



2022_GR_00479 Nieuw politiereglement op de kamerwoningen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 mei 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Misplon; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3
de Vlaamse codex wonen, gecodificeerd op 17 juli 2020, artikel 3.2
de Nieuwe Gemeentewet van 24 juni 1988, artikel 119

De beslissing wordt genomen op grond van:

de Vlaamse codex wonen, gecodificeerd op 17 juli 2020, artikel 3.2
de Nieuwe Gemeentewet van 24 juni 1988, artikel 135

Motivering

Sedert de opname van het Kamerdecreet in de Wooncode in 2013 voorziet artikel 6 van de Wooncode, d.i. huidig artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen, dat de gemeenteraad strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen dan deze voorzien op gewestelijk vlak in een gemeentelijke verordening kan opleggen.

Op 23/02/2015 heeft de gemeenteraad van die mogelijkheid gebruik gemaakt en een nieuwe politieverordening op de kamerwoningen goedgekeurd. Deze verordening voorzagt een evaluatie na vijf jaar. In 2021 is die evaluatie doorgevoerd door de brandweerzone en een aantal stadsdiensten.

Het resultaat van deze evaluatie ligt nu voor.

ALGEMEEN

De brandweer stelt een aantal kleine inhoudelijke wijzigingen voor om het reglement beter af te stemmen op de "basisnormen", en op het politiereglement op de publiek toegankelijke inrichtingen.

Op vraag van de brandweer en van woontoezicht wordt het toepassingsgebied van het reglement uitgebreid naar studio's die deel uitmaken van een kamerwoning. Dit omwille van een gelijke behandeling op vlak van brandreglementering van woonentiteiten (kamers en studio's) die zich in hetzelfde gebouw bevinden. Het is nodig om naast de brandveiligheid van kamers ook de studio's in hetzelfde gebouw gelijktijdig en met dezelfde normering te controleren. Kamers en studio's worden beide bewoond door hetzelfde publiek (studenten) en dienen aan dezelfde veiligheidsvoorwaarden te beantwoorden.

De brandweer stelt daarnaast ook voor om ook entiteiten in grootschalige vormen van studentenhuysvesting zoals omschreven in het bouwreglement, op te nemen in dit reglement. Het toepassingsgebied (artikel 3) van het reglement blijft de "kamerwoning", en door een gelijkstelling in de definities (artikel 2) van deze specifieke categorieën met het begrip "kamerwoning", wordt het toepassingsgebied (beperkt) uitgebreid tot deze specifieke categorieën. De gelijkstelling vloeit voort uit het bestaan van gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw die door meerdere bewoners gebruikt worden waardoor gelijkaardige risico's kunnen ontstaan als bij kamers, en die daarom brandveiligheidsnormen vereisen conform de politieverordening op de kamerwoningen.

Deze politieverordening is - zoals reeds vermeld - opgemaakt in uitvoering van huidig artikel 3.2. van de Vlaamse Codex Wonen. De uitbreiding van het toepassingsgebied van deze politieverordening op de kamerwoningen naar andere woonvormen, i.c. studio's enerzijds en de kamers, studio's en studentenappartementen in grootschalige collectieve accommodaties voor studenten anderzijds, gebeurt niet in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, maar vinden hun rechtsgrond in artikel 135 van de nieuwe gemeentewet (NGW) .

De wijzigingen op het kamerreglement zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Vlaamse Regering (artikel 3.2 lid 2 Vlaamse Codex Wonen). De wijzigingen, voor zover betrekking op andere woningen dan kamers, worden niet ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De inwerkingtreding van de volledige verordening wordt in principe bepaald op 1/1/2023, met dien verstande dat die datum slechts geldt onder voorbehoud van voorafgaande goedkeuring van de regels die betrekking hebben op kamers door de Vlaamse Regering (in uitvoering van artikel 3.2. Vlaamse Codex Wonen).

Omdat er veel wijzigingen doorgevoerd worden, is het aangewezen om de oude verordening integraal te vervangen door de nieuwe tekst.

In de bijlage bij het gemeenteraadsbesluit is naast de nieuwe verordening, ook een versie opgenomen waar de wijzigingen zichtbaar zijn gebleven.

Deze wijzigingen worden hieronder, voor zover relevant, toegelicht.

DE WIJZIGINGEN (t.o.v. de verordening versie 2015) IN DETAIL

Definities:

De definitie "studio" is gelijk aan de definitie in het algemeen bouwreglement, met dien verstande dat hier in het kamerreglement enkel studio's in kamerwoningen bedoeld zijn, terwijl in het bouwreglement studio's in diverse woongebouwen mogelijk zijn.

De entiteiten in "studentenhomes", d.i. de grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten (zowel van hoger onderwijsinstellingen als private initiatiefnemers), zijn in het Algemeen Bouwreglement niet als "woningen" gekwalificeerd. Vanuit het oogpunt van brandveiligheid worden deze entiteiten in die "studentenhomes" in dit nieuwe politiereglement wel gelijk geschakeld met het begrip "woning" in een "kamerwoning" omwille van de bewoning door studenten zodat de dezelfde brandveiligheidsnormen opgelegd kunnen worden.

In de volledige tekst van de verordening wordt het begrip woning gebruikt ter vervanging van het begrip "kamer" of "studio".

Artikel 4. Algemene bepalingen

In de zin worden de woorden "of de kamerwoning waarvan de woning deel uitmaakt" toegevoegd, omdat het niet volstaat dat de woning (kamer of studio) veilig is. Ook het gebouw zelf moet brandveilig zijn.

De aangifteplicht wordt geschrapt op vraag van dienst wonen.

Artikel 5. Voorschriften voor bouwelementen

In §2 lid 2 is de tekst nu opgebouwd naar analogie met de basisnormen omdat de basisnormen niet van toepassing bij bestaande oude gebouwen tenzij in geval van een volume- of oppervlakte- uitbreiding, wat maakt dat sommige bestaande kamerwoningen nooit zouden moeten beantwoorden aan de basisnormen.

Voor §3 is de tekst om dezelfde reden aangepast aan de basisnormen: het gaat hier over bekledingsmaterialen. Vroeger golden daarvoor de klasse A1 tot A4. De Europese normen zijn nu gedefinieerd van A tot E klasse. Daardoor is A verwarrend want komt voor in beide systemen.. Bekleding met een oud attest wordt dus aanvaard. Nieuwe Europese attesten worden ook aanvaard. De B/klasse wil zeggen brandklasse B, dit is een minimale brandklasse. Dit alles is dus afgeleid uit de basisnormen.

§5 Binnentrappenhuizen:

a) Bij controles is vastgesteld dat bekledingsmaterialen niet voldoen aan de C-floor klasse. Het gaat om een uitbreiding van floor-klasse naar de trappen. Tegelijk gaat het om een versoepeling van de basisnormen naar een stabiliteit van 1/2 uur. Metalen trappen worden aanvaard vanaf bepaalde smelttemperatuur.

De hoogte van kamerwoningen komt +- overeen met lage gebouwen volgens de basisnormen.

b) technische aanpassingen bij het "rookluik": De nieuwe tekst komt uit de norm op rookluiken (NBNS21-208/3) en wordt afgestemd op de norm die vroeger niet bestond. Automatisch opengaan hoeft niet meer.

d) Bij oude gebouwen loopt de trap soms zonder scheiding door naar de kelder. Het is nodig om de toegang tot de kelder af te sluiten op de gelijkvloerse verdieping om bij brand het risico op doorloop naar de kelder te voorkomen.

Artikel 6. uitrusting van de kamerwoning

§3 branddetectieinstallatie

- "multicriteria": de optische rookdetector wordt uitgebreid met meer intelligente rookdetectoren.

- schrappen commandosignaal rookluik: opening van een rookluik is geschrapt uit de normen (zie artikel 5 b). Dit luik moet manueel te bedienen zijn.

Artikel 7. Technische installaties

§1 verwarming: toestellen voor de productie van warm water worden toegevoegd.

a) Dit artikel wordt uitgebreid zodat, naast centrale verwarming, ook individuele toestellen gevat worden.

In de praktijk wordt de stookplaats vaak gebruikt als berging, waardoor het - brandrisico verhoogt. In punt 4° wordt dit toegevoegd.

§3 Kooktoestellen

a) De koppeling van het kooktoestel op gas wordt technisch anders omschreven.

c) losstaande toestellen: dit artikel laat toe om ter plaatse in te grijpen bij een controle.

§4 goed vakmanschap: Dit artikel geeft de mogelijkheid om alle veiligheidsrisico's te vatten die niet in de regelgeving zijn opgenomen. De tekst is opgemaakt naar analogie met PTI-reglement.

Artikel 8

Het jaarlijks overmaken aan Dienst Wonen van een lijst van bewoners wordt in kader van de GDPR geschrapt wegens niet noodzakelijk.

Artikel 9

De verplichting in hoofde van de eigenaar 'om ten allen tijde' tot toegang te verlenen is geschrapt, omdat deze verplichting te ruim is, en geen rekening houdt met het recht op privacy van de bewoners. Behoudens noodgevallen beschikt de brandweer over dezelfde controlebevoegdheid als andere diensten met toezichtbevoegdheid.

De tabel is geactualiseerd en in gelijke bewoordingen opgesteld als andere gelijkaardige lokale brandpreventiereglementen.

Artikel 10 en 11 zijn niet gewijzigd.

Artikel 12 bepaalt dat het huidige reglement wordt opgeheven op de dag dat het nieuwe reglement in werking treedt.

Artikel 13 bepaalt dat het nieuwe reglement in werking treedt op 1 januari 2023, op voorwaarde dat het reglement vooraf door de Vlaamse Regering is goedgekeurd. De goedkeuring van de Vlaamse Regering is immers vereist in toepassing van artikel 3.2 Vlaamse Codex Wonen. Indien de Vlaamse Regering het reglement pas na 1 januari 2023 goedkeurt, dan treedt het reglement in werking op datum van de goedkeuring door de Vlaamse Regering.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20220504_DO_PRKW_versiegemeenteraadmei2022_.pdf (deel van de beslissing)
- 20220504_PRKW_versie met wijzigingen_versie gemeenteraadmei 2022.docx

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimitéit

Artikel 1:

heft op het reglement op de kamerwoningen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 februari 2015, en gewijzigd in de gemeenteraad van 14 december 2015, op de datum van inwerkingtreding van het nieuwe reglement op de kamerwoningen.

Artikel 2:

Keurt goed het Politiereglement op de kamerwoningen, zoals opgenomen in bijlage, met inwerkingtreding op 1 januari 2023 onder voorbehoud van goedkeuring door de Vlaamse Regering. Indien de Vlaamse Regering het reglement goedkeurt na 1 januari 2023, treedt het reglement in werking op de datum van goedkeuring door de Vlaamse Regering.

Artikel 3:

Legt het Politiereglement op de kamerwoningen, zoals opgenomen in bijlage, voor ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering, wat betreft het gedeelte dat uitvoering geeft aan artikel 3.2. van de Vlaamse Codex Wonen.

2022_GR_00479 - Nieuw politiereglement op de kamerwoningen



Politiereglement op de kamerwoningen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van

Bekendgemaakt op

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities.....	2
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied.....	4
Artikel 4. Algemene bepalingen.....	4
Artikel 5. Voorschriften voor bouwelementen.....	4
Artikel 6. Uitrusting van de kamerwoning.....	6
Artikel 7. Technische installaties.....	7
Artikel 8. Inlichtingen over veiligheidsvoorschriften.....	9
Artikel 9. Onderhoud en controle van de installaties.....	10
Artikel 10. Overige regelgeving en afwijkingen.....	11
Artikel 11. Strafbepalingen.....	12
Artikel 12. Opheffing.....	12
Artikel 13. Inwerkingtreding.....	12

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- en kwaliteitsnormen voor kamers en studio's in kamerwoningen uitgewerkt.

Entiteiten in verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, en entiteiten in grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, zoals omschreven in artikel 1 van het algemeen bouwreglement van Gent, worden ook onder het toepassingsgebied van dit kamerreglement gebracht.

Artikel 2. Definities

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

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

§2 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.

§3 Studio:

woning waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woning.

§4 Kamerwoning: elk gebouw dat bestaat uit één of meer kamers en een gemeenschappelijke ruimte zoals gedefinieerd in dit reglement. Een kamerwoning kan ook studio's bevatten.

Met een kamerwoning worden in dit reglement gelijkgesteld:

- een gebouw dat bestaat uit een of meer woningen die elk beschikken over alle noodzakelijke leeffuncties (zoals wc, badkamer, kookgelegenheid), maar waarvoor de bewoner van een woning de gemeenschappelijke (circulatie-)ruimtes moet doorkruisen om een leeffunctie die tot die woning behoort, te bereiken.
- verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen
- grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen.

Voor toepassing van dit reglement worden een studentenkamer, een studentenstudio en een studentenappartement in dergelijke (grootschalige) verblijfsaccommodatie voor studenten beschouwd als een woning.

§5 Verhuren van een woning: de terbeschikkingstelling, in welke vorm of onder welke benaming ook van een woning aan een huurder, ongeacht of dit gebeurt samen of gelijktijdig met de terbeschikkingstelling in welke vorm of onder welke benaming ook, van:

- meubels
- gemeenschappelijke ruimten.

§6 Verhuurder van een woning: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een woning verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet.

§7 Huurder van een woning: 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 woning zonder daarvan eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder te zijn.

§8 Kamerwoning met specifiek brandrisico:

- 1° kamerwoning waarin ook een exploitatie gebeurt met een verhoogd brandrisico (bv. restaurant, frituur, garage) of
- 2° kamerwoning met vijf of meer woonniveaus.

§9 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.

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

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

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

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

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

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

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

§17 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 scheidingsmuren).

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

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

Artikel 4. Algemene bepalingen

Het verboden een woning te verhuren indien de woning of de kamerwoning waarvan de woning deel uitmaakt, niet voldoet aan de in dit reglement vastgestelde normen.

Artikel 5. 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 woning, elke gemeenschappelijke ruimte (met uitzondering van louter sanitaire lokalen), en 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 voor de bestaande elementen. Voor alle nieuwe toevoegingen en vervangingen moet voldaan worden aan de bovenstaande voorwaarde nl een brandweerstand EI60, of REI60 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 en plafonds in de kamerwoning bestaan uit een materiaal met een brandklasse van ten minste A1 volgens de oude in België geldende normen of ten minste B/ volgens de nieuwe in België geldende normen.

Alle vloeren in de evacuatiewegen bestaan uit een materiaal met een brandklasse van ten minste A2 volgens de oude in België geldende normen of ten minste Cfl volgens de nieuwe in België geldende normen.

§4 Evacuatiewegen

Elke woning en gemeenschappelijke ruimte moet toegankelijk zijn via een deur.

- a) De woningen die niet rechtstreeks op een voor de ladderwagen van de brandweer bereikbare van buitengevel uitgeven en niet beschikken over twee trappenhuizen, 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 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 of brandbare voorwerpen zoals fietsen, vuilnis, meubilair e.d. moeten buiten de evacuatiewegen worden gestald. In de evacuatiewegen en het trappenhuis mogen geen open kookgelegenheden voorkomen. Alle evacuatiewegen, met inbegrip van de trappen moeten een vrije hoogte van minstens 2 meter hebben.

§5 Binnentrappenhuizen

- a) De trappen en gangen moeten minstens 70 cm breed zijn. De hellingsgraad, de leuningen en borstweringen van de trappen moeten een veilige evacuatie mogelijk maken. Trappen die geen compartimenten scheiden, moeten een brandweerstand hebben van R30, en eventuele bekledingsmaterialen moeten bestaan uit een materiaal met een brandklasse van ten minste A2 volgens de oude in België geldende normen of ten minste Cfl volgens de nieuwe in België geldende normen.

Tot en met 4 bovengrondse bouwlagen wordt er evenwel geen stabiliteit bij brand vereist voor de trappen en de overlopen die uitsluitend zijn samengesteld uit materialen van klasse A1, met een smelttemperatuur groter dan 727°C (staal voldoet bijvoorbeeld aan deze voorwaarde, aluminium en glas voldoen niet aan deze voorwaarde)

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 (met uitzondering van louter sanitaire lokalen) 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 meer dan drie bewoonbare bouwlagen bedient moet in het hoogste gedeelte bovenaan elk trappenhuis, een rookluik worden geplaatst met een minimale doorlaatoppervlakte van 1m² en rechtstreeks uitgevend in de buitenlucht. De onderste rand van het luik dient zich op meer dan 1m van het afgewerkt niveau te bevinden van de vloer van de hoogste verdieping die toegankelijk is via het trappenhuis. Het luik moet manueel te bedienen zijn (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. De openingshoek van het rookluik moet in een hellend dak bij een wentelraam (scharnier op middenas) tussen 90° en 140° bedragen, bij een kipraam (naar buiten opengaand en onderaan scharnierend) tussen 70° en 90° bedragen en in een plat dak (of minder dan 25° helling) min. 140° tegenover het horizontaal vlak bedragen.
- c)** De trap die toegang geeft tot ondergrondse bouwlagen moet van de bovenliggende trap gescheiden worden door wanden. Deze wanden dienen over zelfsluitende brandwerende deuren EI₁ 30 te beschikken en EI60 te zijn, of REI 60 wanneer ze dragend zijn.
- d)** Punt c is echter niet van toepassing indien reeds is voldaan aan art. 5§6, b) van dit reglement. De nodige (fysieke) maatregelen (bijv. extra deur of hek) moeten voorzien worden om doorloopgevaar naar de ondergrondse bouwlagen te voorkomen.

§6 Kelderverdieping

- a)** In de kelderverdieping mag geen woning 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). Dit lid is echter niet van toepassing indien reeds is voldaan aan art. 5§5,c) van dit reglement.

Artikel 6. Uitrusting van de kamerwoning

§1 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 (met uitzondering van louter sanitaire lokalen), 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 voldoen aan de in België geldende NBN-normen. Alle blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de in België geldende NBN-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.

§2 Voor kamerwoningen met een specifiek brandrisico kunnen bijzondere veiligheidsvoorschriften worden opgelegd.

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

- 1° een automatische brandmeldingscentrale, te plaatsen op een goed zichtbare plaats in de inkom op het gelijkvloers, die de informatie komende van de rookdetectors omvormt tot een bestendig auditief alarmsignaal dat een bevel tot onmiddellijke ontruiming inhoudt;
- 2° optische of multicriteria rookdetectors minstens op elk woonniveau in het trappenhuis, in gangen, in gemeenschappelijke ruimten (met uitzondering van louter sanitaire lokalen), bergingen, stookplaats en in ieder plafondcompartiment van de evacuatiewegen in de kamerwoning.
- 3° manuele bediening van het alarm door middel van drukknopschakelaars, al of niet achter breekglas, te plaatsen op elk niveau van het trappenhuis.

§4 In kamerwoningen met meer dan vijftien woningen, dienen alle woningen tevens uitgerust te worden met rookdetectors aangesloten op de automatische brandmeldingsinstallatie conform §3 van dit artikel.

§5 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.

§6 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.

§7 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. Technische installaties

§1 Verwarming en toestellen ter productie van warm water

- a) Enkel centrale verwarming, elektrische toestellen en luchtdichte **individuele** 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 EI 120, 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.

4° een stookplaats mag enkel voor desbetreffend doel worden aangewend

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.

d) De reservevoorraad brandstof mag niet binnenshuis gestapeld worden tenzij in de kelderverdieping overeenkomstig art.5§6, b) van dit reglement.

§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 Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties zoals bindend verklaard door het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981.

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 kamer, studio, s, badkamer of toilet worden geplaatst.

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

1° in de kast is een afzonderlijk gascompartiment voorzien dat gasdicht afgesloten is van de andere delen van de kast;

2° 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 **flexibele slangen met staal versterkt (type RHT) met max. lengte 2m of met een vaste aansluiting** conform de in België geldende normen.
- b) Elektrische kooktoestellen 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.
- c) Losstaande toestellen, zoals een friteuze, broodrooster, e.d., mogen slechts in gebruik genomen worden, indien zij op een veilige en stabiele plaats opgesteld zijn.

§4 Principe van goed vakmanschap

De technische installaties moeten ontworpen, geplaatst en onderhouden worden volgens alle geldende regels van goed vakmanschap.

Artikel 8. 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.

Artikel 9. Onderhoud en controle van de installaties

De eigenaar moet volgende installaties periodiek laten nazien, hetzij door een bevoegd persoon (BP), d.i. de persoon die door de verhuurder daartoe is aangewezen, en die de nodige kennis en vaardigheden bezit om de controletaken uit te voeren. Hij moet ook de nodige middelen ter beschikking hebben om zijn taak goed uit te voeren, 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	6- maandelijks (indien jaarlijks onderhoud door erkende onderhoudsdienst*)
	EDTC	3- maandelijks (andere gevallen) *Lijst FOD Economie: Lijst van de gecertificeerde liftonderhoudsbedrijven met een certificaat
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
Centrale verwarming*: vloeibare brandstoffen (oa stookolie) vanaf 20 kW	BI	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 of EDTC / BI	<u>3- maandelijks op goede werking</u> <u>+ jaarlijks op batterijduur</u> <u>Jaarlijkse keuring goede werking en batterijduur</u>
autonome rookmelder	BP	<u>Maandelijks</u>

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 10. Overige regelgeving en afwijkingen

§1 Dit reglement doet op geen enkele wijze afbreuk aan de hogere normen waaronder de Vlaamse 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 dit reglement 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 schriftelijk gericht te worden aan de burgemeester.

§3 Indien aan alle vereisten van dit reglement is voldaan maar de kamerwoning desalniettemin manifest niet beantwoordt aan het algemeen brandveiligheidsprincipe en veiligheidsniveau beoogd door dit reglement, kan de burgemeester, op advies van de brandweer, bijkomende maatregelen opleggen aan de verhuurder.

Artikel 11. Strafbepalingen

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

Artikel 12. Opheffing

Het reglement op de kamerwoningen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 februari 2015, en gewijzigd in de gemeenteraad van 14 december 2015, wordt opgeheven op de datum van inwerkingtreding van het nieuwe reglement op de kamerwoningen.

Artikel 13. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2023, op voorwaarde dat de Vlaamse Regering het reglement voor 1 januari 2023 heeft goedgekeurd.

Indien de Vlaamse Regering het reglement goedkeurt na 1 januari 2023, treedt het reglement in werking op de datum van goedkeuring door de Vlaamse Regering.

