

# POLITIEVERORDENING KAMERWONEN

## Inleiding

Via een gemeentelijke politieverordening kamerwonen kan de gemeente strengere lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen aan kamers. Dit volgt uit artikel 3.2 Vlaamse Codex Wonen.

Op het grondgebied van gemeente Hechtel-Eksel merken we een duidelijke stijging van het verhuren van kamers en kamerwoningen. Daarnaast ontvangt het lokaal bestuur vragen van bedrijven, zaakvoerders, ... ook over de grenzen heen, om arbeidskrachten te huisvesten. Vervolgens kan een kamerwoning ook een (tijdelijke) woonoplossing bieden voor (kwetsbare) personen, die bijvoorbeeld omwille van scheidingen, brand, ... in een precare situatie terecht zijn gekomen. Hiervoor willen we een duidelijk kader scheppen.

Gezien de gemeentegrensoverstijgende problematiek werd deze politieverordening kamerwonen regionaal ontwikkeld in samenwerking met de gemeenten Bocholt, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Peer en Pelt.

Indien je een kamerwoning wil verhuren, dien je minstens rekening te houden met de regels zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Uit de praktijk blijkt helaas dat de woningkwaliteit van deze kamers en kamerwoningen dikwijls te wensen over laat. Doordat er onvoldoende controle is op de uitbating van kamers, dreigt het risico op huisjesmelkerij.

Het hoofddoel van deze politieverordening kamerwonen is dan ook om de meest kwetsbare doelgroepen garanties te kunnen bieden op een goede woonkwaliteit en woonomgeving.

Om het recht op menswaardig wonen en een minimale kwaliteit binnen de gemeentegrenzen te waarborgen wordt met dit reglement een stelsel van uitbatingsvergunningen ingevoerd. Deze vergunningsplicht stelt het lokaal bestuur in staat om de uitbating van kamers te controleren en de minimale woonkwaliteit op te volgen. Vervolgens is de politieverordening kamerwonen een instrument om misbruik, probleemsituaties en/of overlast aan te kunnen pakken.

### 1.1. Definities

#### Artikel 1

In deze verordening zijn de definities van toepassing die in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 zijn opgenomen. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° **Beveiligde zending:** Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3 §1. 5°.

2° **Gemeenschappelijke ruimte:** Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.2, eerste lid, 48°.

3° **Gemeenschappelijke kookruimte:** Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.2, eerste lid, 47°.

4° **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, erfpachthouder of opstalhouder te zijn, met inbegrip van het recht van bewoning.

5° **Kamer:** Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikel 1.3 §1, eerste lid, 25°.

6° **Kamerwoning:** Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikel 3.2, zesde lid.

7° **Kookinrichting:** een kookinrichting bestaat uit een fornuis met minstens 4 bekkens, een microgolfoven en afwasbak.

8° **Student:** Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikel 3.2, §3, vierde lid.

9° **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:

- Meubels voor de kamer;
- Gemeenschappelijke ruimten.

10° **Verhuurder/uitbater:** elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een kamerwoning of kamer verhuurt, al dan niet tegen betaling.

11° **Woning:** Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°.

12° **Conformiteitsattest:** Het attest vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

13° **Conformiteitsonderzoek:** Het conformiteitsonderzoek zoals vermeld in artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

14° **Cohousing**: Cohousing is één van de vormen van gemeenschappelijk wonen (GW). Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, §1, eerste lid, 16°.

## 1.2. Toepassingsgebied

### Artikel 2

§1. Deze verordening is van toepassing op alle kamers en kamerwoningen op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel.

§2. Vallen niet onder toepassing van deze verordening:

- Een verblijfsaccommodatie die is aangemeld bij Toerisme Vlaanderen. Een verblijfsaccommodatie die níét is aangemeld, kan wél onder deze verordening vallen.
- De inrichtingen, waarvoor in wetten of decreten bijzondere voorschriften, richtlijnen of normen in verband met de brandveiligheid en/of hygiëne zijn opgelegd, o.m. hotels, woonzorgcentrum, gemeenschapsinstellingen (begeleid wonen, e. a.), internaten, kindertehuizen, ...
- Projecten van gemeenschappelijk wonen (bv.: cohousing). De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde(n). Het bewijs kan geleverd worden met alle middelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Indien niet bewezen wordt dat het gaat om een project van gemeenschappelijk wonen, zal onderhavige verordening van toepassing zijn. Worden in geen geval aanvaard als projecten van gemeenschappelijk wonen: bewoners die arbeidskrachten zijn en door hun werkgever gehuisvest worden.
- Huisvesting bestemd voor studenten.

## 1.3. Voorwaarden om een kamer te verhuren

### Artikel 3

Om een (of meerdere) kamer(s) te verhuren moet de uitbater/verhuurder beschikken over de volgende vergunningen/attesten:

- Een geldende omgevingsvergunning voor het aantal woongelegenheden;
- een conformiteitsattest voor de kamerwoning dat alle kamers van de kamerwoning omvat;
- een uitbatingsvergunning.

De burgemeester zal een uitbatingsvergunning behandelen als de aanvrager een volledig aanvraagdossier voor uitbatingsvergunning heeft ingediend.

### 2.1. Uitbatingsverplichting

#### Artikel 4

Het is verboden om een kamer zoals beschreven in artikel 1 te verhuren zonder een geldige omgevingsvergunning voor het aantal woongelegenheden en een schriftelijke uitbatingsvergunning voor kamers van de burgemeester.

De uitbater is op elk moment verplicht de voorwaarden van de uitbatingsvergunning na te leven.

### 2.2. Procedure aanvraag uitbatingsvergunning

#### Artikel 5

De aanvraag voor uitbatingsvergunning of de aanpassing ervan dient schriftelijk gericht te worden aan de burgemeester.

Deze aanvraag dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld aanvraagformulier, ter beschikking gesteld door de bevoegde gemeentelijke dienst;
2. Een afschrift van de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning, de omgevingsvergunning voor het aantal woongelegenheden;
3. Een afschrift van een geldig conformiteitsattest voor de kamerwoning en de kamers;
4. Een grondplan per verdieping met de nummering en aanduiding van kamers, gemeenschappelijke ruimten met de vermelding van de elektrische, sanitaire en veiligheidsuitrusting;
5. Een geldig keuringsattest van de elektrische installatie;
6. Een geldig reinigings- of keuringsattest van de gasinstallatie, indien van toepassing;
7. Een geldig reinigings- of keuringsattest van de mazoutinstallatie, indien van toepassing;
8. Een bewijs dat er voor het betreffende gebouw een verzekering voor brand en waterschade werd afgesloten waarvan de werking niet is geschorst;
9. Een gunstig brandweerattest van het gebouw voor ingebruikname, dat aangeeft dat de volledige kamerwoning alsook alle afzonderlijke kamers voldoen aan de eisen voor brandveiligheid, brandwerendheid en brandveiligheidsuitrusting zoals vastgelegd in hoofdstuk 6.
10. Het huishoudelijk reglement met de minimale vermeldingen, zoals omschreven in artikel 31.

#### Artikel 6

§1. De gemeente heeft 30 dagen de tijd om het dossier volledig en ontvankelijk te verklaren, en kan ontbrekende informatie opvragen, deze ontbrekende informatie dient aangeleverd te worden binnen een termijn van maximaal 30 dagen. Na de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring neemt de burgemeester een beslissing binnen een termijn van 60 dagen. De aanvrager wordt per beveiligde zending op de hoogte gesteld van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring en de beslissing.

§2. De burgemeester levert een uitbatingsvergunning af indien voldaan is aan de cumulatieve voorwaarden zoals aangegeven door de stukken in artikel 5:

1. Een volledig aanvraagdossier voor uitbating kamers werd ontvangen;
2. De kamerwoning voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen uit onderhavige verordening op kamerwonen en de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
3. De verhuurder voldoet aan de bepalingen uit de verordening op kamerwonen;
4. De kamerwoning beschikt over een gunstig brandweerattest dat aangeeft dat de volledige kamerwoning alsook alle afzonderlijke kamers voldoen aan de eisen voor brandveiligheid, brandwerendheid en brandveiligheidsuitrusting zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.

§3. Indien de aanvrager niet in het bezit is van een geldig conformiteitsattest, inclusief de extra voorwaarden opgenomen in de politieverordening kamerwonen, voor de kamerwoning en de kamers, dient dit te worden aangeduid op het aanvraagformulier. In dat geval moet de aanvrager ook een aanvraag indienen om een conformiteitsattest te verkrijgen.

§4. De aanvraag voor een uitbatingsvergunning vervalt als binnen 30 dagen, nadat de aanvraag voor een uitbatingsvergunning volledig is, de toegang tot de kamerwoning, de gemeenschappelijke ruimten en alle kamers voor een onderzoek zoals voorzien in §1 tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvraag van de uitbatingsvergunning vervalt indien na 6 maanden geen conformiteitsattest inclusief de extra voorwaarden opgenomen in de politieverordening kamerwonen is afgeleverd. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk per beveiligde zending op de hoogte gesteld van het verval van zijn aanvraag tot uitbatingsvergunning.

### 2.3. Geldigheid van een uitbatingsvergunning

#### **Artikel 7**

De geldigheidsduur van de uitbatingsvergunning is beperkt tot maximum 10 jaar na het uitreiken ervan.

De uitbater dient zes maanden vóór het verstrijken van de uitbatingsvergunning een nieuw en volledig aanvraagdossier te richten aan de burgemeester.

De uitbatingsvergunning is slechts geldig voor de kamerwoning waarvoor zij werd afgeleverd en is gebonden aan de houder van het zakelijk recht of de verhuurder. De eigendom, blote eigendom of het vruchtgebruik van de kamerwoning dient te berusten bij dezelfde titularis: de kamerwoning vormt een ondeelbaar geheel.

### 2.4. Verval uitbatingsvergunning

#### **Artikel 8**

Iedere wijziging van verhuurder vereist een nieuwe uitbatingsvergunning.

De nieuwe verhuurder vraagt binnen de 3 maanden van het verlijden van de notariële akte een nieuwe uitbatingsvergunning aan conform artikel 5.

## Artikel 9

Iedere structurele wijziging van de inrichting vereist een nieuwe uitbatingsvergunning. Worden beschouwd als structurele wijzigingen:

- Herindeling aan het gebouw waarbij lokalen andere functies krijgen dan voorheen bij de oorspronkelijke goedkeuring;
- Uitbreiding van het gebouw;
- Wijzigingen aan de dragende structuur van het gebouw;
- Alle wijzigingen aan het gebouw die een omgevingsvergunning vereisen;
- Alle aanpassingen aan de kamerwoning en/of de kamers die het aantal, de afmetingen en/of de bestemming van kamers en/of gemeenschappelijke delen wijzigen;
- Wijzigingen aan de veiligheidsuitrusting;
- Wijzigingen aan de algehele brandveiligheid en brandwerendheid van het gebouw;
- Fundamentele wijzigingen van de elektrische en/of verwarmingsinstallatie.

Bij het ontbreken van een nieuwe aanvraag, zal de bestaande vergunning vervallen.

## Artikel 10

Indien de exploitatie van de kamerwoning wordt stopgezet, dient de verhuurder/uitbater de burgemeester hiervan onverwijld in kennis te stellen. Dit gebeurt via een schrijven dat per beveiligde zending wordt bezorgd. De uitbatingsvergunning zal bij stopzetting van rechtswege opgeheven worden. Een ontvangstbevestiging wordt bezorgd aan de verhuurder/uitbater.

## Artikel 11

De uitbatingsvergunning vervalt:

- Indien voor het einde van de periode van 10 jaar geen volledige aanvraag tot hernieuwing werd ingediend;
- Indien binnen een termijn van 90 dagen na het vervallen van een conformiteitsattest, geen nieuw conformiteitsattest werd verkregen;
- Indien het conformiteitsattest van rechtswege vervalt overeenkomstig artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van en/of de aanvullende veiligheids- en kwaliteitsnormen, zoals opgenomen in voorliggend document;
- Indien het aantal verhuurde kamers het aantal vergunde kamers in de uitbatingsvergunning overstijgt;
- Indien herindeling, omvormingen of bestemmingswijzigingen in de kamerwoning werden uitgevoerd.

## 2.5. Weigering uitbatingsvergunning

## Artikel 12

Elke weigering van een uitbatingsvergunning wordt gemotiveerd door het lokaal bestuur. De verhuurder of uitbater kan een bezwaar indienen bij de toezichthoudende overheid bij een weigering van de uitbatingsvergunning, volgens Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 333.

## HOOFDSTUK 3: VERPLICHT CONFORMITEITSATTEST VOOR KAMERWONINGEN

### **Artikel 13**

Alle kamers en kamerwoningen die verhuurd worden moeten over een geldig conformiteitsattest beschikken.

## HOOFDSTUK 4: VOORWAARDEN INZAKE WOONKWALITEIT EN UITRUSTING

### **Artikel 14**

De kamerwoning, inclusief alle kamers, dient te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Daarenboven dient de kamerwoning inclusief alle kamers te voldoen aan de extra veiligheids- en kwaliteitsnormen opgelegd door onderhavige politieverordening.

#### 4.1. Uitrusting van de kamers

### **Artikel 15**

Iedere kamer dient voorzien te zijn van minimaal 2 geaarde, stopcontacten.

### **Artikel 16**

Elke kamer is uitgerust met een rookmelder.

Zolders of kelders, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang hebben en normaal en onmiddellijk te betreden zijn, worden als bouwlaag beschouwd en worden uitgerust met minstens één rookmelder.

Bijkomend worden alle evacuatiewegen en alle traphallen en overige gemeenschappelijke ruimten (m.u.v. de keuken) uitgerust met een rookmelder.

### **Artikel 17**

De uitbater moet een nummering aanbrengen op de deur van elke aangeboden kamer zodat elke kamer over een eigen nummer beschikt. Deze nummers dienen aan de zijde van de deur gehangen te worden zodat de nummering zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimte. De nummering van de kamers dient overeen te komen met de nummering zoals deze bij de gemeente gekend is.

De kamerwoning beschikt bij de hoofdingang over een individuele deurbel per kamer en eveneens per kamer over een brievenbus, uitgevoerd volgens de voorschriften van de Post.

## **Artikel 18**

Elke kamer dient slotvast en afsluitbaar te zijn. Elke kamer dient vanaf een gemeenschappelijke gang of ruimte bereikbaar te zijn. Kamers die enkel te bereiken zijn via een andere kamer zijn niet toegelaten, en worden als onbestaande beschouwd.

### 4.2. Uitrusting van de kamerwoning

## **Artikel 19**

De elektrische veiligheidsinstallatie dient steeds individueel of gemeenschappelijk bereikbaar te zijn. Bij een verdeelbord voor meerdere entiteiten, dient er een degelijke aanduiding aanwezig te zijn welke zekeringen of welke kringen tot welke entiteit behoren.

## **Artikel 20**

De kamerwoning, waarvan niet elke individuele kamer uitgerust is met een bad- en/of douchefunctie, moet beschikken over minstens 1 gemeenschappelijke douche of bad, met ten allen tijde warm water, per groep of deel van een groep van 6 volgens de bezettingsnorm.

De gemeenschappelijke douche of bad moet voorzien zijn van een aansluitende geprivatiseerde omkleedruimte. Bij meerdere baden of douches met kleedruimte zijn deze individueel en aan de binnenzijde slotvast afsluitbaar.

## **Artikel 21**

De minimale plafondhoogte in een lokaal met bad- en/of douchefunctie moet minimaal 220 cm bedragen. Bij hellende plafonds wordt de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm, mits er in het lokaal een plafondhoogte van 220 cm bereikt wordt.

## **Artikel 22**

De kamerwoning, waarvan niet elke individuele kamer uitgerust is met een toiletfunctie, moet beschikken over minstens 1 afzonderlijk gemeenschappelijk zittoilet met waterspoeling per groep of deel van een groep van 4 volgens de bezettingsnorm. De toiletruimte dient goed verluchtbaar en hygiënisch onderhoudbaar te zijn, bovendien dient de toiletruimte langs de binnenzijde afsluitbaar te zijn.

## **Artikel 23**

De minimale plafondhoogte in een lokaal met toiletfunctie moet minimaal 220 cm bedragen. Bij hellende plafonds wordt de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm, mits er in het lokaal een plafondhoogte van 220 cm bereikt wordt.

## **Artikel 24**

Elke kamerwoning, waarvan niet elke individuele kamer uitgerust is met een kookgelegenheid, moet beschikken over een afgescheiden gemeenschappelijke kookruimte. Dit gemeenschappelijk lokaal moet ten minste 6 m<sup>2</sup> oppervlakte hebben met een verhoging per bewoner van 1,5 m<sup>2</sup> vanaf de 5de

bewoner en mag niet ingericht zijn in gangen of open ruimten die deel uitmaken van evacuatiewegen.

#### **Artikel 25**

De kamerwoning dient een ruimte te voorzien voor hygiënische opslag van gesorteerd afval. Indien het een lokaal betreft, moet deze goed verlucht en onderhouden worden.

#### **Artikel 26**

Elke kamer, moet beschikken over een kwalitatieve buitenruimte dit kan individueel of gemeenschappelijk. Indien deze individueel voorzien wordt dient de oppervlakte per kamer minimaal 2m<sup>2</sup> te bedragen. Indien deze gemeenschappelijk voorzien wordt, dient de oppervlakte minimaal 10m<sup>2</sup> te bedragen per groep of deel van een groep van 5 volgens de bezettingsnorm, met een verhoging van 2m<sup>2</sup> per bijkomende 1 bewoner volgens de bezettingsnorm.

### **HOOFDSTUK 5: BEHEER EN GEBRUIK**

#### **Artikel 27**

Elke kamer mag bewoond worden door het aantal personen zoals vermeld op het geldende conformiteitsattest, met een maximum van 2 personen indien er sprake is van een duurzame band.

#### **Artikel 28**

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

#### **Artikel 29**

De verhuurder/uitbater moet in de directe omgeving van de voordeur een lijst ophangen met vermelding van naam, voornaam en het nummer van de kamer die elke bewoner betreft. Iedere wijziging inzake de bewonerslijst moet onmiddellijk geactualiseerd worden.

#### **Artikel 30**

De kamerwoning moet een verantwoordelijke hebben die belast is met het dagelijks beheer van de kamerwoning en die het toezicht uitoefent. Dit kan de verhuurder/uitbater zelf zijn of een door hem aangestelde persoon.

De verhuurder/uitbater die geen verantwoordelijke aanstelt, wordt zelf beschouwd als verantwoordelijke. De naam, het adres en de contactgegevens van deze verantwoordelijke moeten in de directe omgeving van de voordeur ter plaatse worden uitgehangen en moet opgenomen worden in het huishoudelijk reglement. Indien de verantwoordelijke wijzigt ten opzichte van het oorspronkelijke huishoudelijk reglement, dient deze wijziging binnen de 7 kalenderdagen doorgegeven te worden aan de gemeente.

### **Artikel 31**

De kamerwoning moet over een huishoudelijk reglement beschikken en bevat minimaal volgende elementen:

- Afspraken inzake onderhoud
- Afspraken inzake sorteren van afval
- Inlichtingennota met aanbevelingen voor brandpreventie
- Naam en telefoonnummer van de verantwoordelijke dagelijks beheer

De uitbater dient dit huishoudelijk reglement uit te hangen in de directe omgeving van de voordeur.

### **Artikel 32**

De uitbater moet een kopie van de verkregen uitbatingsvergunning uithangen in de directe omgeving van de voordeur.

## HOOFDSTUK 6: BRANDVEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

### **Artikel 33**

De kamers en kamerwoningen moeten voldoen aan de brandveiligheidsnormen, omschreven in de bijlage van deze verordening.

Een gunstig brandweerverslag voor de ingebruikname van de kamerwoning is verplicht.

## HOOFDSTUK 7: INBREUKEN

### 7.1. Controle

### **Artikel 34**

Toezicht houden en controle op de naleving van deze verordening valt binnen de bevoegdheden van de burgemeester of zijn afgevaardigde, de politiediensten, de daartoe aangestelde ambtenaren en de brandweerdiensten.

### **Artikel 35**

De huurder(s) en de uitbater zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken en hun medewerking te verlenen om de controlebezoeken in de beste omstandigheden te laten verlopen.

### Artikel 36

Zolang niet aan de verplichtingen van artikel 3 en 4 is voldaan geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om de uitbatingsvergunning als bedoeld in artikel 3 en 4 aan te vragen. Eveneens geldt een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting van het conformiteitsattest zoals voorzien in artikel 3.2., eerste lid, 1° VCW. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over de verplichte uitbatingsvergunning en conformiteitsattest beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na de verzending.

### Artikel 37

Voor zover voor dezelfde inbreuken door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie geen andere straffen voorzien worden, kunnen inbreuken op deze verordening kamerwonen gesanctioneerd worden met een van de volgende gemeentelijke administratieve sancties volgens de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties:

- Een administratieve geldboete die het bedrag van het wettelijk maximum niet mag overschrijden, verhuurders/uitbaters worden hoofdelijk gehouden om deze boete te betalen;
- De administratieve schorsing van een door de gemeente verleende uitbatingsvergunning;
- De administratieve intrekking van een door de gemeente verleende uitbatingsvergunning;
- De tijdelijke of definitieve administratieve sluiting van de inrichting.

## HOOFDSTUK 8: SLOTBEPALINGEN

### Artikel 38

Deze verordening kamerwonen wordt ter advies (niet bindend) overgemaakt aan de Vlaamse Regering (Wonen in Vlaanderen) en ter kennis gebracht aan de overheden zoals bepaald in artikel 119 van de Nieuwe gemeentewet, zoals bepaald in artikel 40, §3 van het Decreet lokaal bestuur en zoals bepaald in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### Artikel 39

Deze verordening zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, §1 van het Decreet lokaal bestuur.

### Artikel 40

Deze verordening treedt in werking op datum van goedkeuring door de gemeenteraad.

### Artikel 41

Een overgangsperiode wordt voorzien: uiterlijk op 1 januari 2026 dient elke uitbater van een kamerwoning zich in regel te stellen aan deze verordening van kamerwonen.

# BRANDVEILIGHEIDSNORMEN

## Inleiding

De *Wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen*, heeft aanleiding gegeven tot de opstelling van het *Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de (nieuwe) gebouwen moeten voldoen*.

Dit besluit (= het Besluit Basisnormen) bepaalt de minimumvoorschriften waaraan het ontwerp, de bouw en de inrichting van gebouwen moeten voldoen.

Opgelet: Het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit Basisnormen is beperkt. Zo is het Besluit enkel van toepassing op:

- Hoge en middelhoge gebouwen waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend na 26 mei 1995;
- Lage gebouwen waarvoor een bouwaanvraag werd ingediend na 1 januari 1998.

Een gemeente is bevoegd om andere reglementen betreffende de brandveiligheid uit te vaardigen, doch deze mogen nooit indruisen tegen de voorschriften uit het Besluit Basisnormen. Met andere woorden: de gemeentelijke reglementen mogen de regels van het Besluit Basisnormen niet globaal versoepelen of verstrengen.

Voor de juiste definitie van de begrippen inzake brandpreventie, wordt naar het Besluit Basisnormen verwezen.

## 1. Toepassingsgebied

Onverminderd de wettelijke en reglementaire teksten ter zake, zijn onderhavige brandveiligheidsvoorschriften van toepassing op kamerwoningen vanaf drie kamers.

Voor kamerwoningen met maximaal één tot twee kamers wordt de brandbeveiliging bepaald door de brandweerdienst en dit afhankelijk van de grootte, de constructie en de maximale bezetting van het gebouw.

## 2. Indeling van de inrichtingen

De inrichtingen worden ingedeeld in drie categorieën:

- Categorie 1: de lage gebouwen. Dit zijn de gebouwen waarvan de hoogte kleiner is dan 10m.
- Categorie 2: de middelhoge gebouwen. Dit zijn de gebouwen waarvan de hoogte gelijk is aan of begrepen tussen 10m en 25m.

- Categorie 3: de hoge gebouwen. Dit zijn de gebouwen waarvan de hoogte meer dan 25m bedraagt.

### 3. Inplanting en toegangswegen

#### 3.1 Inplanting

De kamerwoningen zijn van nevenliggende constructies gescheiden door wanden met een brandwerendheid van tenminste EI60.

De gedeelten van het gebouw die niet functioneel gerelateerd zijn aan de exploitatie, moeten gescheiden zijn door wanden met een brandwerendheid van tenminste:

- Voor de inrichtingen van categorie 1: EI30
- Voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI60

De deuren in deze wanden zijn zelfsluitend en hebben EI130.

#### 3.2 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.

### 4. Bouwelementen

#### 4.1 Structurele elementen

De structurele 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 een brandweerstand als volgt:

- Voor de categorie 1: R30
- Voor de categorieën 2 en 3: R60

of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

Indien aan deze voorschriften niet voldaan is, wordt de bestaande inrichting uitgerust met een algemene en automatische branddetectie-installatie.

De bepalingen in dit artikel zijn niet van toepassing voor de constructieve elementen van het dak.

#### 4.2 Binnenwanden

De verticale binnenwanden, die de kamers begrenzen, hebben tenminste EI30 of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

Indien de kamer is uitgerust met een kookgelegenheid heeft de toegangsdeur tot deze kamer minstens een EI130.

## 5. Evacuatie

### 5.1 Algemeen

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 die onafhankelijk van elkaar uitkomen op een straat of vrije ruimte die groot genoeg is om zich van het gebouw te kunnen verwijderen en het snel en veilig te kunnen ontruimen.

De twee vluchtwegen moeten vanaf elk punt in het gebouw vlug en vlot bereikbaar zijn. 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 3m boven de begane grond: daarbij moet de vensterbank zich op maximum 1,20m boven de vloer bevinden.

Voor de inrichtingen van categorie 2 en 3:

- Een tweede binnentrap;
- Een buitentrap.

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

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

### 5.2 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 0,80m. De hoogte bedraagt minstens 2m.

### 5.3 Deuren in de evacuatiewegen

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

### 5.4 Wanden van evacuatiewegen

De binnenwanden van evacuatiewegen hebben:

- Voor de inrichtingen van categorie 1: EI30
- Voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI60

### 5.5 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: EI30
- Voor de inrichtingen van categorie 3: EI60

Of zijn gebouwd in metselwerk of beton.

De toegang tot de trappenhuizen geschiedt voor de categorieën 2 en 3 via zelfsluitende deuren met EI130.

Boven aan elk trappenhuis zit een rookluik van minimum 0,5m<sup>2</sup>. Het openen gebeurt door de Brandweer door middel van een manueel te bedienen systeem, dat goed zichtbaar geplaatst wordt op het evacuatie-niveau. Het rookluik is voorzien van een noodvoeding.

### 5.6 Buitentrappen

De buitentrappen voldoen aan de volgende eisen:

- Hellingshoek: maximum 60°;
- Breedte: minstens 0,60m;
- Aantrede: minstens 0,10m en aangepast aan de hellingshoek, om een veilig gebruik te waarborgen;
- Optrede: maximum 0,20m;

- Voorzien zijn van stevige handgrepen en toegankelijk zijn via een deur en een bordes met een leuning van minstens 1m hoogte.

## 5.7 Buitenladders

De buitenladders voldoen aan volgende vereisten:

- Stevig bevestigd, al dan niet opklapbaar;
- Veilig toegankelijk;
- Hoogte treden: maximum 0,30m;
- Bovenste trede: minimum 1,50m boven het hoogste toegangsniveau tot de ladder.

## 6. Bekleding en wandversiering

De bekleding en wandversiering moeten van dien aard zijn dat zij niet tot een onaanvaardbare brandvoortplanting en rookontwikkeling kunnen bijdragen. Het gaat hierbij om de vloerbekleding, de wandbekleding en -versiering.

Bij herinrichting moeten bekledingsmaterialen van vloeren, wanden en plafonds respectievelijk minimaal van een bepaalde klasse zijn zoals bepaald in bijlage 5 van het Besluit Basisnormen.

## 7. Installaties

### 7.1 Stookplaatsen en technische lokalen

De muren, wanden, vloeren en zolderingen van de stookplaatsen, de brandstofopslagplaats en andere technische lokalen hebben tenminste EI60. De deuren in deze wanden hebben EI130 en zijn zelfsluitend. Als er gebruik gemaakt wordt van vloeibare brandstoffen moet elke verbinding tussen de stookplaats en de brandstofopslagplaats, afgesloten zijn door een deur EI130.

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.

### 7.2 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 gastoestellen 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.

### 7.3 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.

## 8. Keukens en eetzaal

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

- Voor de inrichting van categorie 1: EI30
- Voor de inrichtingen van categorieën 2 en 3: EI60

Of ze moeten gebouwd zijn in metselwerk of beton.

De toegangsdeuren tot de keukens hebben EI130 en zijn zelfsluitend.

## 9. 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 categorie 1: EI30
- Voor de categorieën 2 en 3: EI60

## 10. Veiligheidsvoorzieningen

### 10.1 Veiligheidsverlichting

De grote gemeenschappelijke lokalen (eetzaal, keukens, vergaderzaal, ontspanningszaal, 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 één uur in werking blijven op een voldoende lichtsterkte.

### 10.2 Brandalarm

Het gebouw is uitgerust met een alarminstallatie die gevoed wordt door het openbaar elektriciteitsnet en voorzien is van een noodvoeding. Ze bestaat uit waarschuwingsdrukknoppen 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.

### 10.3 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 evacuatie ruimten, de technische lokalen, de keukens, de leefruimtes en de bergplaatsen. Ze worden aangepast aan het brandrisico.

Kamers en evacuatiewegen moeten beveiligd worden door rookdetectors. 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 is ontstaan 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.

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.

## BIJLAGE 2: MODEL HUISHOUDELIJK REGLEMENT

### Inleiding

Dit is een model van “huishoudelijk reglement voor kamerwonen”, zoals verplicht wordt door artikel 31 van de politieverordening kamerwonen.

Het model bevat richtlijnen en afspraken om het samenleven tussen de kamerbewoners onderling en met de bewoners in de buurt aangenaam te houden.

Eigenaars/uitbaters zijn vrij dit model als leidraad te gebruiken en om zelf aanpassingen of aanvullingen te doen.

Indien nodig kan de dienst Wonen u hierin adviseren.

Contactgegevens verantwoordelijke voor het dagelijks beheer (naam, telefoonnummer, ...)

Naam: .....

Telefoonnummer: .....

#### 1. Welkom in de kamerwoning gelegen te

.....

Je ondertekende een huurovereenkomst voor een kamer gelegen in het gebouw op bovenstaand adres.

Dit huishoudelijk reglement is een aanvulling op het huurcontract. Het is enkel bedoeld voor de bewoners van dit gebouw.

Dit reglement moet strikt nageleefd worden.

#### 2. Een leefbare combinatie van jouw ‘privé’ met de ‘gemeenschap’

Jouw kamer is voorzien van: .....

.....

.....

(goederen aanwezig in de kamer, bv. een bed, matras, klerkast, tafel, twee stoelen...). Deze goederen blijven eigendom van de huiseigenaar.

Muziektoestellen, laptop, etc. op de kamer zijn toegelaten maar ze mogen de medebewoners en buurtbewoners nooit storen.

Elk geluidsoverlast wordt beperkt. Maar zeker tussen 22u00 en 7u00.

De gemeenschappelijke ruimten zijn alle binnen- en buitenruimten die je deelt met andere huurders:..... (*opsomming gemeenschappelijke ruimtes, bv. hal, gang, trap, traphal, kelder, berging, tuin, keuken, living, toilet, douche...*).

In de gemeenschappelijke ruimten mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het opruimen van voorwerpen die jouw eigendom zijn.

Gebruik van de keuken: er is gemeenschappelijk en voldoende keuken- en kookgerief ter beschikking in de keuken. Voor een vlot gebruik, worden de volgende regels gerespecteerd:

- Na elke maaltijd doet ieder zijn eigen afwas en maakt het aanrecht en de keuken proper;
- Verschillende mensen kunnen op eenzelfde moment koken en eten;
- Ieder staat in voor zijn eigen aankopen en is hiervoor verantwoordelijk;
- Je gebruikt enkel jouw eigen gerief en consumeert enkel jouw eigen eten.
- Gebruik van de badkamer: na gebruik wordt de badkamer netjes en droog achtergelaten.
- De wasmachine en droogkast kunnen door iedere bewoner gebruikt worden. Eventueel kunnen uren van gebruik afgesproken worden.

### **3. Een propere omgeving is aangenaam voor iedereen**

Iedere bewoner staat in voor het poetsen van zijn/haar eigen kamer.

Het poetsen van de gemeenschappelijke ruimten gebeurt via een beurtrol. De eigenaar/uitbater stelt deze beurtrol op. De beurtrol wordt uitgehangen in de keuken. Het poetswerk moet gerespecteerd worden. Indien je de gemeenschappelijke delen (opnieuw) vuil maakt, maak je ze zelf weer proper.

De brievenbus moet dagelijks worden leeggemaakt. Laat geen post rondslingeren of zich opstapelen.

### **4. Afval verzamelen en sorteren is tegelijk elkaar respecteren**

Iedere bewoner sorteert zijn/haar afval volgens de regels die gelden in de gemeente Hechtel-Eksel. Het vuilnis moet buitengezet worden vóór 7u00 de dag van de afhaling of na 19u00 de dag vóór de afhaling.

Indien jouw vuilnis niet werd opgehaald, moet je het terug binnenzetten. Iedere bewoner betaalt voor de eigen huisvuilafhaling.

### **5. Voor jouw fiets of brommer is een plaats voorzien**

Voor de fiets of brommer is een plaats voorzien in het gebouw (*naast, achteraan...*). Nergens anders in de woning mag de fiets of brommer geplaatst worden.

### **6. Speciale aandacht voor huisdieren**

- Je kan enkel een huisdier houden mits voorafgaande melding aan en goedkeuring van de eigenaar.
- Je kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.
- Schade aangebracht door jouw huisdier, moet je zelf herstellen en betalen.

- Jouw huisdier mag geen hinder (lawaai, geur, agressie) veroorzaken voor de burens.
- Je staat zelf in voor het welzijn van jouw dier. Je behandelt het huisdier van je burens met respect.

## **7. Voorkom brand**

- Op de kamers mogen geen losse kookelementen, frituurtoestellen of elektrische kookvuurtjes gebruikt worden.
- In de gangen, trappen en overlopen mogen geen voorwerpen geplaatst worden. Dit bemoeilijkt een snelle en veilige evacuatie.
- In de keuken wordt na gebruik de kookplaat steeds uitgezet.
- Er wordt nooit gerookt in een gemeenschappelijke ruimte.
- Om brand en CO-vergiftiging te voorkomen, is het verboden verplaatsbare gas- of petroleumkachels op je kamer te hebben. Enkel een elektrisch verwarmingstoestel kan toegestaan worden.

## **8. Bij brand: panikeer NIET**

Volg deze instructies:

- Verwittig onmiddellijk de brandweer: gratis nummer 112;
- Verwittig alle bewoners door duidelijk 'BRAND' te roepen;
- Tracht indien mogelijk zelf te blussen. Gebruik hiervoor de brandblussers die op elk verdiep staan. Breng jezelf niet in gevaar bij het blussen;
- Sluit ramen en deuren om de brand niet aan te wakkeren;
- Verlaat het huis: via de gewone uitgang of via de noodwegen;
- Als je buiten bent, verzamel in de tuin of op straat en tel de aanwezigen;
- Informeer de brandweer of er nog iemand in huis is. Ga zelf nooit opnieuw in huis;
- Verwittig de eigenaar.

## **9. Vragen of samenlevingsproblemen**

Indien er problemen zijn tussen bewoners onderling, tracht dit probleem dan eerst onderling op te lossen door er een gesprek over te hebben.

Voor vragen over de gehuurde kamer en gemeenschappelijke woongedeeltes, kan je terecht bij de verhuurder of de eigenaar. Vind je geen oplossing onderling of met de verhuurder/eigenaar? Neem dan contact op met de dienst wonen van het lokaal bestuur Hechtel-Eksel. De dienst wonen staat u te woord voor vragen over de woonkwaliteitsnormen en aanvragen tot woningonderzoek.