

c) De trap die toegang geeft tot ondergrondse bouwlagen moet van de bovenliggende trap gescheiden worden door wanden EI60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn en zelfsluitende brandwerende deuren EI₁ 30.

§6 Kelderverdieping

a) In de kelderverdieping mag geen kamer ingericht zijn.

b) 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 ((R)EI 60) en afgesloten met een deur die een brandweerstand heeft van 1/2 uur (EI₁ 30).

4.3 UITRUSTING VAN DE KAMERWONING

§1 Uitrusting

a) Op ieder woonniveau van het trappenhuis (en wanneer het geval zich voordoet, in elke gecompartmenteerde gang die op het trappenhuis uitgeeft) en in de gemeenschappelijke ruimten, 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.

In de onmiddellijke nabijheid van elk kooktoestel moet een snelblusser of een branddeken worden opgehangen. Het deken heeft een minimale oppervlakte van 1 m².

b) Voor kamerwoningen met een specifiek brandrisico kunnen bijzondere veiligheidsvoorschriften worden opgelegd.

c) De kamerwoning dient uitgerust te zijn met een branddetectie-installatie. De installatie omvat de volgende onderdelen:

- een automatische brandmeldingscentrale, te plaatsen op een goed zichtbare plaats in de inkom op het gelijkvloers, die de informatie komende van de rookdetectoren omvormt tot een bestendig auditief alarmsignaal dat een bevel tot onmiddellijke ontruiming inhoudt;
- rookdetectoren minstens op elk woonniveau in het trappenhuis, in gangen, in gemeenschappelijke ruimten, bergingen en in ieder plafondcompartiment 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.

Indien volgens §5, b) van dit politiereglement een rookluik moet geplaatst worden in het hoogste punt van het trappenhuis, dan moet de brandmeldingsinstallatie een commandosignaal doorgeven aan de bedieningseenheid van het te plaatsen rookluik.

d) In kamerwoningen met meer dan vijftien kamers, dienen alle woningen tevens uitgerust te worden met rookdetectoren aangesloten op de automatische brandmeldingsinstallatie (zie artikel 4.3 §1 c)

e) Op ieder woonniveau in de gang(en), het trappenhuis en in evacuatiewegen dienen veiligheidsverlichtingstoestellen 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 te garanderen en het gebruik van de aanwezige brandbestrijdingsmiddelen mogelijk te maken. 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, bij elk onderdeel van de brandbestrijdingsuitrusting en op elke plaats waar het noodzakelijk is nadruk te leggen op mogelijk gevaar.

f) De plaats van elke uitgang en nooduitgang evenals de blusmiddelen, 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 worden aangebracht op de wanden van de bordessen, goed zichtbaar bij het verlaten van het trappenhuis.

g) 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.).

4.4 TECHNISCHE INSTALLATIES

§1 Verwarming

a) Enkel centrale verwarming, elektrische toestellen en luchtdichte gastoestellen met schoorsteen- of gevelafvoer komen in aanmerking als verwarmingsbron.

Voor de stookplaats gelden de volgende regels:

1° er moet een degelijke verluchting zijn in de stookplaats, afhankelijk van de installatie;

2° is het totale nuttige warmtevermogen van de generatoren, opgesteld in de stookplaats:

a) kleiner dan 30 kW: dan gelden geen specifieke voorwaarden;

b) gelijk aan of groter dan 30 kW en kleiner dan 70 kW, dan vormt de stookplaats een compartiment. De wanden van het compartiment hebben een EI60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn of bestaan uit beton of metselwerk. De deuren van dat compartiment hebben een EI₁ 30 en zijn zelfsluitend;

Indien in de stookplaats enkel gasketels voor de verwarming met gesloten verbrandingskring opgesteld staan vervalt deze verplichting inzake compartimentering.

c) gelijk aan of groter dan 70 kW, dan vormen die stookplaatsen een compartiment. Met wanden EI120, of REI 120 wanneer ze dragend zijn. De binnendeuren van dat compartiment hebben een EI₁ 60 en zijn zelfsluitend;

3° de installaties voor opslag en ontspanning van vloeibaar petroleumgas liggen buiten het gebouw.

b) Rookkanalen moeten uit onbrandbaar materiaal bestaan dat voldoende bestand is tegen de temperatuur van de af te voeren rookgassen. 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 vertonen. Het bovenste uiteinde van het afvoerkanaal moet verticaal zijn en minstens 1 meter boven het dak uitsteken.

c) De verhuurder moet de schoorstenen waarop toestellen voor 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.

De verhuurder 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.

§2 Elektriciteit en gas

a) 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 volledige elektrische installatie moet worden (goed)gekeurd door een erkend keuringsorganisme. Vastgestelde gebreken dienen onmiddellijk weggewerkt te worden. De controle dient om de 5 jaar hernomen te worden en telkens ook bij belangrijke wijzigingen of beduidende uitbreiding.

b) In de kamerwoning moet de hoofdafsluiter van het gas op een gemakkelijk bereikbare plaats in de inkom staan of voorzien worden in het voetpad.

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 door middel van een rooster met minimale doorlaatoppervlakte van 100 cm², rechtstreeks naar buiten. Eventuele kabel- en/of buisdoorvoeringen doorheen het gascompartiment dienen zorgvuldig afgedicht te zijn.

De installatie voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen, dient geplaatst te worden conform de bepalingen van de NBN D51-003 en/of D51-004.

De volledige gasinstallatie moet worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme. De vastgestelde gebreken dienen onmiddellijk weggewerkt te worden.

De controle dient hernomen te worden telkens bij belangrijke wijzigingen of beduidende uitbreiding.

c) Het gebruik en de opslag van verplaatsbare gasrecipiënten is verboden.

§3 Kooktoestellen

a) Binnen een straal van 0,5 m moeten de wanden en de vloer, waartegen en waarop een kookplaat of fornuis geplaatst wordt, onbrandbaar 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.

b) 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.

4.5 INLICHTINGEN OVER VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

De verhuurder moet veiligheidsrichtlijnen (wat te doen in geval van brand of ongeval) zichtbaar ophangen.

Het telefoonnummer van de verhuurder/gebouwenverantwoordelijke moet zichtbaar opgehangen worden in de inkom van de kamerwoning.

De verhuurder moet jaarlijks, uiterlijk op 31 oktober een lijst van de bewoners van de verhuurde kamers (naam, geboortedatum en woonplaats van elke kamerbewoner) overmaken aan Dienst Wonen - KotatGent. Elke wijziging aan de lijst moet onmiddellijk doorgegeven worden.

Dienst Wonen – KotatGent zal deze lijst ter beschikking stellen aan de brandweer bij noodsituaties.

4.6 ONDERHOUD EN CONTROLE VAN DE INSTALLATIES

§1 De eigenaar dient ten allen tijde toegang te verlenen aan de burgemeester en zijn afgevaardigden.

De eigenaar moet volgende installaties periodiek laten nazien, hetzij door een bevoegd persoon (BP), hetzij door een bevoegd installateur (BI), hetzij door de externe dienst voor technische controles (EDTC), hetzij door een Cerga gasinstallateur (voorheen ook genoemd 'gehabiliteerde gasinstallateur') :

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
personenliften	EDTC	3-maandelijks
goederenliften	EDTC	jaarlijks
cv en schouwen		
-brandbare en vaste vloeistoffen	BI/BP	Jaarlijks
-aardgas	BI/BP	2-jaarlijks
alarm *	BI/BP	jaarlijks
branddetectie *	BI	jaarlijks
brandbestrijdingsmiddelen *	BI	jaarlijks
individuele gasverwarmingstoestellen *	BI/CERGA	2-jaarlijks
dichtheidsproef gasinstallatie *	EDTC/CERGA	5-jaarlijks
Centrale verwarming	BI	
* vloeibare brandstoffen (oa stookolie) vanaf 20 kW		Jaarlijks
* gasvormige brandstoffen (oa aardgas) vanaf 20kW		2-jaarlijks
* vaste brandstoffen (oa steenkool, pellets)		jaarlijks
laagspanning	EDTC	5-jaarlijks
hoogspanning	EDTC	Jaarlijks
neonverlichting, werkend op hoogspanning	EDTC	Jaarlijks
veiligheidsverlichting	BP	maandelijks

Installaties aangeduid met een “” worden bovendien bij elke wijziging, bij transformatie- of renovatiewerken, vernieuwing van de binneninrichting, bij wijziging van de netto-oppervlakte, bij bestemmingswijziging en bij elke wijziging die de brandveiligheid kan beïnvloeden, aan een controle onderworpen.*

De verhuurder moet alle documenten die verband houden met controle en onderhoud, in een veiligheidsregister bundelen en permanent ter inzage kunnen voorleggen. Hij moet regelmatig nazien of de evacuatiewegen worden vrijgehouden.

Artikel 5. Overige regelgeving en afwijkingen

§1 Dit reglement doet op geen enkele wijze afbreuk aan de geldende normen waaronder onder meer de Codex Ruimtelijke Ordening,-de woonkwaliteitsnormen-en de bevoegdheden inzake veiligheid en openbare gezondheid die, ingevolge wettelijke bepalingen aan de burgemeester of een ander orgaan zijn toevertrouwd.

§2 Indien het onmogelijk is te voldoen aan één of meerdere vereisten van deze reglementering, kan de burgemeester, op advies van de brandweer, afwijkingen toestaan voor zover deze beantwoorden aan het algemeen brandveiligheidsprincipe en een veiligheidsniveau bieden dat ten minste gelijk is aan het niveau beoogd met deze reglementering.

Een vraag tot afwijking dient per aangetekend schrijven gericht te worden aan de burgemeester.

Artikel 6. Sancties (en strafbepalingen)

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

Artikel 7. Inwerkingtreding (en duurtijd)

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2015. Vijf-jaarlijks wordt de werking van dit reglement geëvalueerd.