

18.01.99/A/

ZITTING VAN 18 JANUARI 1999

POLITIEVERORDENING

De Gemeenteraad,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, namelijk de artikelen 117, alinea 1, 119 alinea 1 en 135, paragraaf 2;

Overwegende dat, naar de bewoordingen van het artikel 135, par. 2 alinea 1, van de nieuwe gemeentewet, de gemeenten tot taak hebben het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de openbare zindelijkheid.

Overwegende dat, in het kader van die opdracht, het noodzakelijk is dat de gemeenten ervoor waken dat :

- de ongezonde woningen die niet te verbeteren zijn, onmiddellijk niet meer bewoond worden ;
- ongezonde woningen die niet te verbeteren zijn niet meer bewoond worden indien de noodzakelijke saneringswerken niet uitgevoerd worden ;
- de overbevolkte ongezonde woningen niet meer bewoond worden indien de overbevolking aanhoudt.

Overwegende dat de in voorgaande alinea genoemde objektieven niet kunnen bereikt worden zonder dat, op een algemene manier, duidelijke criteria worden vastgesteld die objektief en van naderbij de realiteit van de onzindelijkheid omschrijven.

Op voorstel van het Kollege van Burgemeester en Schepenen,

Na beraadslaging,

Met stemmen voor, tegen en onthoudingen.

Beveelt :

Artikel 1. – Voor de toepassing van deze politieverordening moet verstaan worden, onder andere voor :

1° onroerend goed : elk vast beschut gebouw ;

2° gezin : hetzij de persoon die alleen woont, hetzij het geheel van personen die, al dan niet verenigd door familiebanden, een gemeenschappelijk leven leiden namelijk op het niveau van het beheer van hun begroting of van de konsumptie van levensmiddelen ;

3° woning : onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed bestemd voor de huisvesting van een of meerdere gezinnen of daartoe gebruikt ;

4° individuele woning : woning zodanig ontworpen of gebruikt dat slechts één enkel gezin er de drie functies uitoefent – keuken, verblijf, slaapkamer – zonder enige gemeenschappelijke lokalen te gebruiken, zelfs sanitairs, eventueel aanwezig in het gebouw ;

5° niet gemeubelde kollektieve woning: woning waar gezinnen persoonlijk bepaalde lokalen bezetten, en in ieder geval hun slaapkamers, en één of meerdere andere lokalen gemeenschappelijk gebruiken ;

6° woonkamer: een gedeelte van een woning, bestemd om gebruikt te worden als keuken, verblijfplaats of slaapkamer.

Artikel 2. – Wordt onder andere beschouwd als ongezonde woning, de woning die door haar natuurlijke staat of conceptie, één of meerdere (al dan niet te verbeteren) gebreken vertoont, en van aard is om de veiligheid, de gezondheid of het minimum aan welzijn van haar inwoners in het gedrang te brengen, of die de openbare veiligheid bedreigt.

Artikel 3. – Wordt onder andere beschouwd als niet te verbeteren ongezonde woning, de woning die hetvolgende vertoont

een onstandvastigheid van het uitwendig omhulsel en van de dragende structuur van de woning en meer bepaald ;

- de gebreken of tekortkomingen op het niveau van de funderingen ;
- de overhogingen of rondingen naar de buitenkant toe van verticale bouwwerken, die daardoor kunnen instorten ;
- merkbare konstruktiefouten, parasieten of gebreken die de stevigheid van de dragende structuur van de vloeren verminderen ;
- merkbare konstruktiefouten voortvloeiend uit de besmetting door de Zwam (*Serpula lacrimans* houtzwam) of door elke andere zwam met analoge uitwerkingen die de dragende structuur van de vloeren aantasten ;
- de zijdelingse barsten, parasieten of gebreken die de hoofdfunctie van de timmerwerken in het gedrang brengen ;
- de spleten of diepe barsten, de uitgesproken ouderdom, de konstruktiefouten of elk ander gebrek, van aard om de stabiliteit van de konstruktie in het gedrang te brengen ;
- een onherstelbare tekortkoming inzake oppervlakte in verhouding met het artikel 5 van deze politieverordening

Artikel 4. – Wordt onder andere als ongezonde woning die kan verbeterd worden beschouwd, de woning waarvan de beperkte beschadigingen toch toelaten herstellingen te voorzien en bijgevolg de onmiddellijke evacuatie van de personen die de woning betrekken, niet vereist. ;

1 § Kan worden beschouwd als ongezonde woning die kan verbeterd worden, de ongezonde woning die onder andere vertoont, hetzij :

- infiltraties die het gevolg zijn van een gebrekkige waterdichtheid van het dak, van de muren of van de uitwendige houtwerken
- een sterke toenemende vochtigheid in de muren te wijten aan hun technische eigenschappen ;
- een sterke vochtigheid in de vloeren ;
- een sterke condensatie te wijten aan de technische eigenschappen van de verschillende uitwendige wanden en/of aan de onmogelijkheid om een normale verluchting te verzekeren ;

2 § Kan worden beschouwd als ongezonde woning die kan verbeterd worden beschouwd, de ongezonde woning die onder andere één van de oorzaken van funktionele ongezondheid vertoont voortvloeiend uit de niet-naleving van de criteria die hierna volgen :

- 1- elke woonkamer bestemd om te worden gebruikt als verblijfplaats of als slaapkamer. moet voorzien zijn van een natuurlijke verlichtingsbron :

- 2- de natuurlijke lichtgevende oppervlakte van elke woonkamer moet gelijk of hoger zijn dan 1/5de van de vloeroppervlakte van elke woonkamer .Er is geen rekening gehouden met de lichtgevende oppervlakte gelegen onder het niveau van de buitenvloer voor de woonkamers gelegen onder dit niveau.
- 3- enkel elektrische verlichting wordt toegelaten als kunstmatige verlichting van de woonkamers ;
- 4- elke woonkamer moet tenminste voorzien zijn van een lichtbron aan het plafond en van een stopkontakt ;
- 5- de elektrische inrichtingen moeten beantwoorden aan de voorschriften van het « Algemeen Reglement op de elektrische inrichtingen » ;
- 6- de vrije hoogte onder plafond moet gelijk of hoger zijn dan 2,50 meters in de dagverblijven en aan 2,30 meter in de nachtverblijven ;
- 7- de sanitaire lokalen moeten beschikken over een kaai, een rooster of een koker, open naar buiten, en waarvan de oppervlakte van de vrije doorsnede in open toestand van de luchttoevoer hoger moet zijn dan 0,8% van de vloeroppervlakte.
- 8- elke individuele woning moet tenminste over een punt bruikbaar drinkbaar water beschikken, steeds toegankelijk ;
- 9- elke individuele woning moet over een systeem beschikken dat de inrichting van een vast verwarmingspunt toelaat in de lokalen waar de verblijfsfunctie of die van slaapkamer wordt uitgeoefend ; dit systeem mag geen gevaarlijke eigenschappen vertonen ;
- 10- de gronden en de vloeren mogen geen misvormingen vertonen of een stabiliteitsgebrek, die vallen zouden kunnen veroorzaken ;
- 11- de trappen die toegang geven tot de verblijfplaatsen moeten vast en stabiel zijn, over horizontale treden en stijve trapleuning beschikken ;

Artikel 5. – Kan worden beschouwd als overbevolkte ongezonde woning, de woning die een of meerdere tekortkomingen vertoont inzake oppervlakte of lokalen ; de woning moet een minimum leefbare oppervlakte hebben alsmede een aantal lokalen hieronder bepaald :

1° individuele unifamiliale woning

a) oppervlakte van de woning

criteria betreffende de leefbare oppervlakte

- voor een persoon die alleen leeft, mag de oppervlakte van de woning niet kleiner zijn dan 28 m² ;
- voor gezinnen van twee personen, mag de oppervlakte van de woning niet kleiner zijn dan 35 m² ;
- voor gezinnen van meer dan twee personen : minimum 40 m², te vermeerderen met 6 m² per groep van twee kinderen jonger dan 10 jaar, per kind op per groep van twee kinderen van 10 tot minder dan 18 jaar en van hetzelfde geslacht, per meerderjarige persoon

b) minimum aantal verblijfplaatsen :

- Nachtverblijven :

- 1 kamer per volwassen persoon van 18 jaar en ouder die alleen woont of per gehuwd of echtelijk samenwonend koppel ;
- 1 kamer per groep van twee kinderen van 2 tot minder dan 10 jaar oud, zonder onderscheid van geslacht,
- 1 kamer per kind van 10 tot minder dan 18 jaar oud of per groep van twee kinderen van 10 tot minder dan 18 jaar oud, als ze van hetzelfde geslacht zijn

Een slaapkamer voor één persoon moet een bruikbare oppervlakte van minimum 6 m² hebben, deze bestemd voor twee personen een bruikbare oppervlakte van minimum 10 m²

Dagverblijven :

- een woonkamer, 16 m² voor een alleenstaande persoon, te vermeerden met 2 m² per bijkomende persoon,
- een keuken met een bruikbare oppervlakte van minimum 6 m² of bij gebrek, een speciale aangelegde hoek om te koken, met een verluchting naar buiten.

Derhalve moet elke individuele familiale woning tenminste beschikken over :

- een W.C. met spoelinrichting voor het uitsluitend gebruik van het gezin, degelijk verlucht en die geen verbinding heeft met een verblijfplaats of een keuken, deze zal toegankelijk zijn langs een doorgang, beschermt tegen weer en wind.
- een badkamer ingericht in een specifiek lokaal met een lavabo, een badkuip en/of douche uitgerust met warm waterdistributie

2^e Niet gemeubelde collectieve woning :

a) Oppervlakte van de lokalen voor individueel gebruik

- per gezin, moet het totaal van de oppervlakten van de bewoonbare plaatsen voor eigen gebruik, ten minste 15 m² bedragen voor één persoon en 20 m² voor twee personen ;
- voor het gezin van meer dan twee personen, is die oppervlakte van 20 m² te vermeerderen met 5 m² per bijkomende persoon.

Derhalve, wanneer een gezin persoonlijk over meerdere plaatsen beschikt, moet één van deze een oppervlakte van minimum 9 m² hebben ;

b) oppervlakte van de lokalen voor collectief gebruik

De oppervlakte van de lokalen voor collectief gebruik is tegelijkertijd verbonden aan het aantal plaatsen voor het individueel gebruik en aan het aantal van hun inwoners : deze moet aan de volgende voorwaarden beantwoorden :

- voor een aantal plaatsen voor individueel gebruik minder dan 6, moet de oppervlakte voor collectief gebruik tenminste 5 m² bereiken ; boven de 5 plaatsen voor individueel gebruik, moet die minimale oppervlakte vermeerderd worden met 5 m² per groep of deel van groep van 3 plaatsen voor bijkomend individueel gebruik ;
- voor een groep van minder dan 8 inwoners, is de minimale oppervlakte van de lokalen voor collectief gebruik 5 m² boven de 7 inwoners ; die minimale oppervlakte wordt vermeerderd met 5 m² per groep of deel van groep van 7 bijkomende inwoners ;

Derhalve, moet elke collectieve woning tenminste beschikken over :

- een W.C. per groep of deel van groep van 5 plaatsen voor individueel gebruik en per groep of deel van groep van 7 inwoners ;
- een W.C. voor maximum twee woonniveau's
- een punt drinkbaar water voor individueel gebruik
- een punt drinkbaar water in elk lokaal van collectief gebruik waar gekookt wordt
- een badkamer per groep of deel van groep van 5 plaatsen voor individueel gebruik en per groep of deel van groep van 7 inwoners ; die inrichting bevindt zich in een specifiek lokaal met een lavabo en een badkuip en/of een douche uitgerust met een warm waterdistributie.

Artikel 6. – Tenzij de afbraak van het gebouw zich opdringt, in welk geval hij die ook kan bevelen, kan de burgemeester onbewoonbaar verklaren elke ongezonde woning die niet kan verbeterd worden en er de ontruiming van bevelen.

Artikel 7. – De burgemeester kan de uitvoering van de noodzakelijke werken bevelen met het oog op de sanering van elke ongezonde woning die kan verbeterd worden.

Indien de werken waarvan sprake in vorige alinea niet uitgevoerd worden binnen de voorgeschreven termijn, kan de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaren en beveelt er de ontruiming van ; tenzij de afbraak van het gebouw zich opdringt, in welk geval bij die beveelt

Artikel 8. - In het geval van overbevolkte ongezonde woningen, kan de burgemeester, indien nodig, de uitvoering van de noodzakelijke werken om die overbevolking te doen ophouden bevelen.

Indien de werken waarvan sprake in vorige alinea niet uitgevoerd worden binnen de voorgeschreven termijn, kan de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaren en er de ontruiming van bevelen;

Artikel 9. – In het geval het onmogelijk blijkt de werken te bevelen wegens technische of functionele omstandigheden, kan de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaren en er de ontruiming van bevelen;

Artikel 10. – Eénmaal dat de termijn vastgesteld door de burgemeester voor de ontruiming van een ongezonde woning verstreken is, zal eenieder die deze nog bewoont, behalve uit zijn woning gezet worden, ook gestraft worden met een gevangenisstraf van tenminste één en ten hoogste 7 dagen, alsmede met een boete van tenminste één en ten hoogste vijftientig frank, of enkel één van deze straffen ; zal eenieder die deze woning nog verhuurt of te huur aanbiedt gestraft worden met een gevangenisstraf van tenminste één en ten hoogste 7 dagen alsmede met een boete van tenminste één en ten hoogste vijftientig frank of enkel één van deze straffen ;

Gedaan in openbare zitting van de Gemeenteraad van Etterbeek, op 18 januari 1999.

NAMENS DE RAAD :

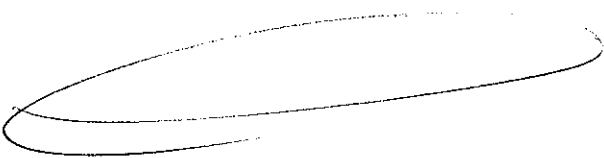
De Gemeentesecretaris,
Christian DEBATY

De Burgemeester-Voorzitter,
Vincent DE WOLF

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT :

In opdracht :
De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,


Christian DEBATY


Vincent DE WOLF