
Voorwerp : **Politieverordening op de verhuring van woongelegenheden.**

Afschrift aan: Procureur des Konings, Griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg, Griffie van de Politierechtbank Mechelen, Griffie van de Politierechtbank Lier, Bevelhebber van de Rijkswachtbrigade en de Commissaris van Politie.

De gemeenteraad:

Overwegend dat op het grondgebied van de stad talrijke burger- en herenhuizen hun oorspronkelijk karakter van ééngeswoning verliezen doordat de eigenaars ze ombouwen en/of indelen in kamers en deze afzonderlijke voor korte of lange termijn te huur stellen als woongelegenheden;

Overwegend dat bij zulke ombouw moet voorkomen worden dat basisvoorzieningen inzake hygiëne en sanitair ontbreken en dat elementaire regels omtrent brandveiligheid uit het oog worden verloren;

Overwegend dat het derhalve noodzakelijk is maatregelen te treffen om de veiligheid en gezondheid van de personen die woongelegenheden huren te vrijwaren;

Gelet op de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen;

Gelet op de bepalingen van de nieuwe gemeentewet;

BESLUIT

=====

Eenparig:

Artikel 1 : Toepassingsgebied

1.1.

De hierna volgende bepalingen van deze verordening zijn van toepassing op de gebouwen waarin vier of meer woongelegenheden, onder welke benaming ook, studentenkamers inbegrepen, al dan niet bemeubeld, met of zonder het verstrekken van maaltijden of andere bijkomende diensten, verhuurd worden of te huur gesteld of ter beschikking worden gesteld, ongeacht de duur ervan.

Zij geldt niet voor:

- woongelegenheden verhuurd of ter beschikking gesteld aan personen welke deel uitmaken van het gezin van de verhuurder of van een kloostergemeenschap
- gebouwen bestaande uit woongelegenheden die meerdere vertrekken beslaan, voorzien van bijhorende sanitair en duidelijk het karakter vertonen van een appartement of studio
- inrichtingen waarop uit hoofde van brandveiligheid een andere reglementering van toepassing is
- kinderdag- en nachtverblijven
- bivakhuizen, jeugdhemen, jeugdherbergen e.d.

In bijzondere gevallen oordeelt de Burgemeester over de toepasselijkheid van de verordening.

1.2.

Door de verhuurder dient een schriftelijke verklaring ingediend bij de Burgemeester inzake het aantal woonegelegenheden, hun respectievelijke vloeroppervlakte en hun respectievelijk aantal bewoners.

Het aantal woonegelegenheden en het aantal bewoners moet voor elk gebouw worden aangeduid op een bordje dat, duidelijk leesbaar en goed zichtbaar, bij de ingang(en) wordt aangebracht door de zorgen van de verhuurder.

Artikel 2 : Bouwmaterialen en versiering

Gemakkelijk brandbare materialen als rietmatten, stro, karton, boomschors, papier alsmede gemakkelijk brandbare textiel en kunststoffen, mogen noch als versiering noch als bouw materiaal voor wanden en (valse) plafonds aangewend worden.

Onder "versieringen" dient niet verstaan de normale, functionele stoffering (gordijnen en overgordijnen aan ramen, vaste muurbekledingen, tafellinnen, vloerbekleding, e.d.).

Artikel 3 : Uitgangen en trappen**3.1.**

De trappen, gangen en deuren evenals de wegen, die er naartoe leiden, hierna met de term "uitgang" aangeduid, moeten een snelle en gemakkelijke ontruiming van het gebouw mogelijk maken.

3.2.

Elke uitgang moet een vrije breedte hebben van minimum 80 centimeter.

In gebouwen opgericht voor het van kracht worden van onderhavige verordening, moet elke uitgang een vrije breedte hebben van minimum 70 centimeter.

3.3.

Wanneer het gebouw op bovenverdiepingen of in kelderverdiepingen voor de bewoners toegankelijke lokalen heeft, moeten deze door vaste trappen bediend worden.

3.4.

De trappen moeten volgende kenmerken vertonen:

- ze moeten vanuit elk gedeelte van het gebouw gemakkelijk bereikbaar zijn;
- ze moeten naar het gelijkvloers leiden en dienen in elkaars verlengde gebouwd en via een zo kort mogelijke weg naar buiten leiden;
- ze moeten goed beloopbaar zijn; de traphelling mag niet meer dan 45° bedragen.

3.5.

De trappen dienen op de gepaste plaats(en) voorzien van stevige leuning. Elke trapopening moet voorzien zijn van een degelijke afsluiting ter hoogte van de bordessen.

3.6.

Het is verboden om het even welke voorwerpen die de doorgangen kunnen belemmeren of de nuttige breedte ervan verminderen, te plaatsen in de uitgangen en wegen die naar die uitgangen leiden.

3.7.

Glazen wanden en de vleugels van glazen deuren moeten op zichthoogte een opvallend merkteken dragen.

Artikel 4 : Verlichting en elektrische installaties

4.1.

Alle uitgangen en alle vertrekken moeten behoorlijk verlicht zijn met vastbevestigde of opgehangen verlichtingstoestellen.

Alleen elektriciteit is toegelaten als kunstmatige verlichtingsbron.

4.2.

In alle uitgangen moet daarenboven een veiligheidsverlichting worden aangebracht met een voldoende verlichtingssterkte om een veilige ontruiming te verzekeren.

Deze veiligheidsverlichting moet automatisch en onmiddellijk in werking treden bij het uitvallen van de verlichting; zij moet tenminste één uur zonder onderbreking kunnen functioneren.

Artikel 5 : Verwarming en brandstof

5.1.

In verband met de verwarmingsinstallatie(s) inclusief warmwatertoestellen moeten alle nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen om oververhitting, ontploffing en brand te voorkomen.

5.2.

Alle verwarmings- en warmwatertoestellen moeten op een veilige afstand van gemakkelijk brandbare materialen opgesteld worden of dienen er zodanig van afgezonderd te zijn dat brandgevaar voorkomen wordt.

5.3.

De verwarmings- en warmwatertoestellen die niet op elektriciteit werken, moeten op een schoorsteen aangesloten zijn of op een speciale inrichting voor de afvoer der verbrandingsprodukten.

5.4.

In elke woongelegenhed dient zich een gebruiksklaar verwarmingstoestel te bevinden in tenminste één vertrek, uitsluitend bestemd voor persoonlijk gebruik van de huurder.

Verplaatsbare verwarmingstoestellen, hetzij bestemd voor stralingswarmte, hetzij gevoed met vloeibare brandstoffen of vloeibaar gemaakte petroleumgassen zijn niet toegelaten als verwarmingsbron.

5.5.

De gasmeters dienen opgesteld in een goed verluchte ruimte, waarin alles wordt geweerd wat het brandrisico verhoogt.

5.6.

Indien op de gastoevoerleiding buiten het gebouw geen afsluiter is aangebracht, zal de verhuurder de gasmaatschappij om de plaatsing daarvan verzoeken. De afsluiter moet op de voorgevel doeltreffend worden aangeduid.

5.7.

Recipiënten voor vloeibaar gemaakte petroleumgassen zijn verboden in het gebouw; zij dienen steeds in open lucht (geen balkons) te worden geplaatst.

De leidingen voor vloeibaar gemaakte petroleumgassen moeten, in het gebouw, stevig bevestigd en uit metaal vervaardigd zijn.

5.8.

Recipiënten voor vloeibare brandstoffen zijn verboden in de woongelegenheden, de gemeenschappelijke delen en de uitgangen; zij dienen in open lucht of in een daartoe bestemd en behoorlijk verlucht lokaal te worden geplaatst.

De leidingen voor vloeibare brandstoffen moeten stevig bevestigd en uit metaal vervaardigd zijn.

Artikel 6 : Brandbestrijdingsmiddelen**6.1.**

De verhuurder moet voldoende brandblusmiddelen aanbrengen, aangepast aan de omstandigheden en tenminste één snelblustoestel van het type 6 kg poeder ABC per 150 m² vloeroppervlakte, met een minimum van 2.

In de nabijheid van elke kookgelegenheid moet een vuurdekentje voorhanden zijn.

6.2.

Het brandbestrijdingsmaterieel moet goed onderhouden worden, beschermd zijn tegen vorst, op doeltreffende wijze gesignaleerd worden, gemakkelijk bereikbaar, oordeelkundig verdeeld en vastbevestigd zijn. Het moet steeds onmiddellijk in werking kunnen gebracht worden.

6.3.

Het gebruik van blustoestellen met broommethyl, tetrachloorkoolstof of andere producten, waardoor giftige uitwasemingen kunnen ontstaan, is verboden.

Artikel 7 : Kwaliteitsvoorschriften**7.1.**

De totale vloeroppervlakte van elke woongelegenheden moet tenminste 10 m² bedragen wanneer zij bewoond wordt door één persoon, te verhogen met 8 m² per mogelijke bijkomende bewoner.

Voor de berekening van de vereiste vloeroppervlakte komen alleen die delen met een plafondhoogte van 2,10 m in aanmerking.

7.2.

Het vloerpeil van de woongelegenheid mag niet lager liggen dan 0,70 m onder het aangrenzende straat- of tuinpeil.

7.3.

Elke woonruimte van een woongelegenheid moet over rechtstreeks daglicht beschikken. De som van de oppervlakten van de vensters en/of dakvlakramen mag niet minder bedragen dan een tiende van de vloeroppervlakte van de woonruimte.

Bij deze berekening wordt de oppervlakte van dakvlakramen met 1,4 vermenigvuldigd en worden koepels niet in aanmerking genomen.

7.4.

Elke woonruimte van een woongelegenheid moet over buitenlucht beschikken door minstens één te openen venster en/of dakvlakraam (geen koepel).

7.5.

Elke woongelegenheid moet voorzien zijn van een al dan niet gemeenschappelijke w.c. voorzien van waterspoeling met reukafsnijder en een behoorlijk verluchtingssysteem.

7.6.

Elke woongelegenheid moet voorzien zijn van een al dan niet gemeenschappelijke wasgelegenheid. Daaronder wordt verstaan een wastafel met stromend water, afvoerinrichting en reukafsnijder.

7.7.

Elke woongelegenheid moet voorzien zijn van een al dan niet gemeenschappelijke kookgelegenheid die toelaat een warme maaltijd te bereiden. Daaronder wordt verstaan een kookfornuis met minstens twee branders of kookplaten en een gootsteen met stromend water en afvoerinrichting met reukafsnijder; eventueel kan de gootsteen dienen als wastafel. Woongelegenheden die verhuurd worden als zogenaamde "gastenkamer/kamer met ontbijt" en waarbij de inwonende logiesverstrekker beschikt over een kookgelegenheid, dienen niet te beschikken over een al dan niet gemeenschappelijke kookgelegenheid.

Alle kooktoestellen moeten op een veilige afstand van gemakkelijke brandbare materialen opgesteld worden of dienen er zodanig van afgezonderd te zijn dat brandgevaar voorkomt.

7.8.

Indien de w.c., wasgelegenheid of kookgelegenheid gemeenschappelijk is, moet er tenminste een slotvaste w.c. resp. wasgelegenheid voorhanden zijn per 5 of per fractie van 5 bewoners van het gebouw die niet over deze voorziening, uitsluitend voor hun persoonlijk gebruik, beschikt; een kookgelegenheid moet voorhanden zijn per 10 of per fractie van 10 bewoners van het gebouw die niet over deze voorziening, uitsluitend voor hun persoonlijk gebruik, beschikt. Noch de wasgelegenheid noch de kookgelegenheid mag zich in uitgangen bevinden.

7.9.

De toegang tot elke woongelegenheden moet voorzien zijn van een slotvaste deur.

Deze toegang moet rechtstreeks vanuit de uitgangen of de gemeenschappelijke delen kunnen gebeuren zonder gebruik te moeten maken van een andere woongelegenheden.

Artikel 8 : Controle, afwijkingen, administratieve maatregelen**8.1.**

De elektrische installatie(s) inclusief de veiligheidsverlichting, moet vijfjaarlijks aan een grondige controle onderworpen worden.

De gasinstallatie(s) en de verwarmingsinstallatie(s) inclusief warmwatertoestellen moeten tweejaarlijks aan een grondige controle onderworpen worden.

Het materieel voor brandbestrijding evenals de schoorsteen en rookkanalen moeten jaarlijks aan een grondige controle onderworpen worden.

Deze controles zullen, in zoverre van Rijksweg agents of organismen erkend werden, aan één of meer van deze worden toevertrouwd. Bij ontstentenis daarvan, zal een beroep gedaan worden op bevoegde technici.

Aan de opmerkingen, gemaakt tijdens de controles, moet de verhuurder onmiddellijk het passend gevolg geven met een maximum termijn van 15 dagen.

De verhuurder moet op verzoek van de Burgemeester en van de bevoegde ambtenaren op ieder ogenblik gedateerde en ondertekende attesten van de controlerende agents, organismen of bevoegde technici kunnen voorleggen.

8.2.

De verhuurder zal geen woongelegenheden verhuren dan na zich ervan te hebben vergewist dat aan de voorschriften van deze verordening voldaan is.

8.3.

De verhuurder of huurder zal aan de Burgemeester en de bevoegde ambtenaren toegang verlenen tot de woongelegenheden, de uitgangen en de gemeenschappelijke delen van het gebouw teneinde hen toe te laten na te gaan of de voorschriften van onderhavige verordening zijn nageleefd.

8.4.

De verhuurder is ertoe gehouden, zohaast mogelijk en tenminste een maand op voorhand, aan de Burgemeester schriftelijk kennis te geven van elk gebouw waar woongelegenheden verhuurd worden in de zin van artikel 1.1. Voor gebouwen waar woongelegenheden verhuurd worden op het ogenblik dat onderhavige verordening van kracht wordt, zal eenzelfde kennisgeving worden gedaan binnen de maand te rekenen van dat ogenblik.

Wanneer aan het gebouw wijzigingen worden aangebracht, hetzij door uitbreiding, hetzij door herinrichting, moet een nieuwe kennisgeving worden gedaan.

8.5.

In verband met de voorschriften van onderhavige verordening kan de Burgemeester steeds afwijking verlenen.

De vraag tot het verkrijgen van een afwijking moet ingediend worden aan de hand van een gedetailleerd verslag, dat de redenen vermeldt, waarom een afwijking als noodzakelijk voorkomt.

Bij het verlenen van een afwijking is de verhuurder ertoe gehouden de aanvullende voorzorgsmaatregelen, die eventueel door de Burgemeester worden opgelegd, uit te voeren.

8.6.

Onverminderd de voorschriften van onderhavige verordening, neemt de verhuurder de nodige maatregelen, door de omstandigheden aangewezen om:

- brand te voorkomen;
- ieder begin van brand snel en doeltreffend te bestrijden;
- in geval van brand een veilige en snelle ontruiming van de aanwezige personen te verzekeren en de hulp van de brandweerdienst onmiddellijk in te roepen.

8.7.

De Burgemeester kan steeds bijkomende maatregelen opleggen. De Burgemeester kan tevens, ter vrijwaring van de openbare veiligheid en gezondheid, het gebouw onbewoonbaar verklaren en de sluiting bevelen.

Artikel 9 : Strafbepalingen

Voor zover door de wet, het decreet, het besluit, de verordening geen andere straffen zijn voorzien, worden de overtredingen van deze verordening gestraft met politiestrafen.

Artikel 10 : Terminologie

Behoudens uitdrukkelijke afwijking, wordt aan de in deze verordening gebruikte terminologie zoals bouw materiaal, bouwelement, wand, veiligheidsverlichting, plafond en vals plafond, de betekenis toegekend die eraan gegeven wordt in de Belgische norm NBN S21 – 201 – Brandveiligheid in de gebouwen – Terminologie”

Aan de termen ‘herinrichten’ en ‘uitbreiden’ wordt de volgende betekenis toegekend:

Herinrichten is het gebouw en/of één of meer woongelegenheden, onderworpen aan onderhavige verordening, zodanig wijzigen dat van het oude gebouw en/of van één of meer woongelegenheden, weinig of niets overblijft.

Uitbreiden is een gebouw aan onderhavige verordening in oppervlakte vergroten of het aantal woongelegenheden verhogen.

Artikel 11

Onderhavige verordening wordt bindend vanaf de vijfde dag na de bekendmaking. De gebouwen waar woongelegenheden verhuurd worden en die bestaan op het hoger vermeld tijdstip, dienen aan de voorschriften te voldoen uiterlijk één jaar na datum van het van kracht worden van onderhavig besluit.

Afdeling : 1ste

Pagina 8

Ref. nr.: L.M.

Openbare zitting dd. 18 december 1995

Aantal raadsleden: 31

code :GR951218.PVW

Dagorde nr. :

Artikel 12

In toepassing van het decreet van 28.04.1993 op het administratief toezicht dit besluit ter kennis te brengen van het publiek en een beknopte omschrijving van het besluit over te maken aan de heer Gouverneur van de Provincie Antwerpen.

Een afschrift, ter kennisgeving, zal overgemaakt worden aan de heer Procureur des Konings, aan de Griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg, de Griffie van de Politierechtbank Mechelen, de Griffie van de Politierechtbank Lier, de Bevelhebber van de Rijkswacht en de Commissaris van Politie.

De Secretaris,

De Schepen-Voorzitter,

(Get.) Raymond ENGELS

(Get.) Jan HENDRICKX