

KAMERREGLEMENT STUDENTENKAMERS EN LOGEMENTSKAMERS STAD GENK

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Toepassingsgebied

Artikel 1

De bepalingen vermeld in dit reglement op kamerwoningen en studentenhuizen zijn een aanvulling op de bepalingen vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals nadien gewijzigd, en op de aanvullende vereisten en normen vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Artikel 2

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoner voor een of meer van die voorzieningen aangewezen is op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
- 2° kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimten.
- 3° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt.
- 4° studentenhuus: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten die worden te huur gesteld of verhuurd aan uitsluitend studenten.
- 6° 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, al dan niet tegen betaling. Zij worden in dit reglement allen als verhuurder of uitbater aangeduid.
- 7° Kwaliteitsbesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
- 8° Vlaamse Wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Vergunning

Artikel 3

Onverminderd de door de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw vereiste vergunning, is het verboden een kamerwoning of studentenhuus zoals omschreven in artikelen 1 en 2 van dit reglement uit te baten zonder een voorafgaande schriftelijke vergunning van de burgemeester.

Artikel 4

...

Artikel 5

De aanvraag voor uitbating of de aanpassing ervan dient schriftelijk gericht te worden aan de burgemeester. Deze aanvraag dient de volgende stukken te bevatten:

- volledig ingevuld aanvraagformulier, ter beschikking gesteld door de bevoegde stedelijke dienst;
- een afschrift van de goedgekeurde bouwvergunning, indien van toepassing;
- een bouwplan met de door de dienst Woonbeleid goedgekeurde nummering en aanduiding van kamers, gemeenschappelijke ruimten met de vermelding van de elektrische, sanitaire en veiligheidsuitrusting;
- de identificatiegegevens van de eigenaar en de houder(s) van het zakelijk recht en van de verhuurder of beheerder in dit gebouw.

Artikel 6

§1: Na het ontvangen van een aanvraag voor uitbating van kamerwoningen voor studenten of niet-studenten, voert de dienst Woonbeleid een controleonderzoek uit naar de kwaliteitsnormen die van toepassing zijn voor kamers en de aanvullende voorwaarden opgelegd door het kamerreglement voor het bekomen van een uitbatingsvergunning. De ambtenaren die deze onderzoeken uitvoeren worden nominatief door het schepencollege aangesteld.

Voor de aanvraag tot dergelijk controleonderzoek dient de verhuurder een verzoek in bij de dienst Woonbeleid van de stad Genk. Een datum voor het onderzoek wordt gezamenlijk vastgelegd.

De burgemeester levert een uitbatingsvergunning af indien:

- De kamerwoningen voldoen aan de kwaliteitsnormen uit onderhavig kamerreglement, het kwaliteitsbesluit en de Vlaamse Wooncode.
- De verhuurder voldoet aan de bepalingen uit het kamerreglement.
- De brandweer een positief advies aflevert.

De beslissing over de aflevering of weigering van een uitbatingsvergunning gebeurt binnen een termijn van drie maanden na het indienen van een volledig aanvraagdossier. De termijn start op de datum van afgifte tegen ontvangstbewijs of drie dagen na postdatum.

De burgemeester verleent de uitbatingsvergunning op basis van:

- het advies van de dienst Woonbeleid, opgemaakt na het voeren van een controleonderzoek waaruit moet blijken dat voldaan is aan de voorwaarden, gesteld in deel 1 van dit kamerreglement, de regelgeving uit de Vlaamse Wooncode en het kwaliteitsbesluit;
- een verklaring van de brandweer, die bevestigt dat voldaan is aan de brandveiligheidsvoorschriften, zoals bepaald in deel 2 van dit kamerreglement;
- Een volledig aanvraagdossier.

Indien het studentenhuis of de kamerwoning niet voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening en de stedenbouwkundige voorschriften, dan kan de verhuurder/uitbater geen uitbatingsvergunning krijgen.

§2: De uitbatingsvergunning bepaalt het maximum aantal bewoners alsmede de uitbatingsvoorwaarden.

De uitbatingsvergunning wordt afgeleverd voor de duur van 10 jaar. Minimum drie maanden vóór het verstrijken van de vergunningstermijn dient een nieuwe aanvraag ingediend te worden. Iedere wijziging van houder van het zakelijk recht of verhuurder vereist een nieuwe uitbatingsvergunning.

Iedere structurele wijziging van de inrichting vereist een nieuwe uitbatingsvergunning.

Worden beschouwd als structurele wijzigingen:

- herindeling van het gebouw, waarbij lokalen andere bestemmingen krijgen dan voorheen bij de oorspronkelijke goedkeuring;
- uitbreiding van het gebouw;
- wijzigingen aan de dragende structuur van het gebouw;

- wijzigingen aan de veiligheidsuitrusting;
- wijzigen van het aantal kamers.

Artikel 7

...

Artikel 8

Elke weigering van uitbatingsvergunning wordt gemotiveerd.

Bij een weigering van de uitbatingsvergunning, kan de verhuurder een bezwaar indienen bij de toezichthoudende overheid, volgens de bepalingen van artikel 258 uit het Gemeentedecreet.

Normen inzake woonkwaliteit en uitrusting

Artikel 9

Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd. Indien gevraagd door de dienst Woonbeleid, moet de uitbater de attesten of keuringsbewijzen voor de elektrische installatie en de verwarmingsinstallatie voorleggen. De attesten of keuringsbewijzen zijn maximaal twee jaar oud.

Artikel 10

In afwijking van de Vlaamse Wooncode, mag elke kamer maximum door één persoon bewoond worden en moet ze minstens een woonoppervlakte hebben van 12 m² te verhogen met 3 m² per bad-/douchefunctie/toiletfunctie en/of met 3 m² per keukenfunctie. De minimale oppervlakenorm geldt niet voor de uitzondering uit het kwaliteitsbesluit, vermeld in artikel 2, §3.

Artikel 11

De kamer moet in de buitengevel of in het dak een raamoppervlakte hebben van ten minste 1/10 van de vloeroppervlakte en met een minimum van 1 m² met mogelijkheid tot ventilatie.

Artikel 12

De keukenfunctie mag niet ingericht zijn in gangen of open ruimten, die deel uitmaken van evacuatiewegen.

De gemeenschappelijke keukenruimte dient verwarmbaar te zijn door middel van een vast verwarmingstoestel.

Artikel 13

De kamer moet te allen tijde beschikken over elektriciteit. Bij het uitvallen van de elektriciteit in de kamer, moet de bewoner altijd toegang hebben tot de zekeringenkast welke de kamer bedient.

Artikel 14

Elke kamer moet beschikken over voldoende, veilige en permanente verwarming. De kamer moet tot een kamertemperatuur van 20° Celsius verwarmd kunnen worden. Dit moet minstens mogelijk zijn bij een buitentemperatuur van -10° C.

Artikel 15

Iedere kamer voor een niet-student die niet over een individueel bad of douche beschikt, moet per groep of een deel van een groep van 6 bewoners en per verdieping, minstens over 1 gemeenschappelijk bad of douche met te allen tijde warm water beschikken.

Er moet minstens 1 bad of douche per verdieping zijn met aansluitend geprivatiseerde omkleedruimte. Bad/douche met kleedruimte is individueel en aan de binnenzijde afsluitbaar.

Elk studentenhuus beschikt per groep of deel van een groep van zes studenten over een gemeenschappelijk bad of gemeenschappelijke douche met te allen tijde warm water.

Artikel 16

Elke kamerwoning voor een niet-student beschikt tenminste over één afzonderlijk gemeenschappelijk zittoilet met waterspoeling per groep of een deel van een groep van 6 personen en met een minimum van één zittoilet per verdieping.

Elk studentenhuus beschikt per groep of deel van een groep van zes studenten over een gemeenschappelijk zittoilet met waterspoeling.

De toiletruimte moet op een gemakkelijk gelegen plaats in het gebouw ingericht worden, goed verlucht en goed hygiënisch onderhoudbaar zijn.

De deur van de toiletruimte moet aan de binnenzijde afsluitbaar zijn.

Artikel 17

De bevoegde stadsdiensten kennen een binnenummering toe die gehanteerd moet worden.

De verhuurder dient de binnenummers op de kamers aan te brengen.

Artikel 18

Er dient een uitgeruste ruimte beschikbaar te zijn voor de hygiënische opslag van gesorteerd afval. Alle gemeenschappelijke delen moeten goed onderhouden worden.

Beheer en gebruik

Artikel 19

De kamers en gemeenschappelijke delen moeten behoorlijk onderhouden en schoongemaakt worden.

Artikel 20

Elke kamer dient slotvast en afsluitbaar te zijn.

Artikel 21

De verhuurder moet ter plaatse over een lijst beschikken met vermelding van naam en voornaam van elke bewoner en het nummer van de kamer die hij/zij betreft. Deze lijst moet steeds actueel bijgehouden worden.

Voor studentenkamers moet de verhuurder bijkomend vóór 1 november de attesten bezorgen aan de dienst Woonbeleid waaruit blijkt dat de huurders effectief ingeschreven voltijdse studenten zijn.

Artikel 22

Iedere kamerwoning en ieder studentenhuus moet een verantwoordelijke hebben die belast is met het dagelijks beheer van de kamerwoning of het studentenhuus en die toezicht uitoefent. Dit kan de verhuurder zelf zijn of een door hem aangestelde persoon. De naam, het adres en de contactgegevens van deze verantwoordelijke moet ter plaatse worden uitgehangen en moet opgenomen worden in het huishoudelijk reglement.

DEEL 2 : BRANDVEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Artikel 23: Algemeen

§1. Alle kamerwoningen en studentenhuizen moeten beschikken over een brandweerattest waaruit blijkt dat ze beantwoorden aan onderhavige brandbeveiligingsvoorschriften.

§2. De nieuw te openen, evenals de uitbreidingen en de renovatie van bestaande kamerwoningen en studentenhuizen voldoen tevens aan het KB van 07.07.1994 en zijn wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen(*).

§3. Terminologie

Overeenkomstig het KB van 07.07.1994 en zijn wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Artikel 24: Toepassingsgebied

§1. Onverminderd de wettelijke en reglementaire teksten ter zake, zijn onderhavige brandveiligheidsvoorschriften van toepassing op kamerwoningen en studentenhuizen met een bezetting van vijf of meer huurders of studenten.

§2. Voor kamerwoningen en studentenhuizen met een bezetting van één tot en met vier huurders of studenten wordt de brandbeveiliging bepaald door de brandweerdienst en dit afhankelijk van de grootte, de constructie en de bezetting van het gebouw.

Artikel 25: Indeling van de inrichtingen

De inrichtingen worden ingedeeld in drie categorieën:

- categorie 1 : gebouwen met 1, 2 of 3 bovengrondse bouwlagen;
- categorie 2 : gebouwen met meer dan 3 bovengrondse bouwlagen, maar waarvan de hoogte niet meer dan 25 m bedraagt;
- categorie 3 : de hoge gebouwen.

Artikel 26: Inplanting

De kamerwoningen en studentenhuizen zijn van nevenliggende constructies en niet functioneel gerelateerde gedeelten van het gebouw gescheiden door wanden met een brandwerendheid van tenminste:

- voor de inrichtingen van categorie 1 : EI 30
 - voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI 60
- De deuren in deze wanden zijn zelfsluitend en hebben EI₁ 30.

Artikel 27: 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.

Artikel 28: Constructieve elementen

De constructieve 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 :

- voor de inrichtingen van categorie 1 : R 30
- voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3 : R 60

(*) Ook indien de structurele elementen niet gewijzigd worden zijn de basisnormen van toepassing.

of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

Indien aan de voorschriften van de vorige paragraaf niet voldaan is, wordt de bestaande¹ inrichting uitgerust met een algemene en automatische branddetectie-installatie.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing voor de constructieve elementen van het dakwerk.

Artikel 29: Binnenwanden

De verticale binnenwanden, die de kamers begrenzen, hebben tenminste EI 30 of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

Indien de kamer is uitgerust met een kookgelegenheid heeft de toegangsdeur tot deze kamer minstens EI₁ 30.

Artikel 30: Evacuatie algemeenheden

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 in geval van brand.

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 3 m boven de begane grond: daarbij moet de vensterbank zich op maximum 1,20 m boven de vloer bevinden;
 - een opendraaiend venster bereikbaar voor de ladders van de brandweer: daarbij moet de kamer voorzien zijn van horizontale en verticale wanden EI 30 en een deur met EI₁ 30. Bovendien dient het volledige gebouw voorzien te zijn van een automatische branddetectie-installatie.
- voor de inrichtingen van categorie 2 en 3 :
 - een tweede binnentrap;
 - een buitentrap.

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

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

Artikel 31: 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 0,80 m. De hoogte bedraagt minstens 2,00 m.

¹ Een bestaande inrichting is een inrichting die reeds over een uitbatingvergunning beschikt voor het in voege treden van dit reglement.

Artikel 32: Deuren in de evacuatiewegen

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

Artikel 33: Wanden van evacuatiewegen

De binnenwanden van evacuatiewegen hebben:

- voor de inrichtingen van categorie 1: EI 30
- voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI 60

Artikel 34: 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: EI 30
- voor de inrichtingen van categorie 3: EI 60

of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

De toegang tot de trappenhuizen geschiedt voor de categorieën 2 en 3 via zelfsluitende deuren met EI₁ 30.

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

Artikel 35: Buitentrappen

De buitentrappen voldoen aan de volgende eisen :

- hellingshoek: maximum 60°;
- breedte: minstens 0,60 m;
- aantrede: minstens 0,10 m en aangepast aan de hellingshoek, om een veilig gebruik te waarborgen;
- optrede: maximum 0,20 m;
- voorzien zijn van stevige handgrepen en toegankelijk zijn via een deur en een bordes met een leuning van minstens 1,00 m hoogte.

Artikel 36: Buitenladders

De buitenladders voldoen aan volgende vereisten:

- stevig bevestigd, al dan niet opklapbaar;
- veilig toegankelijk;
- hoogte treden : maximum 0,30 m;
- bovenste trede : minimum 1,50 m boven het hoogste toegangsniveau tot de ladder.

Artikel 37: Bekleding en wandversiering

In bestaande inrichtingen moeten bekleding en wandversiering van die aard zijn dat zij niet tot een onaanvaardbare brandvoortplanting en rookontwikkeling kunnen bijdragen. Het gaat hierbij om de vloerbekleding, de wandbekleding en –versiering en de plafondbekleding en –versiering.

Bij herinrichting moeten bekledingsmaterialen van vloeren, wanden en plafonds respectievelijk minimaal van een in onderstaande tabel weergegeven klasse zijn overeenkomstig bijlage 5 van het K.B. van 07.07.1994 en zijn wijzigingen omtrent de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen

	Vloeren	Verticale Wanden	Plafonds en valse plafonds
Technische lokalen Parkeerruimten	A2 _{f1} -s2	A2-s3, d2	A2-s3, d0

Liftschachten			
Machinekamers			
Gemeenschappelijke keukens	B _{fl} -s1	B-s1, d2	B-s1, d0
Evacuatiewegen			
Binnentrappenhuizen			
Liftkooien			
Zalen			
Kamers			

Artikel 38: Stookplaatsen en technische lokalen

De muren, wanden, vloeren en zolderingen van de stookplaatsen, de brandstofopslagplaats en andere technische lokalen hebben tenminste EI 60. Ze worden afgesloten door een zelfsluitende deur met EI₁ 30. Als er gebruik gemaakt wordt van vloeibare brandstoffen moet elke verbinding tussen de stookplaats en de brandstofopslagplaats afgesloten zijn door een zelfsluitende deur met EI₁ 30.

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.

Artikel 39: 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 gasteestellen 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.

Artikel 40: 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.

Artikel 41: Keukens en eetzaal

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

- voor de inrichtingen van categorie 1 : EI 30
- voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3 : EI 60

of ze moeten gebouwd zijn in metselwerk of beton.

De toegangsdeuren tot de keukens hebben EI₁ 30 en zijn zelfsluitend.

Artikel 42: 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 inrichtingen van categorie 1: EI 30
- voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI 60

of ze moeten gebouwd zijn in metselwerk of beton.

Uitzondering wordt gemaakt voor de voorzijde van de liftbordes en de wanden die deel uitmaken van de gevel. De liftbordeszijde, de deuren inbegrepen, voldoet aan E 30.

Artikel 43: 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 1 uur in werking blijven op een voldoende lichtsterkte.

Artikel 44: Alarm

Het gebouw is uitgerust met een alarminstallatie gevoed door het openbaar elektriciteitsnet en een noodvoeding. Ze bestaat uit drukknoppen 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.

Artikel 45: 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 evacuatielokaal, de technische lokalen, de keukens, de leefruimtes en de bergplaatsen. Ze worden aangepast aan het brandrisico.

Kamers en evacuatielokaal moeten beveiligd worden door rookdetectoren.

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 ontstaan is 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.

De 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.

Artikel 46: Brandbestrijdingsmiddelen

De brandbestrijdingsmiddelen worden bepaald door de bevoegde brandweerdienst.

Onderhoud en controle

Artikel 47: Algemeen

De technische uitrustingen van de inrichting wordt in goede staat gehouden. De uitbater laat op zijn verantwoordelijkheid deze uitrusting onderhouden en / of controleren bij indienststelling, wijzigingen en periodiek overeenkomstig onderstaande tabel.

De data van de controles en de vaststellingen die tijdens deze controles werden gedaan, worden in een notitieboekje ingeschreven. Dit wordt ter beschikking gehouden van de burgemeester of zijn afgevaardigde.

VOORWERP	UITVOERDER	PERIODICITEIT
Goederen- en keukenlift	EDTC / BT	Volgens vigerende wetgeving
Personenlift	EDTC / BT	Volgens vigerende wetgeving
Hoogspanning	EDTC	Jaarlijks
Laagspanning	EDTC	Vijfjaarlijks
veiligheidsverlichting	BP	Driemaandelijks
Automatische gasdetectie/brandstofafsluiters	EDTC	Jaarlijks
Verwarmingsinstallaties en installaties voor de aanmaak van warm verbruikswater, gevoed door vaste of vloeibare brandstoffen	BT	Jaarlijks
Verwarmingsinstallaties en installaties voor de aanmaak van warm verbruikswater, gevoed door gasvormige brandstoffen	BT	Tweejaarlijks
Schoorstenen en rookkanalen (toestellen op vaste/vloeibare brandstof)	BT	Jaarlijks
Melding-, waarschuwing- en alarminstallatie. Algemene automatische branddetectie	EDTC	Jaarlijks
Autonome branddetectoren	BP	Driemaandelijks
Draagbare brandblustoestellen	BT	Jaarlijks
Blusmiddelen, evacuatiewegen, trappen, ladders, enz. (goede staat, bruikbaarheid)	BP	Tijdens de uitbating
Filters en kokers van dampkappen	BP	jaarlijks

EDTC: externe dienst voor technische controles

BP: bevoegde persoon: persoon die al dan niet tot het eigen personeel behoort (zie artikel 28 van het ARAB) of de exploitant zelf, op voorwaarde dat hij voldoende kennis van de toestellen heeft

BT: bevoegde technicus: persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning enzovoort om dergelijke controles te doen (bijvoorbeeld gasdichtheid: gehabiteerde installateur; verwarming: erkende technicus enzovoort)

Uitbatingsvoorschriften

Artikel 48: Algemeen

Buiten hetgeen voorzien is door onderhavige reglementering, neemt de verhuurder alle nodige maatregelen om de personen, aanwezig in de inrichting, te beschermen tegen brand, paniek en ontploffing.

Artikel 49: Kooktoestellen en maaltijdverwarmers

Kooktoestellen en maaltijdverwarmers zijn ver genoeg verwijderd of geïsoleerd van alle ontvlambare materialen.

Artikel 50: Gasinstallaties

De onontbeerlijke voorzorgen zijn genomen om gaslekken te voorkomen.

De aanwezigheid van verplaatsbare recipiënten met vloeibaar gemaakte petroleumgassen is verboden in het gebouw.

Artikel 51: Voorlichting van het personeel en de gasten inzake brandpreventie

De verantwoordelijke van de inrichting en het personeel beschikken over richtlijnen waarin minstens volgende punten zijn vastgelegd:

- de wijze van werking van de automatische branddetectie-installatie;
- de te nemen schikkingen om de veiligheid van de personen te verzekeren;
- het bestaan en de werking van de brandbestrijdingsmiddelen.
- de wijze van verwittiging van de hulpdiensten.

Een inlichtingennota, bestemd voor de bewoners, zal de nodige aanbevelingen inzake brandpreventie bevatten.

Artikel 52: Veiligheidsrichtlijnen en plannen

Bij de ingang is een plan van de inrichting aanwezig, bedoeld om de hulpdiensten in te lichten, dat de plaats aanduidt van :

- de trappen en de evacuatiewegen;
- de beschikbare brandbestrijdingsmiddelen;
- in voorkomend geval, het stopmechanisme van het ventilatiesysteem;
- in voorkomend geval, het overzichtsbord van het detectie- en alarmsysteem;
- de stookplaatsen;
- in voorkomende geval, de ligging van installaties en lokalen die een bijzonder risico inhouden.

Bijzondere bepalingen

Artikel 53

Wat de weerstand, stabiliteit en reactie bij brand van de bouwelementen en bouwmaterialen betreft is de verhuurder, op verzoek van de burgemeester of van de brandweer, verplicht het bewijs te leveren dat de bepalingen van dit reglement zijn nageleefd. Voor de gebouwen die zijn opgetrokken voor de inwerkingtreding van dit besluit en waarvan voormeld bewijs niet kan worden geleverd, is de verhuurder verplicht een schriftelijke en door hem ondertekende beschrijving te geven van de samenstelling van elk der bouwelementen waarvoor het bewijs niet kan worden geleverd. De brandweer kan hieruit besluiten of een voldoende veiligheidsnorm bereikt wordt.

De burgemeester kan voor gebouwen die zijn opgetrokken voor de inwerkingtreding van dit besluit afwijkingen toestaan op de voorschriften opgenomen in deel 2 van dit reglement. De vraag tot het verkrijgen van een afwijking moet worden gemotiveerd en de noodzakelijke elementen ter staving van de aanvraag moeten bij de aanvraag worden gevoegd, zoals gedetailleerde plannen, een verklarende nota en een opsomming van de eventueel bijkomende veiligheidsmaatregelen.

De afwijkingen mogen geen betrekking hebben op punten die door andere wets- of verordeningbepalingen geregeld worden.

De aanvraag wordt ingediend bij de burgemeester die het advies inwint van de brandweer. Deze kan aanvullende voorzorgsmaatregelen opleggen. Enkel na positief advies van de brandweer kan de afwijking worden toegestaan.

Artikel 54

In het kader van de aanvraag van een afwijking cfr. artikel 53 van dit reglement, naar aanleiding van een klacht, op vraag van de dienst Woonbeleid of in het kader van de aanvraag tot uitbatingsvergunning voert de brandweer controles uit. Een klacht kan worden geformuleerd door elke belanghebbende.

De brandweer maakt een gedetailleerd verslag op van zijn controlewerkzaamheden. Dit verslag bevat een omschrijving van de toepasbare normen en de mate waarin het gebouw hieraan voldoet. Het verslag bevat één van de volgende conclusies:

1. voldoet;
2. voldoet niet.
3. voldoet niet, met ernstige veiligheidsrisico's voor bewoners en/of omwonenden.

De brandweer motiveert de quotering. Dit verslag wordt aan de verhuurder en de burgemeester overgemaakt. De huurder krijgt op zijn verzoek eveneens een kopie.

Op basis van het verslag van de brandweer kan de burgemeester verdere stappen ondernemen om de woningkwaliteit te verbeteren en de veiligheid van de bewoners en omwonenden te waarborgen, zoals het opleggen van werkzaamheden, sloop, en andere acties die binnen zijn bevoegdheid liggen. Bij niet voltooiing van deze werken of acties binnen de gestelde termijn, wordt dit beschouwd als een inbreuk op het reglement en zijn de sancties vermeld in artikel 59 van toepassing.

DEEL 3: SLOTBEPALINGEN

Artikel 55

De uitbatingsvergunningen die werden verleend vóór 1 januari 2015 blijven van kracht tot aan hun vervaldatum. Wanneer blijkt dat er door de inwerkingtreding van dit reglement bij een vernieuwing van een bestaande uitbatingsvergunning, bijkomende aanpassingen en/of investeringen nodig zijn, dan dient de eigenaar-verhuurder dit tijdig te voorzien. Elke eigenaar-verhuurder met een lopende uitbatingsvergunning wordt op de hoogte gebracht van de reglementswijziging. Uitzonderlijk kan een tijdelijke uitbatingsvergunning afgeleverd worden van 1 jaar aan eigenaar-verhuurders die onvoldoende tijd hebben om de nodige aanpassingen door te voeren. Een tijdelijke uitbatingsvergunning kan echter alleen onder deze voorwaarden:

- de lopende uitbatingsvergunning loopt af binnen een periode van 1 jaar na de datum van inwerkingtreding van dit reglement;
- Het gaat om aanpassingswerken die technisch moeilijk uitvoerbaar zijn (vb plaatsen van vaste verwarmingstoestellen en CV, veranderen van gemeenschappelijke ruimten) OF er is een stedenbouwkundige vergunning verplicht voor de werkzaamheden.

Artikel 56

De afgifte van een uitbatingvergunning is enkel mogelijk indien andere sectorale regelgeving nageleefd wordt. De uitbatingvergunning wordt ingetrokken indien de kamers niet langer conform bevonden worden volgens de kwaliteits- en veiligheidsnormen van de gewestelijke en gemeentelijke regelgeving.

Artikel 57

De tekst van dit reglement wordt bij de vergunning gevoegd. De verhuurder moet op zijn beurt deze tekst ter kennisgeving van de bewoners uithangen op een goed zichtbare en toegankelijke plaats.

Artikel 58

De burgemeester of zijn afgevaardigde, de politiediensten, de daartoe aangestelde ambtenaren en de brandweerdiensten houden toezicht en controle op de naleving van dit reglement.

Artikel 59

Voor zover wetten, besluiten, decreten algemene en provinciale reglementen en verordeningen geen andere straffen voorzien, kunnen inbreuken op dit kamerreglement gesanctioneerd worden met een van de volgende gemeentelijke administratieve sancties conform de wet van 24 juni 2013 betreffende gemeentelijke administratieve sancties:

- een administratieve geldboete die het bedrag van het wettelijk maximum niet mag overschrijden;
- een administratieve schorsing of intrekking van de door de stad afgeleverde vergunning;
- een sluiting van de kamerwoning of het studentenhuis.

Artikel 60

§1. Het niet naleven van een administratieve sanctie van het college wordt bovendien bestraft met één van de in artikel 59 voorziene administratieve sancties.

§2. Het niet naleven van het bevel van de burgemeester wordt bovendien bestraft met de in artikel 59 voorziene administratieve sancties.

Artikel 61

De verplichtingen opgelegd door artikel 119 van de nieuwe gemeentewet worden nageleefd.

Artikel 62

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de wijze, zoals voorgeschreven door artikel 186 en artikel 187 van het gemeentedecreet.