

POLITIEVERORDENING OP HET KAMERWONEN

Goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad dd 27.08.07

Artikel 1: Definities

Kamerdecreet: het gewijzigd decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

Kamer: woongelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- * wc met waterspoeling, reukafsnijder en een aansluiting op de riolering;
- * bad of douche met koud en warm water, aangesloten op het rioleringsnet;
- * kookgelegenheden

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt;

Kamerwoning: elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

Woonlokaal: Als woonlokalen worden enkel keukens, woonkamers en slaapkamers gerekend. Voor- en inkomhallen, gangen, sanitaire lokalen, bergplaatsen, garages, de lokalen voor beroepsbezigdheden en de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen tellen niet mee als woonlokalen.

Huurder van een kamer: elkeen die, in welke hoedanigheid of vorm en in welke benaming ook, hetzij uitsluitend voor zichzelf, hetzij in gemeenschap met andere bewoners, het genot krijgt over een kamer, al dan niet tegen betaling, zonder daarvan eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder te zijn.

Verhuurder van een kamer: 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.

Artikel 2: Voorafgaande vergunning

Onverminderd de door de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw vereiste vergunning, is het verboden een gebouw/woning waarin kamer(s) worden ingericht, te verhuren al dan niet kosteloos, zonder een voorafgaande schriftelijke vergunning van het College van burgemeester en schepenen. Deze vergunning is persoons- en plaatsgebonden en moet aan alle voorwaarden zoals hieronder vermeld voldoen. Elke wijziging van verhuurder of wijziging aan gebouw maakt voorwerp uit van een nieuwe voorafgaande schriftelijke aanvraag. Indien de verhuuractiviteit wordt stopgezet dient de vergunninghouder het College van burgemeester en schepenen hiervan onverwijld in kennis te stellen.

Onverminderd de bepalingen van dit reglement, zijn de voorschriften van de betreffende wetten, decreten, reglementen en besluiten van toepassing. In het bijzonder zijn de normen gesteld in het gewijzigd decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 4 februari 1997 en het besluit van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor (studenten)kamers onverkort van toepassing.

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

Artikel 3: Oppervlakte, afmetingen en inrichting van de kamer

Een éénpersoonskamer moet een minimum oppervlakte hebben van 24 m², de vrije hoogte tussen vloer en plafond moet minimum 220 cm bedragen in bestaande woningen en 240 in nieuwe woningen. Om de oppervlakte van de kamer te kennen waar schuine plafonds voorkomen wordt de vrije hoogte vanaf 180cm in aanmerking genomen. De minimumbreedte van een kamer bedraagt 275 cm.

Indien een kamer aan meer dan 1 persoon verhuurd wordt, wordt de minimale oppervlakte verhoogd met 6m² per persoon.

Stapelbedden zijn niet toegelaten. In de ondergrondse kelders mogen zich geen kamers bevinden. Enkel de bewoners mogen de kamers als huisvesting gebruiken.

Artikel 4: Sanitaire inrichtingen

Elk gebouw of woning waarin kamer(s) worden verhuurd dienen minstens over volgende sanitaire uitrusting te beschikken:

I lavabo per kamer, voorzien van koud en warm stromend water, afvoer met sifon, aangesloten op het rioleringsnet en een spiegel;

I langs de binnenzijde vergrendelbare WC (afmetingen 0,80m x 1,2m) met reukafsnijder, waterspoeling en aangesloten op het rioleringsnet, per groep van 4 personen. Vanaf de 5^{de} persoon een tweede WC.

I bad of douche voorzien van warm en koud stromend water en aangesloten op het rioleringsnet, per groep van 4 personen. Vanaf de 5^e een tweede. De ruimte waarin het bad of douche zich bevindt dient op een degelijke manier vergrendeld te kunnen worden en dient te beschikken over voldoende ruimte die toelaat om zich in alle privacy om te kleden.

De gemeenschappelijke sanitaire ruimten, de WC's de baden en stortbaden dienen voorzien te zijn van een rechtstreekse luchttoevoer, onafhankelijk van de luchtverversing van de andere kamers en dienen goed hygiënisch onderhoudbaar te zijn. Het toilet mag niet rechtstreeks uitgeven op een woonlokaal.

Artikel 5: Gemeenschappelijke keuken

De oppervlakte van de gemeenschappelijke kookruimte bedraagt ten minste 16m². Vanaf 4 huurders wordt per bijkomende huurder de oppervlakte van gemeenschappelijke keuken verhoogd met 1,5m². De keuken moet uitgerust zijn met:

- een aanrecht met 2 spoelbakken voorzien van drinkbaar koud en warm stromend water en van een afvoer met reukafsnijder aangesloten op het rioleringsnet;
- een vast kookfornuis met minstens 2 kookplaten aangesloten op een afzonderlijk geaard stopcontact met voldoende vermogen;
- een oordeelkundig geplaatste afzuigkap aangesloten op een bijkomend stopcontact;
- een koelkast van voldoende grootte aangesloten op een bijkomend stopcontact;
- voldoende tafels en zitgelegenheid voor het maximum aantal bewoners.
- afsluitbare opbergkasten in overeenstemming met het aantal huurders.

Alle toestellen moeten goed functioneren en onderhouden zijn. De wandbekleding rond de kookplaats moet bestaan uit onbrandbaar materiaal. De gemeenschappelijke keuken is enkel toegankelijk via een gemeenschappelijke toegang.

Artikel 6: Ventilatie

Elke kamer moet voorzien zijn van een rechtstreeks helder en dubbel buitenraam dat kan geopend worden, zodanig dat er voldoende daglicht en verse lucht binnen kan. De ramen moeten een minimumoppervlakte hebben van 1m² per kamer. Koepels in een plat dak, al dan niet open draaiend, komen niet in aanmerking voor verlichting en of ventilatie.

Artikel 7: Elektriciteit en verlichting

In het gebouw is enkel elektrische verlichting toegestaan. In de evacuatiewegen is een veiligheidsverlichting verplicht. In elke kamer zijn minstens 2 oordeelkundig geplaatste en geaarde stopcontacten en één lichtpunt ingebouwd. Per elektrisch toestel klasse I dient een bijkomend geaard stopcontact aanwezig te zijn. Alle elektriciteitsinstallaties dienen voorafgaand door een erkend organisme gekeurd te worden.

Artikel 8: Verwarming

Elk woonlokaal en elke gemeenschappelijke sanitaire ruimte moet beschikken over een vast verwarmingstoestel dat voldoende warmtevermogen heeft in verhouding tot het volume van de kamer zodanig dat het plaatsen van bijkomende verwarmingselementen door de gebruiker van de kamer overbodig wordt.

Alle individuele verwarmingstoestellen van het verbrandingstype zijn verboden, tenzij het gaat om luchtdichte gastoestellen met een goed onderhouden schoorsteen- en gevelafvoer. Het gebruik van verplaatsbare verwarmingstoestellen met vaste, vloeibare of gasvormige brandstof is ten strengste verboden.

Artikel 9: Hygiëne, huishoudelijk afval en fietsenberging

Het stapelen van gesorteerd huishoudelijk afval mag enkel geschieden in een daartoe geschikt lokaal dat voorzien is van een rechtstreekse buitenverluchting waarvan de binnendiameter van de verluchtingsopening ten minste 8 cm bedraagt. Het afval dient op regelmatige tijdstippen verwijderd te worden.

Er moet in het gebouw een afzonderlijke fietsenberging zijn die evenveel fietsen kan herbergen als het maximaal toegelaten aantal bewoners. Elke kamerwoning dient te beschikken over een aparte ruimte voor onderhoudsmateriaal.

De verhuurder of aangestelde verantwoordelijke dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke delen van het gebouw minstens om de week een schoonmaakbeurt krijgen en bestendig in een nette staat worden gehouden.

Artikel 10: Privacy

Alle toegangen van de kamerwoning moeten voorzien zijn van een slotvaste deur. Aan elke inwoner moet een sleutel overhandigd worden van de kamer en van de hoofdingang. De toegang tot elke kamer moet rechtstreeks vanuit de gemeenschappelijke gang kunnen geschieden, zonder gebruik te moeten maken van een andere woongelegenheden of van een gemeenschappelijke aansluitende ruimte. De naam en voornaam van elke huurder moet permanent duidelijk zichtbaar zijn aan de hoofdingang van het gebouw. Per kamer wordt een deurbel en een brievenbus met slot voorzien op een goed bereikbare plaats aan de hoofdingang van het gebouw. Bij de plaatsing ervan moet rekening gehouden worden met de richtlijnen van De Post.

Alle tellers en tussenmeters moeten voor de huurders permanent bereikbaar zijn.

Artikel 11: Brandpreventie en brandbestrijding

Onverminderd de andere wettelijke en reglementaire bepalingen ter zake, neemt de verhuurder alle nodige maatregelen door de omstandigheden aangewezen om:

- 1) brand te voorkomen;
- 2) ieder begin van brand snel en doeltreffend te bestrijden;
- 3) in geval van brand:
 - a) te waarschuwen en alarm te geven;
 - b) de veiligheid van de personen te verzekeren en zo nodig voor hun snelle en gevaarloze ontruiming te zorgen;
 - c) onmiddellijk de brandweer te verwittigen.

Alle aanvragen voor het uitbaten van kamer(s) zijn onderworpen aan een brandweerverslag. De eisen van de brandweer gelden onverminderd en dienen voorafgaandelijk aan de uitbating te worden uitgevoerd. Door de brandweer zal een controlebezoek uitgevoerd worden. Ten allen tijde dienen de vereiste keuringsverslagen zonder inbreuken voorgelegd te kunnen worden.

Artikel 12: Slot- en strafbepalingen

Onverminderd de bepalingen inzake toezicht en controle geregeld in artikel 20 van het kamerdecreet mag de eigenaar, huurder, de verhuurder of aangestelde verantwoordelijke zich niet verzetten tegen een controlebezoek aan zijn inrichting of kamer door de afgevaardigden van: de politie, de brandweer, de stedelijke dienst voor leefmilieu en de stedelijke huisvestingsdienst. Het controlebezoek wordt minstens 2 dagen op voorhand en schriftelijk meegedeeld aan de verhuurder of aangestelde verantwoordelijke. Dit bezoek zal uitsluitend plaats hebben overdag tussen 08.00 uur en 17.00 uur.

De burgemeester kan de sluiting van de inrichting bevelen tot aan alle wettelijke en reglementaire voorschriften is voldaan.

Alle vaststellingen van inbreuken op de normen en voorwaarden van het 'kamerdecreet' en deze verordening zullen aan de gewestelijke ambtenaar, bedoeld in artikel 24,3° van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting, handelend in zijn hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, worden overgemaakt.

Ongeacht de straffen voorzien bij overtreding van andere wetten, decreten en reglementen wordt elke inbreuk op de beschikkingen van, evenals de niet-naleving van de voorwaarden gesteld in deze verordening bestraft met politiestrafpen.

Artikel 13: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na bekrachtiging door de Vlaamse regering (cfr. Art 9 van het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers - BS 07/03/1997)

Artikel 14: Opheffing

Hoofdstuk 5: logementshuizen van het algemeen politiereglement van de stad Menen wordt integraal opgeheven.

Artikel 15: Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de wijze zoals voorgeschreven door het gemeentedecreet.

Artikel 16: Afschrift

Afschrift van deze verordening zal gezonden worden naar de gouverneur van de provincie West-Vlaanderen, Bestendige Deputatie, de Griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg, de Griffie van de Politierechtbank