

Gids voor Antwerpse kotbazen

Alles over (ver)bouwen en verhuren van studentenhuisvesting in Antwerpen

Gids voor Antwerpse kotbazen

Alles over (ver)bouwen en verhuren van studentenhuisvesting in Antwerpen

Inhoudstafel

1.	Studentenkamer te huur: wie is uw huurder?	8
1.1.	Inleiding	8
1.2.	Wooncultuur van de student	9
1.3.	Huurperiode	10
2.	Verhuur in Antwerpen: wat u moet weten en doen vooraleer u kunt verhuren	12
2.1.	De doelstelling	12
2.1.1.	Kwaliteitsvolle studentenhuisvesting: het Antwerpse kwaliteitslabel behalen	12
2.1.2.	Overzicht Antwerpse studentenhuisvesting: inschrijven op de databank Kotweb	12
2.2.	Wettelijke verplichtingen	13
2.2.1.	Stedenbouwkundige voorschriften en spreiding van studentenhuisvesting	13
2.2.2.	Woonkwaliteitsnormen	16
2.2.3.	Extra normen brandveiligheid en melding verhuur aan studenten	19
2.2.4.	Conformiteitsattest/keuringsattesten	20
2.2.5.	Energieprestatiecertificaat (EPC)	21
2.2.6.	Voorschriften rond samenleven en overlastbeperking	22
2.3.	Sterke aanbevelingen	23
2.3.1.	Inbraakbeveiliging	23
2.3.2.	Geluidsisolatie	24
2.3.3.	CO-gevaar voorkomen	24
2.3.4.	Modelcontract: de optimale overeenkomst tussen huurder en verhuurder	24
2.3.5.	Huishoudelijk reglement	25
2.3.6.	Internetaansluiting in kamer	25
2.3.7.	Rationeel energieverbruik en milieubewust gedrag	25
2.3.8.	Graffiti verwijderen	25
3.	Premies, belastingvermindering en advies bij bouwen en verbouwen van studentenhuisvesting	28
3.1.	Premies	28
3.1.1.	Diverse premies op maat en belastingvermindering	28
3.1.2.	Stedelijke saneringspremie	29
3.2.	Gratis technisch renovatieadvies	29
3.3.	Opmaak eenvoudige bouwdoosiers tegen geringe vergoeding	29
3.4.	Advies en leningen duurzaam verbouwen	29

4.	Huurwetgeving en huurcontract	32
4.1.	Huurwetgeving.....	32
4.1.1.	Verschillende situaties – verschillende regelgeving	32
4.1.2.	Schriftelijk huurcontract	32
4.1.3.	Plaatsbeschrijving	33
4.1.4.	Registratie van het huurcontract.....	33
4.1.5.	Verplichte vermelding huurprijs en kosten bij affichering.....	33
4.2.	Modelcontract.....	34
4.2.1	Het modelcontract van Kotweb.....	34
4.2.2.	Toelichting bij enkele clausules van het modelcontract.....	34
5.	Fiscaliteit	40
5.1.	Fiscale gevolgen van verhuren op de personenbelasting.....	40
5.2.	Gemeentebelasting in Antwerpen	40
5.2.1.	Belasting op tweede verblijven	40
5.2.2.	Belasting op leegstaande woningen en gebouwen	41
5.2.3.	Belasting op niet-reglementair aangeboden huishoudelijk afval	42
6.	Huurconflicten	44
7.	Nuttige adressen	46
8.	Nuttige begrippen.....	50
9.	Bijlagen	54
9.1.	Brandveiligheidsnormen: checklist voor de verhuurder	54
9.2.	Campussen in en rond Antwerpen.....	70
10.	Checklist voor de kandidaat-verhuurder van studentenhuysvesting	73



Studentenkamer te huur

1. Studentenkamer te huur: wie is uw huurder?

1.1. Inleiding

Antwerpen telt meer dan 39 000 studenten hoger onderwijs. Zij volgen les aan de Universiteit Antwerpen, Karel de Grote-Hogeschool, Artesis Plantijn Hogeschool, Hogere Zeevaartschool, het Instituut voor Tropische Geneeskunde, Lessius Hogeschool of de Antwerp Management School.

Ongeveer 10 000 van deze studenten zitten in de stad op kot. De meeste studentenkamers bevinden zich in de buurt tussen de Paardenmarkt, Italiëlei, Lange Nieuwstraat en Minderbroedersrui. Deze wijk is de klassieke 'studentenbuurt', rond de stadscampussen van de universiteit en enkele campussen van hogescholen.

Er liggen ook heel wat campussen buiten deze klassieke studentenbuurt en zelfs buiten het stadscentrum zoals bijvoorbeeld in Wilrijk of Merksem. Achteraan in de gids vindt u de adressen van de ongeveer 40 campussen hoger onderwijs in en rond Antwerpen.

Slechts een beperkt aantal kotstudenten huurt een kamer van de onderwijsinstellingen zelf. Het aanbod van privéverhuurders is onmisbaar om aan de vraag van de kotstudenten te kunnen voldoen. De grote diversiteit van de studentenhuisvesting is voor een groot deel te danken aan het ruime aandeel van de privémarkt. Er is voor elk wat wils: kamers, studio's, appartementen of woningen in de stadskern, in een buitenwijk, in de groene wijken van Wilrijk, ... Studenten kiezen meer en meer voor zelfstandige woningen (studio's en appartementen), al blijft ook het klassieke 'kot' (kamer) populair. In de eerste plaats vragen studenten naar kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting, ongeacht het type.

1.2. Wooncultuur van de student

Studenten zijn jongvolwassenen die op kot gaan als een onderdeel beschouwen van hun groei naar zelfstandigheid. Zij zoeken hierbij een evenwicht tussen verantwoordelijkheid en vrijheid, tussen studie en ontspanning.

Studenten hebben een eigen levensstijl en -ritme: ze kruipen meestal niet om 23 uur onder de wol, maar komen al eens in de vroege uurtjes thuis en af en toe blijft er wel eens iemand overnachten. Ze spreken met vrienden op kot af voor groepswork, etentjes of feestjes. Het is van belang dat u zich als verhuurder hiervan bewust bent en het accepteert, op voorwaarde natuurlijk dat er geen sprake is van misbruik of overlast voor de andere bewoners of burens. Een goed huishoudelijk reglement kan hierbij helpen. U vindt hierover alles terug in hoofdstuk 2, pagina 12.

Voor werkenden en gezinnen blijkt het in de praktijk erg moeilijk om zich aan te passen aan het levensritme van studenten. Omdat dit in een gemengde bewonersgroep vaak aanleidingen geeft tot spanningen, is het niet aan te raden om in eenzelfde huis zowel kamers te verhuren aan (veel) studenten als aan niet-studenten.

In grote studentenhuizen kan het nuttig zijn om een kotvertegenwoordiger te laten verkiezen die als spreekbuis fungeert tussen huurders en verhuurder. Regelmatig en gestructureerd overleg, de zogenaamde kotvergadering, kan eveneens interessant zijn.

Bij studentenwoningen met gemeenschappelijke functies, is de gemeenschappelijke keuken vaak een draaischijf voor activiteiten tussen studenten. De verhuurder zorgt best voor voldoende zitplaatsen en een goed uitgeruste keuken met het nodige keukengerief. Het is de aangewezen plaats om een prikbord met onder andere ophaalkalender, reglementen en afspraken uit te hangen. De kans is groot dat dit het gemeenschapsgevoel ten goede komt.

Naast het aanbieden van een ophaalkalender voor gescheiden afval voorziet u best opslagruimte(s). Daarbij houdt u rekening met de brandveiligheid en hygiëne. Deze wachtruimtes voor gesorteerd afval bevinden zich liefst in de buurt van de plaats waar het vuilnis wordt opgehaald. Alles over afvalsortering leest u in hoofdstuk 2, pagina 22.

Het belangrijkste vervoermiddel van studenten in de stad is de fiets. Een veilige en goed verlichte fietsenberging behoort daarom tot het basiscomfort voor studentenhuysvesting. Daarnaast voorziet u een goede algemene beveiliging tegen brand en inbraak. U vindt hier allerlei informatie over terug in hoofdstuk 2, pagina 12. Als verhuurder is het informeren van studenten over het hoe en waarom van de door u voorziene preventiesystemen een belangrijke opdracht waaraan u best ieder jaar opnieuw veel aandacht besteedt.

1.3. Huurperiode

Het academiejaar begint officieel op de derde donderdag van september, met de academische opening van de Associatie Universiteit en Hogescholen Antwerpen. Sommige hogescholen starten hun lessen al iets vroeger. Het huurcontract wordt dan meestal opgesteld voor 10 maanden, met de mogelijkheid om uit te breiden naar 12 maanden.

De circa 1 000 buitenlandse studenten en gastdocenten die hier voor enkele weken tot maximaal één jaar verblijven via een uitwisselingscontract, vormen een speciale categorie kotstudenten. Terwijl zij in Antwerpen verblijven, vertrekken er ook Antwerpse studenten en docenten naar het buitenland voor een korte studieperiode. Deze internationalisering zal de komende jaren nog versterken: in het kader van de Europese onderwijshervorming engageerden 46 landen zich om de mobiliteit van studenten binnen de EU te bevorderen door hun hoger onderwijs te herstructureren naar een eenvormig bachelor/mastersysteem. Door het toenemende aantal inkomende en vertrekkende studenten van en naar het buitenland voor korte periodes is de vraag naar verhuur van studentenhuysvesting voor 1, 3 en 6 maanden dan ook gestegen.

De internationale diensten van de hogere onderwijsinstellingen coördineren inkomende en uitgaande internationale studenten en zorgen ook voor de nodige accommodatie voor beide groepen. De internationale coördinatoren volgen de buitenlandse gasten op en bemiddelen eveneens voor verhuurders.

Buitenlandse studenten verblijven ook in het weekend in hun kamer of woning. Hierdoor kiezen ze dikwijls voor een ruimere kamer of studio. Geregeld verkiezen ze een appartement of woning met twee of meerdere buitenlandse medestudenten. Zo hebben ze in het weekend ook gezelschap en voelen ze zich sneller thuis.

Door het feit dat ze zeven dagen op zeven op kot verblijven, kunnen hun persoonlijke kosten voor water, verwarming en elektriciteit tot een derde hoger liggen dan het gemiddelde. Wanneer de onkosten door middel van een voorschot aangerekend worden, kunt u dit best vooraf aanpassen, zodat de studenten bij afrekening niet onaangenaam verrast worden. U stelt afspraken, contracten en reglementen ook best in een andere taal dan het Nederlands ter beschikking. De internationale diensten staan ter beschikking om u en de studenten hierbij te begeleiden of te bemiddelen.

Voor alle informatie over het leven als student in Antwerpen, kunt u terecht op de website www.antwerpenstudentenstad.be.



Verhuur in Antwerpen

2. Verhuur in Antwerpen: wat u moet weten en doen vooraleer u kunt verhuren

Antwerpen is een studentenstad die zich in de toekomst verder wil profileren als een studentenstad met internationale uitstraling. Dit houdt in dat de stad, in nauwe samenwerking met de diensten Studentenvoorzieningen (Kotweb) van het Antwerpse hoger onderwijs, zich onder meer engageert om haar studenten een kwaliteitsvol woonaanbod aan te bieden.

2.1. De doelstelling

Iedereen die kamers, studio's, appartementen of woningen bouwt en/of verhuurt, moet aan een aantal normen voldoen. Het betreft onder meer eisen op vlak van stedenbouw, woonkwaliteit en brandveiligheid. Antwerpen Studentenstad vzw, Brandweer Antwerpen, de stad Antwerpen en Kotweb werken samen om maximale transparantie te bieden aan verhuurders van studentenhuysvesting. Zo willen we u ondersteunen om uw huurwoningen conform de geldende normen te bouwen, te verbouwen, aan te passen of na te kijken en bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van studentenhuysvesting.

2.1.1. Kwaliteitsvolle studentenhuysvesting: het Antwerpse kwaliteitslabel behalen

In de Vlaamse Wooncode, het nieuwe stedelijk reglement op brandveiligheid en het Kamerdecreet zijn kwaliteits- en veiligheidsnormen opgenomen waaraan elke huurwoning of kamer, ook voor studenten, moet voldoen. Via een woonkwaliteitsonderzoek kan de stad elke huurwoning of kamer controleren.

Een team van pandtoezichters zal de komende maanden en jaren straat per straat de studentenwoningen controleren. De bedoeling is om alle studentenhuysvesting in kaart te brengen, na te kijken of de woningen of kamers kwalitatief in orde zijn en na te gaan welke voorzieningen er precies aanwezig zijn. Eigenaars en studenten worden op voorhand van deze bezoeken verwittigd. U kunt als eigenaar ook zelf een controle aanvragen.

Woningen die kwalitatief in orde zijn op vlak van stedenbouw, woonkwaliteit, en brandveiligheid krijgen een kwaliteitslabel, dat studenten in een online databank kunnen opzoeken. Bovendien ontvangt u als eigenaar het wettelijke kwaliteitslabel ook gratis in de vorm van een conformiteitsattest. Dit attest geeft aan dat het pand gecontroleerd werd en aan de nodige voorschriften voldoet.

U vindt alle informatie over het conformiteitsattest op pagina 20.

Alle inhoudelijke informatie over kwaliteitsnormen, brandveiligheidsnormen en stedenbouwkundige vergunningen vindt u verder in deze gids op pagina 13.

2.1.2. Overzicht Antwerpse studentenhuysvesting: inschrijven op de databank Kotweb

De stad Antwerpen, Antwerpen Studentenstad vzw en de diensten Studentenvoorzieningen van het Antwerpse hoger onderwijs werken samen om een vernieuwde en meer uitgebreide online databank studentenhuysvesting op te zetten. Het is de bedoeling om de huidige databank van Kotweb uit te breiden naar alle studentenwoningen binnen de stad, en samen met alle transparante en snelle informatie over rechten en plichten, normen en termen aan te bieden. Op de databank zal ook worden vermeld welke woningen al zijn gecontroleerd en kwalitatief in orde zijn bevonden. Ook bijkomende informatie (is er internetaansluiting, is er een afvalcontainer, werkt de eigenaar met een modelcontract, ...) en beeldmateriaal van het pand worden opgenomen en beschikbaar gesteld aan de kandidaat-huurders. De website met databank wordt een volledig en zo neutraal mogelijk referentiekader voor studenten die in Antwerpen een kot zoeken.

Deze databank en vernieuwde website van Kotweb zullen in principe vanaf de zomer van 2012 online gaan. U zal de zoekmodule kunnen raadplegen op www.studentkotweb.be. In afwachting kunt u zich nu al registreren op www.studentkotweb.be.

2.2. Wettelijke verplichtingen

Hebt u plannen om uw woning(en) te verhuren aan studenten? Dan moet u aan de volgende normen voldoen:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- de woonkwaliteitsnormen;
- de brandveiligheidsnormen.

U bent verplicht om de datum van ingebruikname door huurders kenbaar te maken in een aangetekende brief aan de burgemeester (de heer Bart De Wever, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen). Deze aangetekende brief moet minstens één maand voordat u start met de verhuur verzonden worden.

Daarnaast bent u voor de start van de verhuur van een pand ook verplicht om over het Energieprestatiecertificaat (EPC) te beschikken en de score op te nemen in de advertenties voor uw pand. U moet ook de voorschriften rond samenleven en overlastbeperking naleven. Voor meer informatie over het EPC kunt u terecht bij de stedelijke woonkantoren. Hun adressen vindt u achteraan in deze gids of op de website www.antwerpen.be/woonkantoor.

2.2.1. Stedenbouwkundige voorschriften en spreiding van studentenhuysvesting

Wanneer moet u een stedenbouwkundige vergunning aanvragen?

(algemene niet-limitatieve lijst)

- nieuwbouw van studentenhuysvesting;
- de omvorming van een pand met een andere hoofdfunctie dan wonen (onder andere kantoor, handel, horeca, industrie,...) tot studentenhuysvesting;
- wijziging van het aantal woonegelegenheden, onder andere:
 - de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning;
 - de omvorming van een eengezinswoning naar een kamerwoning (kamers met gemeenschappelijke voorzieningen);
 - de omvorming van een meergezinswoning naar een kamerwoning (kamers met gemeenschappelijke voorzieningen);
- indien er werken nodig zijn met betrekking op de stabiliteit van het pand (zowel aan het interieur, de zijgevel, de achtergevel en het dak);
- indien er werken nodig zijn aan de voorgevel (met of zonder stabiliteitswerken, exclusief onderhoudswerken).

Richtlijnen

De stedenbouwkundige voorschriften vindt u terug in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Specifiek voor de stad Antwerpen werd deze aangevuld met de Antwerpse Bouwcode.

De volledige Codex Ruimtelijke Ordening kunt u raadplegen op de website www.ruimtelijkeordering.be. De volledige tekst van de Antwerpse Bouwcode vindt u op de website www.antwerpen.be/bouwcode.

Zonder volledig te willen zijn, vindt u hieronder enkele aandachtspunten waar u ingevolge de Antwerpse Bouwcode rekening mee moet houden bij vergunningsplichtige werken:

■ *Minimumafmetingen (art. 24)*

Bij nieuwbouw en functiewijziging van woningen legt de Bouwcode een minimum vrije hoogte op van vloer tot plafond van 2,6 meter voor verblijfsruimtes van studentenhuisvesting. Voor bergplaatsen kleiner dan 6 m² zijn er geen hoogtevereisten.

■ *Minimale oppervlakte van een zelfstandige woning (art. 25)*

Een zelfstandige woning dient een bruto-oppervlakte te hebben van minimaal 30 m².

■ *Vloerniveau gelijkvloers (art.27)*

De vloer van woonvertrekken mag niet lager liggen dan 0,70 m onder het aangrenzende straat- of tuinniveau.

■ *Licht en verluchting (art. 28 & 29)*

Elke verblijfsruimte moet openingen hebben waar daglicht door kan. De opening is minimaal 10% van de totale oppervlakte van de ruimte (het absolute minimum hierbij is 1 m²). De opening is voorzien van doorzichtig materiaal en mondt direct uit in de open lucht. Er moet steeds meer dan 2 meter afstand zijn (loodrecht gemeten) tussen de opening en de dichtstbijzijnde constructie.

Let op:

- Openingen die uitmonden op een volledig omsloten buitenruimte (een buitenruimte waarvan alle begrenzings hoger zijn dan 2 meter boven het vloerpeil) van minder dan 6 m², tellen voor verblijfsruimtes niet mee bij de daglichtberekening.
- Dakkoepels tellen niet mee bij de daglichtberekening. Dakramen in schuine daken tellen wel mee als ze zich tussen 1 en 2 meter boven het vloerpeil bevinden.

Elke verblijfsruimte moet minimaal een te openen gevel- of dakdeel hebben, zodat de ruimte op een natuurlijke manier geventileerd kan worden, tenzij het passiefbouw betreft. Deze opening moet volledig afsluitbaar zijn als een draaiend of schuivend venster, deur of luik en mondt direct uit in de open lucht.

■ *Opdelen eengezinswoningen (art. 38 tem 41)*

De Bouwcode legt een aantal regels op voor het opdelen, het samenvoegen en de toegelaten functiewijzigingen van grote eengezinswoningen.

Eengezinswoningen met een oppervlakte tussen 90 m² en 250 m² en met een buitenruimte (een tuin op het gelijkvloers of terrassen op de verdiepingen) die groter is dan 15 m² mogen enkel worden opgedeeld in meerdere woningen als na opdeling één zelfstandige woning met een oppervlakte van meer dan 90 m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 15 m² behouden wordt, en het aantal bijkomende woningen tot maximaal drie kamers of één andere zelfstandige woning beperkt wordt.

Als er geen buitenruimte is, of deze is kleiner dan 15 m², dan wordt het niet geëist.

Eengezinswoningen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en met een buitenruimte van meer dan 15 m² kunnen opgedeeld worden in meerdere woningen op voorwaarde dat ten minste één zelfstandige woning wordt behouden met een oppervlakte van meer dan 90 m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 15 m².

Als een eengezinswoning wordt samengevoegd met één of meer andere woningen, gebouwen of percelen, dan kunnen in het gebouw dat ontstaat na samenvoeging, per gerealiseerde zelfstandige woning met een oppervlakte van meer dan 90 m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer

dan 15 m², ten hoogste drie kamers of één andere zelfstandige woning worden ingericht. De functie 'wonen' moet bij een eengezinswoning behouden blijven. Het invoeren van een andere functie kan enkel als de andere functie een oppervlakte van maximum 100 m² heeft of maximaal de helft van de oppervlakte van het gebouw, als er daarbij ook voldoende ruimte blijft voor minstens één zelfstandige woning met een bruto-oppervlakte van 90 m² en als deze woning beschikt over een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 15 m².

■ *Fietsenstallingen (art. 34, 44, 45 en 58)*

Een fietsenbergsplaats moet voorzien worden. Deze kan ingepast worden binnen het bouwvolume, in specifieke constructies of bijgebouwen en in de tuin. De fietsenstalling moet afgesloten kunnen worden en overdekt zijn. De stalling heeft een afmeting van minimaal 1,5 m² per fiets en is vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar.

■ *Gemeenschappelijke ruimte voor afvalverzameling (art. 42 en 43)*

Meergezinsgebouwen of gemengde gebouwen met minimaal vier woningen moeten een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling hebben die voorzien wordt van verluchting. Deze ruimte is minimaal 4 m² bij een meergezinsgebouw of gemengd gebouw met maximaal twaalf zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van drie zelfstandige woningen wordt in een bijkomende ruimte van 1 m² voorzien.

Deze regel is niet van toepassing als er een sorteerstraatje is of als de woningen gelegen zijn binnen de bedieningszone van een bestaand sorteerstraatje (vanaf 50 woningen kan een dergelijk systeem verplicht worden).

De stedenbouwkundige normen zijn afdwingbaar volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bij overtredingen kan een proces-verbaal worden opgesteld met verschillende sancties tot gevolg, van een geldboete tot een herstelmaatregel.

Spreiding van studentenhuisvesting: nieuw

Naast de vastgelegde wettelijke bepalingen, hanteert de dienst stedenbouwkundige vergunningen bij nieuwbouw of verbouwing ook steeds de regel van harmonie en draagkracht. Dit betekent dat bij het creëren van nieuwe studentenhuisvesting er ook rekening gehouden moet worden met de ligging en de buurt bij het al of niet afleveren van de vergunning. De verblijfskwaliteit van de burens moet namelijk altijd gegarandeerd blijven.

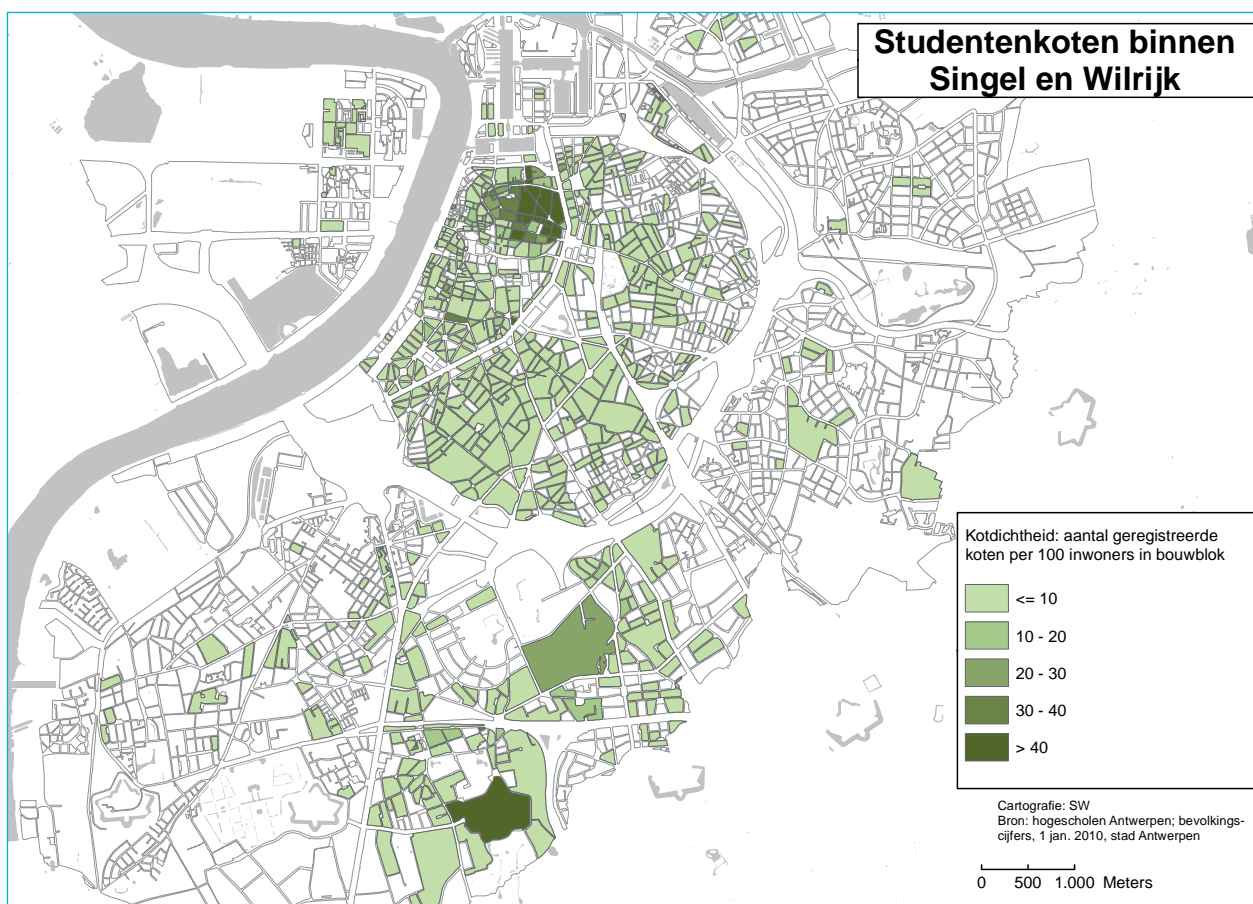
In functie van het principe 'draagkracht' ontwikkelde de stad een visie op de spreiding van studentenhuisvesting. Het uitgangspunt is dat studentenwoningen overal kunnen voorkomen in de stad, maar met mate. Daartoe wordt een maximale kotdichtheid vastgelegd. Met kotdichtheid bedoelt men het aantal koten per aantal geregistreerde inwoners, op bouwblokniveau en uitgedrukt in percentages. Zodra die maximale dichtheid wordt bereikt, kunnen er geen bijkomende koten gerealiseerd worden in dat bouwblok. Hierdoor wordt een gezonde en leefbare mix van diverse bewoners mogelijk.

De grens wordt vastgelegd op maximaal 20% per bouwblok. Indien het pand gelegen is binnen een afstand van 400 meter van een universiteit of hogeschool, wordt de grens opgetrokken naar 40%.

Binnen de campusterreinen in Wilrijk (Middelheim en Universiteit Antwerpen) geldt een uitzondering. Hier zijn weinig plaatselijke inwoners en kunnen bijkomende peda's worden gerealiseerd.

Nieuwe initiatieven zijn mogelijk indien ze uitgaan van de stad of de hogere onderwijsinstellingen en indien ze een stedenbouwkundige meerwaarde bieden voor een buurt, een grote behoefte invullen in het kader van een tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting en geen verdringing of opdeling van bestaande gezinswoningen omvatten.

De kotdichtheid wordt jaarlijks geactualiseerd en geëvalueerd.



Advies van de brandweer

Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen wordt er automatisch advies ingewonnen bij verschillende diensten, waaronder de brandweer. Op basis van de door stedenbouwkundige vergunningen afgestempelde plannen stelt de preventiedienst van de brandweer een advies op en controleert of de plannen voldoen aan de wetgeving (basisnormen brandpreventie, reglement studentenkamers). U vindt meer informatie over brandveiligheidsnormen op pagina 19.

Informatie en aanvraag vergunning

Voor meer informatie of het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de dienst stedenbouwkundige vergunningen. De coördinaten vindt u achteraan deze gids. U kunt ook meer informatie vinden op de website www.antwerpen.be/vergunningen.

2.2.2. Woonkwaliteitsnormen

Alle zelfstandige woningen en (studenten-)kamers die worden verhuurd in Vlaanderen moeten voldoen aan een aantal minimum kwaliteits- en veiligheidsnormen volgens de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

De regelgeving maakt een onderscheid tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen (kamers). Men spreekt van een kamer of niet-zelfstandige woning als er minstens één basisvoorziening ontbreekt en de bewoner daarvoor afhankelijk is van gemeenschappelijke ruimten in het gebouw. De drie basisvoorzieningen zijn: een toilet, een bad of douche en een kookvoorziening. De normen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen (kamers) werden in belangrijke mate op elkaar afgestemd, maar voor kamerwoningen worden naast het gebouw en de kamers ook de gemeenschappelijke functies geëvalueerd.

Wanneer tijdens de controle gebreken aan de woning worden vastgesteld, krijgt u de gelegenheid om

deze binnen een redelijke termijn in orde te brengen. In sommige gevallen kunt u hiervoor beroep doen op premies (zie hoofdstuk 3, pagina 28).

Bij eigenaars die nalaten de nodige herstellingen uit te voeren, kan de woning ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard met een mogelijke jaarlijkse Vlaamse en stedelijke heffing tot gevolg. Het verder verhuren van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is bij wet verboden en kan strafrechtelijk vervolgd worden.



Richtlijnen

Zonder volledig te willen zijn, zetten we hieronder een aantal belangrijke normen op een rijtje.

■ *Oppervlakte en bezettingsnorm*

Kamers moeten minstens 12 m² groot zijn. Een zelfstandige woning moet minstens 18 m² groot zijn. De kamer of zelfstandige woning moet een minimum hoogte hebben van 220 cm. Op basis van de oppervlakte, het aantal woonruimtes, en voor kamers ook op basis van de gemeenschappelijke basisvoorzieningen, wordt berekend hoeveel personen er maximaal mogen wonen.

Let op: Bij nieuwbouw of herindeling van een bestaand pand moeten kamers of zelfstandige wooneenheden voldoen aan de normen van de Antwerpse bouwcode. Die schrijft een minimumhoogte van 260 cm voor kamers en woningen en een minimale oppervlakte van 30 m² voor zelfstandige woningen voor.

■ *Sanitaire voorzieningen*

De kamer of woning moet voorzien zijn van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning. Bovendien moet er een verwarmbare wasgelegenheid zijn met koud en warm water, die altijd aangesloten is op een afvoerkanaal /rioleringsnet zonder geurhinder te veroorzaken in het gebouw.

Voor kamerwoningen moet per tien bewoners ten minste een douche of bad voorzien zijn en minimaal een toilet per zes bewoners. De gemeenschappelijke badkamer en/of toilet moeten afsluitbaar zijn. Een wastafel met warm en koud water is verplicht op elke kamer.

■ *Verwarming*

Er moeten voldoende verwarmingsmiddelen in de woning of kamer voorzien zijn om de woongedeelten en badkamer tot een behoorlijke temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid moet voorzien zijn om deze op een veilige manier aan te sluiten. In een kamer wordt enkel centrale verwarming, een vast elektrische toestel of een luchtdicht gastoestel met schoorsteen- of gevelafvoer toegelaten.

■ *Verlichting en verluchting*

Iedere kamer moet rechtstreeks verlicht en verlucht kunnen worden, via een opengaand verticaal raam of een schuin dakraam. De totaaloppervlakte van de ramen moet minimum 1 m² bedragen.

Voor zelfstandige woningen worden de criteria voor verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden van de woonruimtes bepaald in functie van de oppervlakte, de ligging en de bestemming van het lokaal.

Let op: Bij nieuwbouw of herindeling van een bestaand pand moeten kamers of zelfstandige wooneenheden voldoen aan de normen van de Antwerpse Bouwcode.

■ *Elektrische inrichting*

De woning moet uitgerust zijn met voldoende en veilige elektrische aansluitingen voor het verlichten van de kamer en voor het gebruik van elektrische toestellen. Er moet per woning minimaal een verliesstroomschakelaar aanwezig zijn.

■ *Gasinstallatie*

De gasinstallatie moet technisch in orde en veilig zijn. Voor de aansluiting van verbruikstoestellen moeten de conforme materialen gebruikt worden. Indien voor de verwarming verbrandingstoestellen in de kamer geplaatst zijn, moeten deze luchtdicht zijn (type c). In veel gevallen kunt u hiervoor beroep doen op premies (zie hoofdstuk 3)



■ *Keuken*

De kookgelegenheid in een zelfstandige woning of gemeenschappelijke keuken moet voorzien zijn van een gootsteen met warm en koud water die aangesloten is op het rioleringsnet. Bovendien moet er een aansluitingsmogelijkheid zijn voor een kooktoestel op gas en/of elektriciteit. In een gemeenschappelijke keuken moet u een koelkast voorzien.



■ *Stabiliteit en vocht*

De fundering, het dak, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk, moeten voor voldoende stabiliteit zorgen en de bewoners beschermen tegen vocht.

■ *Toegankelijkheid*

De woning moet voldoende toegankelijk zijn. Dit betekent dat er een vrije doorgang en gebruiksvriendelijke en veilige trappen, overlopen en borstweringen voorzien moeten zijn. Het is noodzakelijk dat de hoofdafsluiters van de nutsvoorzieningen vrij toegankelijk zijn voor alle bewoners.

■ *Fietsenberging*

Een gebouw met vier of meer studentenkamers moet een fietsenberging hebben.

Let op: Bij nieuwbouw of herindeling van een bestaand pand moeten kamers of zelfstandige wooneenheden voldoen aan de normen van de Antwerpse bouwcode.

Het volledige Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode is te vinden op de website www.bouwenenwonen.be (klik op 'gemeente' - 'lokaal woonbeleid' - 'regelgeving').

2.2.3. Extra normen brandveiligheid en melding verhuur aan studenten

Voor uw studentenhuisvesting kunnen brandvoorzorgsmaatregelen opgelegd zijn via de stedenbouwkundige vergunning van het gebouw (zie hoofdstuk 2.2.1., pagina 13).

Daarnaast geldt vanaf oktober 2011 een nieuw stedelijk reglement 'Maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in studentenkamers en in zelfstandige wooneenheden voor studenten'. Het nieuwe reglement heeft als specifiek doel de brandveiligheid in nieuwe en bestaande studentenhuisvesting te verbeteren. Het verduidelijkt alle vereiste maatregelen om brand te voorkomen en indien nodig te bestrijden. Tot slot heeft het nieuwe stedelijke reglement als doel de preventie in studentenhuisvesting op uniforme wijze te organiseren zodat, ook de werking van de hulpdiensten efficiënt kan verlopen.

Wanneer is het stedelijk reglement van toepassing en wat zijn de formaliteiten?

Het reglement is van toepassing op alle bestaande en nieuwe studentenhuisvesting in Antwerpen en de districten van Antwerpen.

U bent verplicht om de datum van ingebruikname door huurders kenbaar te maken in een aangetekende brief aan de burgemeester. Alle maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand, opgenomen in het reglement, moeten op dat moment genomen zijn.

Wanneer tijdens controle inbreuken worden vastgesteld, krijgt de eigenaar een termijn van maximaal 1 jaar om zich volledig in orde te stellen.

Richtlijnen

Ieder gebouw is anders: het aantal bouwlagen, het aantal studenten in het gebouw, een nieuwbouw of een historisch pand ... Het is daarom belangrijk om de specifieke risico's per gebouw te bestuderen.

Belangrijke parameters voor het bepalen van brandvoorzorgsmaatregelen zijn onder andere.

- *Het aantal verdiepingen*
Het is belangrijk dat de bewoners snel en veilig kunnen evacueren. Afhankelijk van het aantal verdiepingen kan het zijn dat u extra maatregelen moet treffen.
- *De evacuatievoorzieningen*
Deze bepalen de basisvoorzieningen om vlot te kunnen evacueren. De inplanting van het gebouw en de bereikbaarheid moeten voldoende mogelijkheid bieden om in geval van een noodsituatie efficiënt en veilig te kunnen optreden.
- *Nieuwbouw of bestaand gebouw*
Voor beide gevallen geldt een minimumveiligheidsniveau.
- *Het aantal studenten dat in het gebouw woont*
Door een grotere bezetting verhogen de risico's en worden de brandvoorzorgsmaatregelen in sommige gevallen strenger.
- *De algemene brandveiligheidsuitrusting van het gebouw*
U moet onder meer kunnen aantonen dat blusmiddelen, signalisatie en veiligheidsverlichting in goede staat zijn.

Het stedelijk reglement brandveiligheid is afdwingbaar. Het niet naleven van deze voorschriften kan leiden tot verschillende sancties, van een geldboete tot zelfs een mogelijke sluiting van het pand.

Om een overzicht te bekomen van de voor uw studentenhuisvesting van toepassing zijnde brandvoorzorgsmaatregelen, kunt u het volgende ondernemen:

1. het volledige stedelijk reglement 'Maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in studentenkamers en in zelfstandige woongelegenheden voor studenten' nalezen. U kunt dit terugvinden op de website www.antwerpen.be (zoekterm: controle brandveiligheid).
2. de checklist brandveiligheid voor studentenhuisvesting doornemen. Deze vindt u terug in de bijlage van deze brochure.
3. voor algemene informatie rond brandveiligheid kunt u terecht bij de preventiedienst van de brandweer. U kunt hen op werkdagen tussen 8.30 en 12 uur bereiken via het telefoonnummer 03 338 89 50 of per e-mail: brandweer.preventie@stad.antwerpen.be.
4. voor specifieke vragen rond brandveiligheid, kunt u een afspraak met de preventiedienst van de brandweer maken. U vraagt deze schriftelijk aan via het 'aanvraagformulier voorbespreking brandpreventie'. Meer informatie over een voorbespreking vindt u op www.antwerpen.be (zoekterm: brandweer formulieren).

2.2.4. Conformiteitsattest/keuringsattesten

Het conformiteitsattest is een bewijs dat uw huurwoning voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen zoals hierboven beschreven. Het conformiteitsattest is niet verplicht, maar wordt wel aangeraden.

Om het conformiteitsattest te behalen, zijn volgende voorwaarden van toepassing:

1. de woning krijgt een positieve beoordeling van de woonkwaliteitsnormen (de brandveiligheidsnormen maken hiervan deel uit).
2. de woning is vrij van stedenbouwkundige inbreuken
3. u kunt geldige keuringsattesten voor de gas- en elektriciteitsinstallatie voorleggen.

U kunt dit conformiteitsattest aanvragen via een stedelijk woonkantoor of per post door het aangetekend versturen van het volledige aanvraagdossier ter attentie van het college van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen. De stad levert het conformiteitsattest gratis af.

Een aanvraag bestaat uit:

- een volledig ingevuld aanvraagformulier. U kunt dit formulier verkrijgen in een woonkantoor of via de website www.antwerpen.be (zoekterm: conformiteitsattest);
- een schets per verdieping met de indeling. Hierop duidt u aan wat de functie is van elke ruimte en of het gemeenschappelijk gebruikt wordt;
- recente keuringsattesten die aantonen dat alle aanwezige installaties conform en veilig zijn. Voor elektriciteit gelden enkel keuringsattesten afgeleverd door een erkend keuringsorganisme (zie Gouden Gids rubriek 7550 of op de website <http://economie.fgov.be> (klik op 'consumentenbescherming' – 'energie' – 'elektriciteit' – 'controle van elektrische installaties');
- voor gas- en stookolie-installaties gelden attesten afgeleverd door een erkend keuringsorganisme en/of een erkende installateur die aangeven dat de binneninstallatie conform is. Op de keuringsattesten dient de datum van de keuring vermeld te zijn, evenals het adres en de exacte wooneenheid;
- indien mogelijk een kopie van de stedenbouwkundige vergunning met bijhorend plan voor de indeling van het pand in woningen/kamers of een functiewijziging naar wonen.

Na ontvangst van uw aanvraag volgt een onderzoek ter plaatse waar u vooraf van wordt verwittigd. Een pandtoezichter onderzoekt of uw pand voldoet aan de minimale veiligheids-, kwaliteits- en bezettingsnormen en aan de regelgeving op de ruimtelijke ordening en brandveiligheid.

Voor meer informatie over veiligheids- en kwaliteitsnormen en het conformiteitsattest kunt u altijd terecht bij een van de zes stedelijke woonkantoren. U vindt de adressen op pagina 48.

2.2.5. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Sinds 1 januari 2009 is het energieprestatiecertificaat (EPC) verplicht voor woningen, studio's, appartementen, studentenkamers, ... die te huur aangeboden worden. Het EPC moet beschikbaar zijn op het ogenblik dat de woning te huur wordt aangeboden en moet vermeld worden op de affichering. Met het EPC worden kandidaat-huurders geïnformeerd over de energiezuinigheid van de woning.

Het EPC wordt opgemaakt per woning, per appartement of per studio. Voor studentenkamers met een gemeenschappelijke badkamer en/of keuken, wordt één energieprestatiecertificaat opgemaakt voor het gehele gebouw. Het EPC is tien jaar geldig.

Verhuurders moeten een beroep doen op een erkende energiedeskundige type A voor de opmaak van een EPC.

Op de website www.energiesparen.be vindt u heel wat informatie terug over het EPC:

- een overzicht van erkende energiedeskundigen type A;
- een overzichtslijst om na te gaan welke specifieke situaties al dan niet onder het toepassingsgebied vallen;
- controle op het EPC, ...

2.2.6. Voorschriften rond samenleven en overlastbeperking

De politiecodex bundelt bestaande politieregels en huishoudelijke reglementen. Hij bevat ook artikels die het de stad mogelijk maken om snel en efficiënt op te treden tegen overlast. U vindt de politiecodex op de website www.antwerpen.be (zoekterm: politiecodex).

Als eigenaar of verhuurder van studentenhuysvesting zijn volgende voorschriften uit de politiecodex voor u relevant:

■ *Afval*

Eigenaars van kamerwoningen en studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen zijn verplicht om de ophaalkalender op een zichtbare plaats in één van de gemeenschappelijke ruimtes aan te brengen.

Eigenaars van kamerwoningen waarin drie of meer kamers worden verhuurd, zijn verplicht om het afval van de kamerwoningen aan te bieden in een huisvuilcontainer van 240 liter.

Eigenaars van kamerwoningen waarin drie of meer kamers worden verhuurd, zijn verplicht om het papierafval van de kamerwoningen aan te bieden in een blauwe container van 140 of 240 liter. U vindt alles over afvalverwerking en -sortering op de website

Ophaalkalenders kunt u krijgen aan de infobalie van uw districtshuis of stadskantoor en in de stadswinkel. U kunt ze eveneens afdrukken via www.antwerpen.be (zoekterm: ophaalkalender) of aanvragen via de infolijn op het telefoonnummer 03 22 11 333.

Wanneer de stadsdiensten verkeerd aangeboden afval moeten verwijderen, kan de stad een GAS-boete uitschrijven, evenals een belasting (zie hoofdstuk 5, pagina 40).



■ *Verplichte huisnummering*

Elke eigenaar is verplicht zijn huizen, gebouwen, appartementsgebouwen en wooneenheden te voorzien van het nummer dat door de burgemeester wordt vastgesteld. Bij kamerwoningen moet enkel het pand van een nummer worden voorzien. De politiecodex vermeldt waar en hoe de nummers aangebracht moeten worden (hoofdstuk 3, afdeling 1, onderafdeling 3).

■ *Reinheid voetpad en het voetpad sneeuw- en ijsvrij maken*

Het is van belang dat u als eigenaar de huurders correct informeert over het proper houden van het voetpad en de verplichting om het sneeuw- en ijsvrij te maken.

De huurder is verplicht het voetpad en de wegberm, met inbegrip van de straatgoot voor de woning, proper te houden. Het vuilnis mag niet in de straatgoten geveegd worden. Deze verplichting omvat eveneens het verwijderen van zwerfvuil en onkruid. Bij appartementsgebouwen rust deze verplichting op de bewoner of gebruiker van de gelijkvloerse verdieping of op de gemeenschap van eigenaars. Bij leegstaande gebouwen rust deze verplichting op de eigenaar.

Bij ijzel en sneeuw zijn diezelfde personen verplicht om ijzel en sneeuw te verwijderen over de volledige breedte van het voetpad voor de woning, zodat een veilig verkeer verzekerd kan worden.

■ Geluidshinder

Elk geluid of lawaai dat de rust van de inwoners van de stad kan verstoren en dat zonder noodzaak veroorzaakt wordt, is verboden. Afwijkingen hierop kunnen aangevraagd worden via het e-loket.



Overtredingen van de politiecodex kunnen bestraft worden met een geldboete tot 250 euro. Meer informatie over deze voorschriften vindt u bij de sanctionerend ambtenaar, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen.

Sanctionerend ambtenaar:

Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen.

Tel 03 338 65 68

E-mail: gas@stad.antwerpen.be

2.3. Sterke aanbevelingen

2.3.1. Inbraakbeveiliging

Studentenhuysvesting is vaak het ideale doelwit voor inbrekers: het zijn woningen waar meerdere mensen in- en uitlopen, waarvan de deur soms onvoldoende beveiligd is, of waar deuren of ramen soms niet of onvoldoende gesloten worden. Een inbreker kan daardoor gemakkelijker onopgemerkt binnenglijpen. Eigenaars van studentenhuysvesting wordt sterk aanbevolen inbraakveilige sloten op voor- en binnendeuren te installeren om het inbrekers moeilijker te maken.

Tegen het forceren van sloten is bijkomende mechanische beveiliging mogelijk:

- het plaatsen van een deurpomp is de eerste stap tot een afgesloten deur;
- bescherming van de cilinder: de cilinder van het slot mag niet uit de deur steken, zoniet moet een bijkomend veiligheidsbeslag geplaatst worden;
- de nachtschoot van het slot moet minstens 2 cm in de deur schuiven;
- de deurstijl kan extra verstevigd worden met een sluitkom, die tot in het mestelwerk verankerd is;
- een meerpuntsluiting is sterk aan te raden.

Voldoende verlichting in de gangen en in de inkomhal schrikt ongewenste indringers af en vergemakkelijkt de sociale controle. Voor meer en gratis preventieadvies kunt u terecht bij de Centrale Preventie van de Politie Antwerpen. Het adres vindt u achteraan deze gids (zie pagina 46). Bovendien is het aangewezen om uw huurders te vragen om deuren en ramen te sluiten wanneer ze het pand verlaten (door een prikbord in de gang, huishoudelijk reglement, ...). De Lokale Politie Antwerpen lanceerde reeds de actie 'Kot op Slot' als sensibiliseringsactie naar studenten. Informatie over deze actie vindt u op de website www.antwerpenstudentenstad.be.

2.3.2. Geluidsisolatie

Eén van de meest voorkomende klachten van studenten - naast onvoldoende inbraakveilige deuren - is geluidsoverlast in de woning, veroorzaakt door onvoldoende isolatie tussen de binnenmuren.

De stedelijke woonkantoren geven u graag een eerste advies over geluidsisolatie van uw woning. Ook in het Ecohuis kunt u terecht voor professioneel advies. Adressen vindt u achteraan deze gids (zie pagina's 46 en 48).

2.3.3. CO-gevaar voorkomen

Koolstofmonoxide (CO) is een zeer giftig gas dat vrijkomt bij onvolledige verbranding van brandbare stoffen die koolstofverbindingen bevatten. Het is kleur- en reukloos en niet-irriterend. Het gas is dodelijk. Toestellen die CO kunnen verspreiden zijn gasgeisers, kolen-, gas- en mazoutkachels. Enkel elektrische verwarmingstoestellen vormen geen gevaar. In de bijlage van deze gids vindt u de brandveiligheidsvoorschriften rond verwarmingstoestellen waaraan u wettelijk moet voldoen (zie pagina 54).

2.3.4. Modelcontract: de optimale overeenkomst tussen huurder en verhuurder

Een huurcontract voor de verhuur van een woning die tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, kan alleen schriftelijk afgesloten worden. Hetzelfde geldt voor elk huurcontract voor een studentenverblijf. Het huurcontract moet de identiteit van de partijen, de omschrijving van het verhuurde goed, de huurprijs en de huurtermijn vermelden.

Omwille van het specifieke karakter van de verhuring van studentenhuysvesting hebben de diensten Studentenvoorzieningen van de Antwerpse hoger onderwijsinstellingen (Kotweb) een modelcontract opgesteld. Dit contract staat garant voor zeer degelijke overeenkomsten tussen studenten en koteigenaars. U vindt een voorbeeld in de bijlage van deze gids (zie pagina 68). In het modelcontract wordt gestreefd naar een zo redelijk en evenwichtig mogelijke verdeling van rechten en plichten tussen de verschillende partijen. Deze wederzijdse rechten en plichten worden uitvoerig en vooral zo duidelijk mogelijk omschreven, wat eventuele betwistingen later voorkomt.

Alle verdere informatie over het modelcontract, het huurcontract in het algemeen en de huurwetgeving vindt u terug in hoofdstuk 4, pagina 32. Het modelcontract kunt u opvragen bij Kotweb.

2.3.5. Huishoudelijk reglement

U kunt als verhuurder een huishoudelijk reglement opmaken. Dit kunt u aan het contract bevestigen. Hou er rekening mee dat het inhoudelijk niet strijdig mag zijn met het huurcontract.

Het huishoudelijk reglement kan regels bevatten over het verblijf tijdens de weekends en vakantieperiodes, onderhoud van de gemeenschappelijke delen, de inrichting van de kamers, geluidsoverlast, gebruik van het internet, ... die door de student gerespecteerd moeten worden.

2.3.6. Internetaansluiting in kamer

Internetaansluiting in de kamer wordt beschouwd als een basiscomfort voor studenten. Kotweb adviseert een aanbod van 5 GB per maand/student. Dit is voldoende voor studiedoeleinden.

Als gebruiker dragen de studenten wettelijk gezien zelf de aansprakelijkheid bij het illegaal downloaden van muziek, films, ... U neemt daarom best een gedragscode op in het huishoudelijk reglement. In die gedragscode kunt u dan opnemen welke verplichtingen de student moet naleven over het gebruik van het internet. Op de website www.studentkotweb.be kunt u een voorbeeld van zo'n gedragscode downloaden.

2.3.7. Rationeel energieverbruik en milieubewust gedrag

De bouwstenen van een energiezuinige woning zijn:

- een doorgedreven isolatie van dak, vloer en muren;
- een superisolerende beglazing, luchtdichtheid en ventilatie;
- een condensatieketel, eventueel aangevuld met een zonneboiler;
- luchtdichtheid en ventilatie.

Kotweb geeft een brochure uit met handige tips voor verhuurders om energie te besparen.

In deze brochure worden een aantal tips voor eenvoudige energiebesparende middelen gegeven.

Daarnaast vermeldt de brochure zaken die best vermeden worden. Tot slot kunt u berekenen hoeveel u kunt besparen per energiepost. U kunt de brochure opvragen bij Kotweb of downloaden van de website www.studentkotweb.be (klik op 'publicaties').

Verder kunt u in het EcoHuis terecht met al uw vragen over energie, water en materialen. Zo wijst het EcoHuis u graag de weg naar alle energie- en milieupremies en leningen. Het adres vindt u achteraan in deze gids (zie pagina 46). U vindt ook alles terug op de website www.eha.be.

Tot slot kunt u in één van de stedelijke woonkantoren terecht voor alle informatie over premies en belastingvoordelen rond duurzaam (ver)bouwen. Alle informatie hierover vindt u in hoofdstuk 3, pagina 28.

2.3.8. Graffiti verwijderen

Het Bijzonder Interventieteam dat graffiti verwijdert, werkt per zone en zal de eigenaar contacteren voor meer informatie en praktische afspraken.

Tijdens de Buurt aan de Beurtacties wordt een volledige wijk aangepakt. Andere vragen om graffiti te verwijderen, worden in een schema opgenomen en op een later moment uitgevoerd.

U vindt dit aanvraagformulier in alle stadskantoren en districtshuizen of op de website www.antwerpen.be (zoekterm: Graffiti verwijderen).



Premies, belastingvermindering en advies

3. Premies, belastingsvermindering en advies bij bouwen en verbouwen van studentenhuysvesting

3.1. Premies

3.1.1. Diverse premies op maat en belastingsvermindering

In het woonkantoor krijgt u gratis advies over alle mogelijke premies van de stad Antwerpen, de provincie Antwerpen, Vlaamse en federale overheid, netbeheerders ... De woonadviseur zoekt met u het maximum voordeel uit voor uw project. Uw premieaanvragen worden in het woonkantoor klaargemaakt en opgevolgd. U hoeft enkel nog een postzegel te kleven en te wachten op de uitkering.

De woonadviseur in het woonkantoor bekijkt of u al dan niet in aanmerking komt voor een premie. Vooral wie energiezuinig bouwt, wordt beloond met premies. Dit kan zowel bij de netbeheerders als bij de stad Antwerpen. Hieronder vindt u een overzicht van deze premies.

- Premies stad Antwerpen via netbeheerders: dakisolatie, zonneboiler
- Premies stad Antwerpen: groendak, infiltratievoorziening, regenwaterput
- Premies netbeheerders (Eandis, Infrac):
 - premies voor isolatie en ventilatie (dakisolatie*, vloerisolatie, hoogrendementsbeglazing, buitenmuurisolatie)
 - premies voor verwarming (condensatieketel op aardgas enkel voor beschermde afnemers, warmtepomp, zonneboiler voor sanitair warm water, eventueel met ruimteverwarming)
 - premies voor warm water (zonneboiler voor sanitair warm water (voor bad en/of douche)
 - premies voor een laag E-peil (energieprestatiepeil): hoe energiezuiniger, hoe hoger de premie.

Uitgaven voor dakisolatie, brand- en inbraakbeveiliging komen ook in aanmerking voor een belastingvermindering. Om van de verlaging te kunnen genieten, moeten de werken voldoen aan bepaalde criteria en uitgevoerd worden door een geregistreerd aannemer.

3.1.2. Stedelijke saneringspremie

Wilt u een woning, appartement of studentenkamer renoveren of een handelsruimte ombouwen naar een woning, met de bedoeling ze te verhuren aan studenten?

Dan kan de stad Antwerpen u een eind op weg helpen met een saneringscontract. Naast een financiële tegemoetkoming krijgt u ook technische en administratieve ondersteuning. De stad betaalt de helft van de renovatiekosten terug wanneer u voor minimum 2 500 euro renoveert aan een woning. Voor een studentenkamer krijgt u maximaal 1 500 euro terugbetaald. Voor een studio is dat maximaal 6 000 euro en voor een woning met drie slaapkamers 9 000 euro.

Er zijn een aantal voorwaarden verbonden aan het saneringscontract. Voor uitleg over het volledige reglement, kunt u contact opnemen met het woonkantoor.

3.2. Gratis technisch renovatieadvies

Wilt u uw woning renoveren, maar kunt u best wat advies gebruiken vooraleer u van start gaat? Dan bent u in een stedelijk woonkantoor aan het juiste adres. Het woonkantoor biedt gratis technisch renovatieadvies op maat, zowel in het woonkantoor als ter plaatse na afspraak. De technisch adviseur heeft een opleiding tot architect genoten en heeft zich gespecialiseerd in duurzaam bouwen.

De adressen van de zes woonkantoren vindt u achteraan de gids (zie pagina 48).

3.3. Opmaak eenvoudige bouwdoSSIERS tegen geringe vergoeding

Voor de opmaak van een eenvoudig dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, kunt u op donderdagnamiddag in het EcoHuis terecht tussen 13.30 en 16.30 uur. Stagiair-architecten vragen een geringe forfaitaire vergoeding voor dit werk, afhankelijk van de opdracht. De stad ondersteunt dit project financieel. U moet hiervoor geen afspraak maken.

3.4. Advies en leningen duurzaam verbouwen

De EcoHuisdokter geeft u advies op maat over energiezuinig en ecologisch bouwen en verbouwen (isolatie, hoogrendementsbeglazing, verwarming en materialen ...). De ECOHuisdokter geeft geen advies over leningen.

EcoHuisdokter:

- In het Ecohuis (op afspraak):
 - elke donderdag van 13.30 tot 19 uur
 - in augustus van 13.30 tot 17 uur
 - in juli gesloten
 - reserveren: tel. 03 217 08 11, e-mail: ecohuis@stad.antwerpen.be
- In de woonkantoren (zonder afspraak)



Woonkantoor Binnenstad



Huurwetgeving en huurcontract

4. Huurwetgeving en huurcontract

4.1. Huurwetgeving

4.1.1. Verschillende situaties – verschillende regelgeving

In het kader van de huurwetgeving is de belangrijkste vraag of de huurder de huurwoning al dan niet als zijn hoofdverblijfplaats (domicilieadres) gebruikt.

Als de student gedomicilieerd is op zijn kot, dan valt zijn huurcontract onder de Woninghuurwet. De meeste bepalingen van de Woninghuurwet zijn van dwingende aard. Dit betekent dat er niet van afgeweken mag worden in het contract. Zelfs indien de verhuurder en de huurder hiermee akkoord zouden gaan. Voor alle informatie over deze huurwetgeving verwijzen we naar de brochure 'De huurwet', uitgegeven door de Federale Overheidsdienst – Justitie. De brochure is gratis verkrijgbaar via het telefoonnummer 02 542 65 11 of via de website <http://www.just.fgov.be> (klik op 'publicaties').

Voor niet-hoofdverblijfhouders, waaronder de meeste studenten vallen, geldt de gewone huurwetgeving die terug te vinden is onder de artikelen 1 714 tot 1 762 bis van het Burgerlijk Wetboek. In dat geval blijft de hoofdverblijfplaats het adres thuis bij de ouder(s) of voogd. De uitleg hieronder geldt specifiek voor verhuurders die woongelegenheden verhuren aan niet-hoofdverblijfhouders.

4.1.2. Schriftelijk huurcontract

Sinds 15 juni 2007 moet elk huurcontract voor een studentenkamer verplicht schriftelijk worden afgesloten. Elke partij moet een exemplaar van dit contract krijgen. In de praktijk zullen er altijd minstens drie en meestal vier exemplaren nodig zijn:

- een voor de huurder;
- een voor de verhuurder;
- een voor de verplichte registratie van het contract (zie pagina 33);
- en bij gebruik van het modelcontract, één voor Kotweb.

Vereiste gegevens

Het schriftelijk contract moet zeker de volgende gegevens vermelden:

- de identiteit van de partijen;
- de begindatum van het contract;
- de omschrijving van alle ruimtes en gedeeltes van het gehuurde gebouw;
- de huurprijs.

De huur opzeggen

Het schriftelijk contract van bepaalde duur kan in principe niet voortijdig worden beëindigd, tenzij er een opzegregeling in het contract is voorzien. Mochten er problemen ontstaan, dan kan de student altijd een beroep doen op Kotweb, de huisvestingsdienst van zijn onderwijsinstelling. Deze dienst kan bemiddelen met de huisbaas en eventueel helpen zoeken naar een andere student die het kot wil overnemen. Het gebeurt immers dat studenten van kot willen veranderen of voor een korte periode een kot willen huren, bijvoorbeeld wegens een stage. De huisbaas moet hier dan wel akkoord mee gaan. U bent niet verplicht om hierop in te gaan.

Voor alle veiligheid kunnen koteigenaars en studenten het best werken met een modelcontract. Het huurcontract is specifiek voor verhuur van studentenhuisvesting. In tegenstelling tot wat de wet bepaalt, voorziet het modelcontract voor beide partijen toch de mogelijkheid om een huurcontract voortijdig te beëindigen in enkele welomschreven situaties. Het modelcontract werd opgesteld door Kotweb en wordt permanent aangepast aan de actuele wetgeving. Het modelcontract kunt u aanvragen bij Kotweb. U vindt meer uitleg over het modelcontract op pagina 34.

4.1.3. Plaatsbeschrijving

De huurder en verhuurder moeten samen een gedetailleerde plaatsbeschrijving opmaken op het moment dat het pand nog niet bewoond is of binnen de maand na bewoning ervan. Dit is wettelijk verplicht, ook voor studentenkamers. Er moet duidelijk opgeschreven worden hoe de vloerbekleding eruit ziet, welke meubels er aanwezig zijn, welke de meterstanden zijn, ... Op het einde van het huurcontract moet er opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgemaakt om te bekijken of het gehuurde goed in dezelfde staat is als bij de aanvang van de huurperiode.

Een plaatsbeschrijving is geldig als ze:

- in aanwezigheid van zowel de huurder als de verhuurder (of hun vertegenwoordigers) opgesteld is;
- door beide partijen persoonlijk is gedateerd en ondertekend;
- voldoende details vermeldt; een clause zoals 'het goed is in goede staat en goed onderhouden en beide partijen erkennen dit' kan dus niet.

Indien er geen intredende en uittredende plaatsbeschrijving werd opgemaakt, wordt vermoed dat het gehuurde goed zich bij het einde van de huur in dezelfde staat bevindt als toen het werd ontvangen bij het begin van de huur. De bewijslast voor huurschade komt dan bij de verhuurder.

Op de website www.studentkotweb.be vindt u een voorbeeld van een plaatsbeschrijving. Bij het modelcontract van Kotweb wordt u gevraagd om de plaatsbeschrijving binnen de eerste 15 dagen na bewoning ervan op te stellen. De plaatsbeschrijving moet samen met het schriftelijke huurcontract geregistreerd worden en is kosteloos.

4.1.4. Registratie van het huurcontract

De verhuurder is wettelijk verplicht om elk huurcontract binnen de twee maanden na ondertekening ervan te laten registreren. Ook studentenkamers waar studenten hun hoofdverblijfplaats niet hebben vallen onder deze verplichting.

Deze registratie is gratis en betekent dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van het schriftelijke huurcontract in een register inschrijft. Die inschrijving wordt bevestigd met een stempel op het huurcontract. Het huurcontract krijgt door deze registratie een 'vaste datum', waardoor het bindend is voor derde partijen.

Het huurcontract moet worden geregistreerd op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het onroerend goed gelegen is. Er zijn verschillende mogelijkheden om het contract te laten registreren. Bij voorkeur gebeurt dit per e-mail of post. U vindt het registratiekantoor in de Italiëlei 4 bus 3, 2000 Antwerpen.

Indien u meer informatie wenst over het registreren van huurcontracten, kunt u de FOD Financiën contacteren. U vindt het adres achteraan in deze gids of u kunt de brochure downloaden van de website www.minfin.fgov.be (klik op 'publicaties').

4.1.5. Verplichte vermelding huurprijs en kosten bij affichering

Bij de verhuring van een kamer, studio, appartement en woning, moet volgens het Burgerlijk Wetboek in elke officiële en publieke mededeling het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten vermeld worden. Bijvoorbeeld op affiches 'te huur', in advertenties, op websites ... Dit geldt zowel voor privépersonen als voor immobiliënkantoren.

4.2. Modelcontract

4.2.1. Het modelcontract van Kotweb

Onder punten 2.3.4. en 4.1.2. werd het modelcontract van Kotweb al uitgebreid besproken. Voor u als verhuurder is het belangrijk te weten dat een modelcontract enkel mag gebruikt worden na aanvraag via Kotweb.

De modelcontracten van Kotweb zijn beschermd. Wie een dergelijke overeenkomst met logo's overneemt, mag de voorgeschreven tekst niet wijzigen, tenzij door beide partijen op een zichtbare manier en geparafeerd in de kantlijn. Kotweb controleert deze wijzigingen voor beide partijen. Een verhuurder die zich niet aan deze regel houdt, misleidt de student. Dit geldt ook voor afwijkende huurcontracten zonder logo's van Kotweb, maar met een clause die aan Kotweb een bemiddelingsrol toeschrijft, zonder dat de dienst zich hiermee akkoord heeft verklaard.

Eigenaars die gebruik maken van het modelcontract worden aanbevolen aan studenten die een kot zoeken en daarvoor in eerste instantie aankloppen bij de diensten Studentenvoorzieningen van hun onderwijsinstelling (meestal onmiddellijk bij inschrijving). Ook in de online databank die vanaf de zomer van 2012 raadpleegbaar is, worden eigenaars die gebruik maken van het modelcontract bovenaan geplaatst.

Een voorbeeld van een modelcontract vindt u als bijlage bij deze gids (zie pagina 68) en kunt u vinden op de website www.studentkotweb.be.

Een belangrijk bijkomend voordeel dat u als Kotweb-eigenaar geniet, is dat u gratis bij de diensten Studentenvoorzieningen terecht kunt wanneer er zich een probleem met uw huurder voordoet. Kotweb heeft een belangrijke bemiddelende rol. U leest hierover meer vanaf pagina 44.

4.2.2. Toelichting bij enkele clauses van het modelcontract

Hieronder vindt u de belangrijkste clauses die kunnen afwijken of verdergaan op wat de wet voorschrijft omwille van het specifieke karakter dat verhuur van studentenhuisvesting heeft.

Voor gedetailleerde informatie over het modelcontract en alle modules erin verwijzen we u graag naar Kotweb of raden we u aan de handleiding van Kotweb te raadplegen op de website www.studentkotweb.be.

- *Gewone termijn en definitie van een huurmaand*
De huurmaand moet niet noodzakelijk vanaf de eerste van de maand beginnen. Het academiejaar start niet precies bij het begin van de maand, niet elke onderwijsinstelling start op dezelfde datum of sommige studenten volgen voorbereidende cursussen. De periode van het huurcontract kan aangepast worden, bijvoorbeeld van 25/9 tot 24/7.
- *Samenstelling van de huurprijs*
Het is zeer belangrijk om duidelijk aan te geven wat bij de huurprijs is inbegrepen en wat niet.

Let op: kosten die in het contract onder de rubriek 'inbegrepen' staan, mag u achteraf niet extra aanrekenen!

De globale huurprijs kan worden opgesplitst in huur voor de kamer en huur voor de meubels, omdat dit in sommige gevallen fiscale voordelen kan hebben. Gedetailleerde informatie hierover kunt u verkrijgen bij Kotweb.

■ *Huurwaarborg*

Het standaardhuurcontract van Kotweb bepaalt dat de waarborg niet hoger mag zijn dan een maand huur. Maar indien u dit te weinig vindt, mag u dit veranderen naar bv. twee maanden. De wet maakt een onderscheid tussen studentenkamers die niet als hoofdverblijfplaats dienen en studentenkamers die wel als hoofdverblijfplaats dienen.

1. Voor **studenten die niet gedomicilieerd zijn op hun kotadres is er** geen maximaal aantal maanden bepaald en de waarborg moet niet op een geblokkeerde huurwaarborgrekening gestort worden.
2. **Studenten die wel gedomicilieerd zijn op hun kotadres** hebben de keuze tussen een geïndividualiseerde rekening en een bankwaarborg om de huurwaarborg te plaatsen.

Geïndividualiseerde rekening

Indien de waarborg in één keer wordt gestort op een geblokkeerde huurwaarborgrekening, dan bedraagt de waarborg maximaal twee maanden huur. De opgebrachte rente komt toe aan de huurder. In sommige gevallen wordt de waarborg contant betaald of op een rekening van de verhuurder gestort. De huurder kan de verhuurder dan via aangetekend schrijven verzoeken dat bedrag op een geblokkeerde rekening te zetten.

Bankwaarborg van drie maanden huur

De huurder kan ervoor kiezen de huurwaarborg in schijven te betalen aan een bank. Hij moet de bankwaarborg vragen aan de bank waar hij zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomens worden gestort. De bank garandeert het totale bedrag van de waarborg bij het afsluiten van het huurcontract aan de verhuurder. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal drie maanden huur. De bank kan een dergelijke bankwaarborg niet weigeren op grond van het feit dat de huurder niet solvabel is en dus te weinig bestaansmiddelen heeft. Voor de minst bedeelde huurders kan het OCMW een rol spelen voor een bankwaarborg. Het OCMW staat dan ten aanzien van de bank borg indien de bankwaarborg voor het geheel of gedeeltelijk moet worden aangesproken.

Meer gedetailleerde informatie vindt u op de website www.studentkotweb.be.

■ *Verzekeringen*

Indien er brand zou uitbreken op kot, is de huurder meestal aansprakelijk voor de gevolgen hiervan en zal hij moeten instaan voor de vergoeding van alle schade. Als de student hiervoor niet verzekerd is, kan dit tot een financiële ramp leiden. De brandverzekeraar van de verhuurder zal de kosten namelijk op de student verhalen. Studenten moeten dus zorgen dat ze goed verzekerd zijn.

Een goede verzekering dekt:

- huurdersaansprakelijkheid (= schade aan de eigendom van de verhuurder);
- verhaal van derden (= schade aan anderen vb. kotgenoten en/of burenen);
- persoonlijke inboedel (= schade aan de persoonlijke bezittingen van de student).

Dit kan op verschillende manieren gebeuren:

1. Via de verhuurder (zoals bepaald in het modelcontract van Kotweb):
 - *'afstand van verhaal'*
De verhuurder kan een clausule 'afstand van verhaal' in zijn brandverzekeringspolis laten opnemen tot en met het lopende academiejaar. Het grote nadeel van deze formule is echter

dat de clausule ‘afstand van verhaal’ enkel van toepassing is in de relatie tussen huurder en verhuurder. Voor schade aan derden (buren of kotgenoten), kan de huurder nog wel aansprakelijk gesteld worden.

■ *‘voor rekening van de huurder’*

De verhuurder kan echter in zijn polis ook een speciale verzekering ‘voor rekening van de huurder’ laten opnemen. De huurder is dan als verzekerde mee opgenomen in de polis van de verhuurder. In dat geval geniet de student mee van de dekking huurdersaansprakelijkheid en verhaal van derden. Deze formule geniet dus de voorkeur boven de clausule ‘afstand van verhaal’, omdat de student dan optimaal beschermd is.

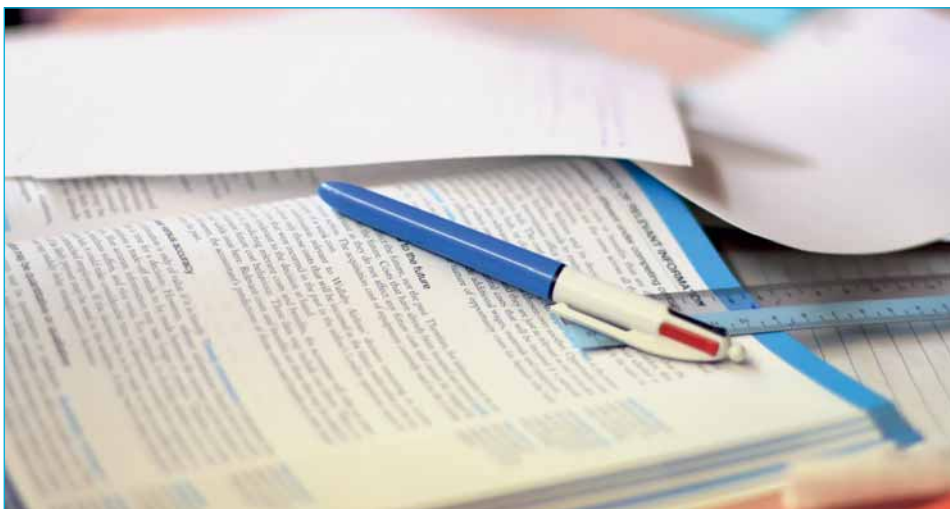
De meerkost hiervan kan de verhuurder contractueel geheel of gedeeltelijk aan de student doorrekenen (zie artikel 4 van het modelcontract).

De student moet dan enkel nog een bijkomende verzekering afsluiten die schade aan zijn persoonlijke bezittingen dekt, tenzij de brandpolis van zijn ouders dit risico dekt. Doordat elke student zijn deel van de meerkost betaalt, komt deze verzekeringswijze uiteindelijk goedkoper uit dan een eigen verzekering te moeten afsluiten. In het standaard huurcontract van Kotweb werd dan ook voor deze verzekeringswijze gekozen.

2. Door als student zelf een verzekeraar te raadplegen en een verzekering af te sluiten die volledige dekking biedt. In dat geval moet artikel 7 van het modelcontract geschrapt worden en vervangen worden door ‘de huurder verplicht zich ertoe een brandverzekering af te sluiten voor brand en aanverwante gevaren’.

Let op: Indien de brandverzekering van de verhuurder geen ‘afstand van verhaal’ of een verzekering ‘voor rekening van de huurder’ voorziet en het artikel niet wordt aangepast, verliest de verhuurder elk verhaalrecht tegen de huurders.

3. Via de brandpolis van de ouders van de student: sommige brandverzekeringspolissen omvatten standaard in de algemene voorwaarden ook de huurdersaansprakelijkheid van studerende kinderen. In regel is het verhaal van derden dan ook verzekerd. Het risico op schade aan de inboedel van de student kan ook gedekt zijn, onder de waarborg ‘tijdelijke en gedeeltelijke verplaatsing van de inboedel’. Helaas nemen nog niet alle maatschappijen deze dekkingen op. Indien de student niet of onvoldoende verzekerd is via de brandpolis van de ouders, kan hij best een aparte of bijkomende verzekering afsluiten door zelf een verzekeraar te raadplegen.



- *Het einde van de overeenkomst*

Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor het volgende academiejaar, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer ontruimd moet worden. Het is aan te raden om deze afspraken op papier te zetten.

- *Vakantieregeling en regeling examenperiode in augustus of september*

Over de vakantieperiode moet de verhuurder met de huurder tot een akkoord komen. Indien de huurder over zijn kamer mag beschikken, dan mag de verhuurder daarvoor een 'daghuur' aanrekenen gelijk aan 1/31 van de maandhuur.

De periode waarin de huurder over een kamer mag beschikken voor het afleggen van examens in de examenperiode in augustus of september, wordt duidelijk afgelijnd: vanaf vijf dagen voor de aanvang van het eerste examen, tot de dag na het laatste examen. Aan de hand van het examenrooster kunnen nauwkeurige schriftelijke afspraken gemaakt worden.

- *Onderverhuren en huuroverdracht*

Heel wat studenten nemen deel aan een uitwisselingsprogramma. We vragen de verhuurders soepel de toestemming te geven om hun kamer tijdens de periode van afwezigheid ter beschikking te stellen van een andere student.



- *Voortijdige beëindiging*

De verhuurder kan een huurcontract enkel opzeggen wegens wangedrag van de huurder of indien er zich ernstige gebreken voordoen. In beide gevallen brengt u de verantwoordelijke van Kotweb van de onderwijsinstelling op de hoogte. Ook bij voortijdige stopzetting van studies tijdens het lopende academiejaar is een opzegtermijn van een maand vereist. De stopzetting moet officieel zijn, de student moet de verhuurder een attest van uitschrijving uit zijn onderwijsinstelling kunnen voorleggen. Bovendien moet er sprake zijn van stopzetting van alle studies in dezelfde gemeente. Voor een student die bv. zijn studies aan school A in Antwerpen stopzet en vervolgens aan school B in Antwerpen gaat studeren, vormt dit geen reden om de overeenkomst te beëindigen. Indien er een nieuwe huurder wordt gevonden tijdens de opzegtermijn, wordt het bestaande contract ontbonden op het ogenblik dat het nieuwe contract in werking treedt. De verhuurder kan dan geen opzegvergoeding meer eisen van de oorspronkelijke huurder.

- *Onderhoud en herstellingen*

De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn. Als niet kan worden aangetoond welke huurder schade heeft berokkend aan de gemeenschappelijke delen, zijn alle huurders samen aansprakelijk.

- *Anderstalige studenten*

Voor studenten die anderstalig zijn, voorziet Kotweb een correcte vertaling van het huurcontract in het Engels en in het Frans. Beide zijn te downloaden via de website of te verkrijgen bij het Kotwebteam. Zowel het Nederlandstalige huurcontract als de vertaling moeten ingevuld en ondertekend worden.



Fiscaliteit

5. Fiscaliteit

5.1. Fiscale gevolgen van verhuren op de personenbelasting

Ieder jaar rekent de Vlaamse belastingsdienst een percentage aan op het kadastraal inkomen van gebouwen, de onroerende voorheffing. Dit geldt ook voor studentenkoten. De stad Antwerpen heft 'opcentiemen' op deze onroerende voorheffing. Deze worden door de Vlaamse overheid samen afgerekend met de onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing is verschuldigd door de eigenaar van de woning.

Het is wettelijk verboden de onroerende voorheffing door te rekenen aan de huurders van een hoofdverblijfplaats. Ook bij studentenkamers wordt de onroerende voorheffing doorgaans niet doorgerekend. In de personenbelasting moet een onderscheid gemaakt worden naargelang de verhuurde ruimte gemeubeld is of niet.

- In de personenbelasting moet bij ongemeubelde verhuur alleen het kadastraal inkomen van het gebouw aangegeven worden in de rubriek voor de 'privé' verhuurde gebouwen. De werkelijk geïnde huur moet niet worden aangegeven. De personenbelasting wordt berekend op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) van het gebouw x 1,40 en niet op de reële inkomsten. Voor de verhuurders van studentenkoten is dit een reëel fiscaal voordeel.
- Als de studentenkamer gemeubeld is, speelt de ontvangen huur wel een rol. De verhuurder wordt dan belast op twee soorten inkomsten. Het gedeelte van de huurprijs dat de verhuring van de meubels vergoedt, is een roerend inkomen en moet afzonderlijk worden aangegeven in de aangifte voor de personenbelasting. Het deel van de betaalde huur dat betrekking heeft op de kamer zelf, is een onroerend inkomen.

Als in het huurcontract geen opdeling wordt gemaakt tussen roerend en onroerend deel, dan wordt het roerend deel door de fiscus zelf op 40% van de huurprijs bepaald. Van deze 40% wordt 20% (de helft) in aftrek gebracht als kosten. Dit betekent dat slechts de helft van het onroerende deel (20%) moet aangegeven worden. De belasting op de roerende inkomsten bedraagt 15% (te verhogen met gemeentelijke opcentiemen). De belasting op het onroerend deel wordt berekend zoals hoger vermeld, namelijk KI vermenigvuldigd met 1,40.

Let op: Dit veronderstelt dat u het gebouw met de studentenkamers verhuurt als normale belegging van het privévermogen, zonder hiervan uw beroep te maken. Bij verhuur door vennootschappen of door privé personen die van de verhuur van koten hun beroep maken, worden de reële inkomsten belast als beroepsinkomsten.

5.2. Gemeentebelasting in Antwerpen

De stad Antwerpen heft geen gemeentebelasting op het in huur geven van studentenkamers. Volgende belastingreglementen zijn zowel van belang voor u als voor de verhuurder van een studentkamer of voor de student zelf.

5.2.1. Belasting op tweede verblijven

Voor de studenten die een kot in Antwerpen huren, is het belangrijk om te weten dat de stad een belasting heft op 'tweede verblijven'. Een tweede verblijf is een woongelegenheden waar men kan verblijven, zonder op 1 januari van het aanslagjaar ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister. Studenten die gedurende het schooljaar waarvan 1 januari in het aanslagjaar valt onbezoldigd voltijds

dagonderwijs hebben gevolgd, zijn uitdrukkelijk vrijgesteld van deze belasting. Een attest van hun onderwijsinrichting geldt als bewijs. De belasting bedraagt 570 euro per tweede verblijf en is ondeelbaar verschuldigd voor het hele jaar.

De belasting is verschuldigd door de persoon die de woning kan betrekken op 1 januari van het aanslagjaar, hetzij als eigenaar, als huurder of in welke hoedanigheid ook. Als het kot verhuurd is, is dit dus de huurder. Is het kot niet verhuurd, dan kan dat de eigenaar zijn. De volledige tekst van het belastingreglement vindt u terug op de website www.antwerpen.be. (zoekterm: Belastingen 2011). U kunt voor meer informatie ook terecht bij de dienst Financiën/Eigendomsbelastingen van de stad (zie pagina 46).



5.2.2. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Het Vlaamse decreet op het grond- en pandenbeleid heeft tot doel de Vlaamse gemeenten aan te zetten tot het optimaal benutten van de beschikbare woonruimten. Hieruit volgen een aantal verplichtingen voor de Vlaamse steden.

Ingevolge dit decreet, stelt de stad Antwerpen een register op van leegstaande woningen en gebouwen. In dit register worden alle woningen en gebouwen opgenomen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet gebruikt zijn overeenkomstig hun functie (woning, bedrijf ...).

Woningen of gebouwen die gedurende twaalf maanden op dit leegstandsregister staan, worden belast. Telkens wanneer er twaalf maanden verstreken zijn, is de belasting opnieuw verschuldigd, totdat de woning of het gebouw geschrapt is uit het leegstandsregister.

De belasting is verschuldigd door de eigenaar, erfpachthouder, opstalhouder of vruchtgebruiker. De aanslagvoet bedraagt voor een woning of gebouw aan de straatzijde 148 euro per strekkende meter gevellengte. De belastbare lengte wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen ('bouwlagen'). Vanaf het tweede jaar dat eenzelfde eigenaar belast wordt, verhoogt de aanslagvoet. De minimaanslag voor een volledige woning of gebouw bedraagt 990 euro. Voor alle andere gevallen bedraagt de minimaanslag 740 euro.

Het belastingreglement voorziet een aantal vrijstellingen, onder meer voor nieuwe eigenaars van gebouwen.

Het reglement van de stedelijke heffing op leegstand en meer informatie daarover vindt u op de website www.antwerpen.be (zoekterm: belastingen 2011). Met verdere vragen kunt u terecht bij de dienst Financiën/Eigendomsbelastingen van de stad (zie pagina 46).

5.2.3. Belasting op niet reglementair aangeboden huishoudelijk afval

De stad Antwerpen heft een belasting op het verwijderen van huishoudelijk afval dat in niet reglementaire zakken wordt aangeboden of op een verkeerd tijdstip op straat wordt gezet. Het afval moet gesorteerd aangeboden worden. De manier waarop gesorteerd moet worden, vindt u terug in de politiecodex, onder het hoofdstuk 2 'openbare netheid'. Deze regels worden ook handig en overzichtelijk opgenomen in de jaarlijkse ophaalkalender.

Wanneer de stadsdiensten verkeerd aangeboden afval moeten verwijderen, kan een belasting worden geheven. Deze is verschuldigd door de persoon die het afval heeft gestort of achtergelaten. Beëdigde ambtenaren kunnen de vaststelling hiervan doen 'op heterdaad' of bij het onderzoeken van het verkeerd aangeboden afval.

De tarieven lopen op naargelang het volume van het verwijderde afval:

- voor afval met een volume tot 0,25 m³ bedraagt de belasting 100 euro;
- voor grotere hoeveelheden tot 5 m³ wordt dit 150 euro;
- voor afval met een volume van méér dan 5 m³ bedraagt de belasting 250 euro, verhoogd met 50 euro per bijkomende m³ of gedeelte van een m³.

Enkele voorbeelden :

- voor een volume van 0,25 m³ bedraagt de belasting 100 euro;
- voor een volume van 0,75 m³ bedraagt de belasting 150 euro;
- voor een volume van 5, 2 m³ bedraagt de belasting 250 euro + 50 euro;
- voor een volume van 7 m³ bedraagt de belasting 250 euro + 100 euro.

De belasting wordt geheven omdat de stad door het verkeerd aanbieden van afval, extra middelen moet inzetten om dit te verwijderen. De belasting staat los van de gemeentelijke administratieve geldboete die kan opgelegd worden. In bepaalde gevallen kan verkeerd aangeboden afval leiden tot het opleggen van een GAS-boete en het heffen van een belasting.

Het volledige belastingreglement vindt u op de website www.antwerpen.be (zoekterm: belastingen 2011). Voor meer informatie kunt u terecht bij de Financiën/Vestigingsbelastingen van de stad (zie pagina 46).



Huurconflicten

6. Huurconflicten

Soms gebeurt het dat er zich tijdens of na de huurperiode misverstanden of huurgeschillen voordoen. Bij een huurgeschil kunt u het best eerst samen naar een oplossing zoeken.

Bemiddeling

Eigenaars die werken met een modelcontract via Kotweb kunnen bij deze dienst gratis terecht voor bemiddeling. Artikel 16 van het huurcontract zegt dat elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van het huurcontract eerst moet worden voorgelegd bij Kotweb vooraleer naar de vrederechter te gaan. Indien u graag advies wil over een huurprobleem, maak dan een afspraak met Kotwebverantwoordelijke van de onderwijsinstelling waar de betrokken student is ingeschreven. Er zal steeds geprobeerd worden om te bemiddelen tussen u en uw huurder.

Indien u niet werkt met een modelcontract, dan kunt u terecht bij een eigenaarsvereniging (Algemeen Eigenaarsyndicaat, Eigenaarsbond, Eigenaarsbelang). Zij werken in de meeste gevallen wel met een lidmaatschap. De contactgegevens vindt u achteraan in deze gids (zie pagina 47).

Vrederechter

Als deze bemiddelingen geen resultaat opleveren, kunt u eventueel een beroep doen op de vrederechter. Het vredegerecht is immers de bevoegde rechtbank voor de behandeling van alle huurgeschillen.

Als de huurder en u het niet eens raken over een huurgeschil, heeft u er alle belang bij om eerst een verzoeningsprocedure te starten. Deze procedure is gratis en het is niet nodig om een advocaat in te schakelen. De partijen kunnen de procedure mondeling aanvragen op de griffie van het vredegerecht van het kanton waar de gehuurde woning gelegen is. Daarna zullen huurder en verhuurder met een brief worden opgeroepen om voor de vrederechter te verschijnen.

Als een verzoeningsprocedure niets heeft opgeleverd of als een van de partijen niet verschenen is, zit er niets anders op dan een gerechtelijke procedure te starten. Deze gerechtelijke procedure kan ingeleid worden bij verzoekschrift of men kan de tegenpartij laten dagvaarden door een gerechtsdeurwaarder. De verzoekers moeten voor dit laatste wel eerst de deurwaarderskosten betalen. Wie niet vertrouwd is met de gerechtelijke procedure kan best eerst een advocaat consulteren. Ook bij een ingewikkeld juridisch probleem is dat aangewezen.

Juridische bijstand en rechtsbijstand

Iedereen kan terecht in het justitiehuis voor gratis juridisch advies. Als u niet over voldoende middelen beschikt, heeft u misschien ook recht op goedkope of gratis bijstand door een advocaat. Daarnaast kunt u, afhankelijk van uw inkomen, eventueel ook gehele of gedeeltelijke vrijstelling van gerechtskosten krijgen.

Bij de eigenaarsverenigingen kunt u ook steeds terecht voor juridisch advies na betaling van uw lidmaatschap. Ook bij de Wetswinkels kunt u terecht voor juridisch advies; u betaalt 15 euro voor een consult. Er zijn in Antwerpen verschillende wetswinkels. De adressen vindt u op de website www.dewetswinkel.be.



Nuttige adressen

7. Nuttige adressen

Antwerpen Studentenstad vzw

Informatie over het studentenleven in Antwerpen

Huis van de Student

Sint-Jacobsmarkt 16 | 2000 Antwerpen

tel. 03 292 31 70

e-mail: info@antwerpenstudentenstad.be

website: www.antwerpenstudentenstad.be

Bijzonder interventieteam stadsreiniging

Graffiti verwijderen

Grote Markt 1 | 2000 Antwerpen

tel. 03 22 11 333 | fax 03 338 15 98

e-mail: college@stad.antwerpen.be

Centrale Preventie van de Politie Antwerpen

Inbraakpreventie

Oudaan 5 | 2000 Antwerpen

tel. 03 338 57 33

Dienst Financiën

Eigendomsbelastingen

Belasting op leegstaande woningen en gebouwen, belasting op tweede verblijven

tel. 03 338 65 46 | fax 03 338 85 67

e-mail: eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be

Dienst Financiën

Vestigingsbelastingen

Belasting op niet reglementair aangeboden huishoudelijk afval

tel. 03 338 65 44 | fax 03 338 85 67

e-mail: vestigingsbelasting@stad.antwerpen.be

Dienst stedenbouwkundige vergunningen

Stedenbouwkundige voorschriften, aanvragen van een vergunning/regularisatie

Loketadres: Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen (op afspraak, alle werkdagen tussen 9 en 12 uur)

Postadres: Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

tel. 03 338 66 66

e-mail: stedenbouwkundige.vergunningen@stad.antwerpen.be

website: www.antwerpen.be/vergunningen

EcoHuis

Duurzaam (ver)bouwen, rationeel energieverbruik, groene premies, eenvoudige bouwdoSSIers opstellen

Turnhoutsebaan 139 | 2140 Borgerhout

tel. 03 217 08 11 | fax 03 217 08 88

e-mail: ecohuis@stad.antwerpen.be

website: www.eha.be

Eigenaarsverenigingen

Algemeen Eigenaarssyndicaat

Juridisch advies, belangenbehartiging, tijdschrift

(Lidmaatschap)

Amerikalei 154 | 2000 Antwerpen

tel. 03 216 20 16

e-mail: aes.antwerpen@skynet.be

website: www.aes-snp.be

Eigenaarsbond

Juridisch advies, standaarddocumenten

(Lidmaatschap)

Otto Veniusstraat 28 | 2000 Antwerpen

tel. 03 232 26 06

e-mail: info@eigenaarsbond.be

website: www.eigenaarsbond.be

Eigenaarsbelang vzw

Mechelseplein 25 | 2000 Antwerpen

tel. 03 231 19 77

e-mail: info@eigenaarsbelang.be

Federale Overheidsdienst Financiën

Registratie huurcontract

Koning Albert II laan 33 bus 70

1030 Brussel

tel. 0257 257 57 (contactcenter) elke werkdag van 8 tot 17 uur

Justitiehuis

Juridisch advies

Quinten Matsijslei 46 | 2000 Antwerpen

tel. 03 206 96 20

maandag tot woensdag: 14 tot 16 uur

vrijdag: 13.30 tot 15.30 uur

Kotweb

Modelcontract, bemiddeling

Centraal secretariaat (gebouw G – parking 2)

Universiteitsplein 1 | 2610 Antwerpen

tel. 03 265 20 82 | fax 03 265 20 90

e-mail: anita.claessens@ua.ac.be

website: www.studentkotweb.be

Preventiedienst van de Brandweer

Brandveiligheidsvoorschriften (enkel voor algemene informatie)

tel. 03 338 89 50 (secretariaat tussen 8.30 en 16.30 uur)

e-mail : brandweer.preventie@stad.antwerpen.be

Stedelijke woonkantoren

Technisch advies, premieadvies, aanvraag controle/conformiteitsattest

e-mail: woonkantoor@stad.antwerpen.be

website: www.antwerpen.be/wonen

	Woonkantoor Binnenstad Sint-Jacobsmarkt 42 2000 Antwerpen tel. 03 225 09 85	Woonkantoor Noord Lange Beeldekensstraat 219 2060 Antwerpen tel. 03 236 21 25	Woonkantoor Deurne Stenenbrug 75 2140 Antwerpen tel. 03 324 70 58
Maandag	13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur	9 tot 12 uur 16 tot 19 uur*
Dinsdag	9 tot 12 uur	9 tot 12 uur	9 tot 12 uur
Woensdag	13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur
Donderdag	9 tot 12 uur	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur
Vrijdag	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	gesloten	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur
	Woonkantoor Centrum* Driekoningenstraat 41 2600 Antwerpen tel. 03 218 40 75	Woonkantoor Zuid Abdijstraat 253 2020 Antwerpen tel. 03 257 30 95	Woonkantoor Ekeren Veltwijcklaan 31 2180 Antwerpen tel. 03 338 29 43
Maandag	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur 12 tot 15 uur
Dinsdag	9 tot 12 uur	gesloten	gesloten
Woensdag	13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur 12 tot 15 uur
Donderdag	gesloten	9 tot 12 uur 16 tot 19 uur*	9 tot 12 uur 12 tot 15 uur
Vrijdag	9 tot 12 uur 13.30 tot 16.30 uur	9 tot 12 uur	gesloten

Tijdens deze uren kunt u in de woonkantoren bouwadvies van de technisch adviseur (ecohuisdokter) krijgen.

* Tijdens de maanden juli en augustus, en tussen kerst en Nieuwjaar is er geen avondpermanentie tot 19 uur in Deurne en Zuid.

* Woonkantoor Centrum verhuist in december 2011 naar de Driekoningenstraat 39-41, 2600 Berchem

Vrederechter Antwerpen

Huurgeschillen

Bolivarplaats 20 bus 8 | 2000 Antwerpen

tel. 03 257 81 10 | fax 03 257 81 19

e-mail: vred.antwerpen1@just.fgov.be



Nuttige begrippen

8. Nuttige begrippen

Antwerpse Bouwcode

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode', van kracht sinds 4 april 2011.

Bouwblok

Een overwegend bebouwde ruimte van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten en/of natuurlijke grenzen.

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw, met inbegrip van het gelijkvloers. De kelder en de zolder worden hier niet bijgerekend.

Bovenverdieping

Iedere bouwlaag gelegen boven de gelijkvloerse verdieping. Kelderverdiepingen komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bovenverdiepingen van het gebouw.

Compartiment

Een compartiment is een deel van een gebouw dat begrensd wordt door brandvertragende wanden. Een compartiment kan verschillende lokalen bevatten.

Conformiteitsattest

Een conformiteitsattest is een officiële verklaring dat de woning, kamer of studentenkamer die u verhuurt, voldoet aan een aantal minimumvereisten op het gebied van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit en woningbezetting. Sinds 1 oktober 2009 levert de stad Antwerpen het conformiteitsattest gratis af.

Draagkracht

De draagkracht van de buurt is het vermogen om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat dit overlast voor de buurt veroorzaakt. Geluidshinder, parkeerdruk, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten en meer of drukker verkeer zijn vormen van overlast voor de buurt. Deze kwaliteitseis wordt project per project bekeken.

Eengezinsgebouw (huis)

Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Energieprestatiecertificaat

Het Energieprestatiecertificaat, kortweg het EPC, geeft de energiezuinigheid van de woning aan. Het is verplicht voor woningen, appartementen, studio's die verhuurd of verkocht worden.

GAS-boete

Een GAS-boete is een gemeentelijke administratieve sanctie. U kunt een GAS-boete krijgen voor alle overtredingen op de algemene politieverordening van de gemeente (politiecodex).

Gemengde gebouwen

Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

Harmonie

In (delen van) buurten waar de bestaande gebouwen dezelfde specifieke kenmerken vertonen, moeten nieuwe of te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de

kenmerken van de omgeving. Die kenmerken worden bepaald door het referentiebeeld. Dat referentiebeeld wordt gevormd door de grootste groep gebouwen van een (deel van een) buurt die gelijkaardige eigenschappen vertonen en dus typisch voor de betreffende buurt kunnen worden genoemd. Deze kwaliteitseis wordt project per project bekeken.

Kamerdecreet

Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Kamergebouw

Gebouw dat bestaat uit twee of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes

Kamer of niet-zelfstandige woning

Een (studenten)kamer of niet-zelfstandige woning is een wooneenheid waar minstens één basisvoorziening ontbreekt en de bewoner daarvoor afhankelijk is van gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw. De drie basisvoorzieningen zijn: een toilet, een bad of douche en kookgelegenheid.

Kotdichtheid

De kotdichtheid wordt berekend door het aantal koten (wooneenheden) te delen door het aantal geregistreerde inwoners. De kotdichtheid wordt altijd uitgedrukt in percentages.

Kotweb

Team van medewerkers studentenhuisvesting, verbonden aan de diensten Studentenvoorzieningen van de Antwerpse instellingen voor hoger onderwijs. Kotweb adviseert en begeleidt studenten die in en rond Antwerpen op zoek zijn naar een geschikt kot en bemiddelt tussen verhuurders (verbonden aan Kotweb) en huurders (eigen studenten). Aangesloten verhuurders, die het standaard huurcontract gebruiken, kunnen bij Kotweb terecht voor bemiddeling bij huurconflicten.

Meergezingsgebouwen

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

Modelcontract

Huurcontract specifiek voor de verhuur van studentenhuisvesting, zoals opgesteld door Kotweb. In de overeenkomst wordt gestreefd naar een zo redelijk en evenwichtig mogelijke verdeling van rechten en plichten tussen huurder en verhuurder. Dit contract wordt permanent aangepast aan de actuele wetgeving. Het modelcontract kan worden aangevraagd bij Kotweb.

Personenbelasting

De personenbelasting is de belasting die de federale overheid heft op de inkomsten van haar burgers.

Politiecodex

De politiecodex bundelt bestaande politieregels en huishoudelijke reglementen. Het bevat ook artikels die het de stad mogelijk moeten maken om snel en efficiënt op te treden tegen overlast zoals sluikestort, nachtlawaai en vandalisme. Met de huidige politiecodex kan de stad overtreders zelf ook straffen. Zo zijn er ter bestrijding van overlast administratieve boetes tot 250 euro ingesteld die de stad zelf kan innen. Daardoor worden het parket en de rechtbanken ontlast en kan de stad autonoom maatregelen tegen overlast nemen. Politieagenten, ambtenaren van vervoersmaatschappijen en gemeentelijke ambtenaren kunnen dergelijke overtredingen vaststellen. De stad Antwerpen beschikt over bijna 300 gemeentelijke ambtenaren (buurttoezichters, medewerkers stadsreiniging, pandtoezichters ...) om overlast in het openbaar domein vast te stellen.

Sorteerstraatje

Het systeem van containers dicht bij de woning waar de bewoner zelf zijn huishoudelijk afval selectief naartoe brengt. Het systeem wordt volgens de technische en stedenbouwkundige richtlijnen van de stad geplaatst op publiek toegankelijk terrein. Het systeem wordt gebruikt onder toezicht en volgens de reglementering van de stad.



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. Ook schoolverlaters van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorlopen overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering worden gelijkgesteld met studenten.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

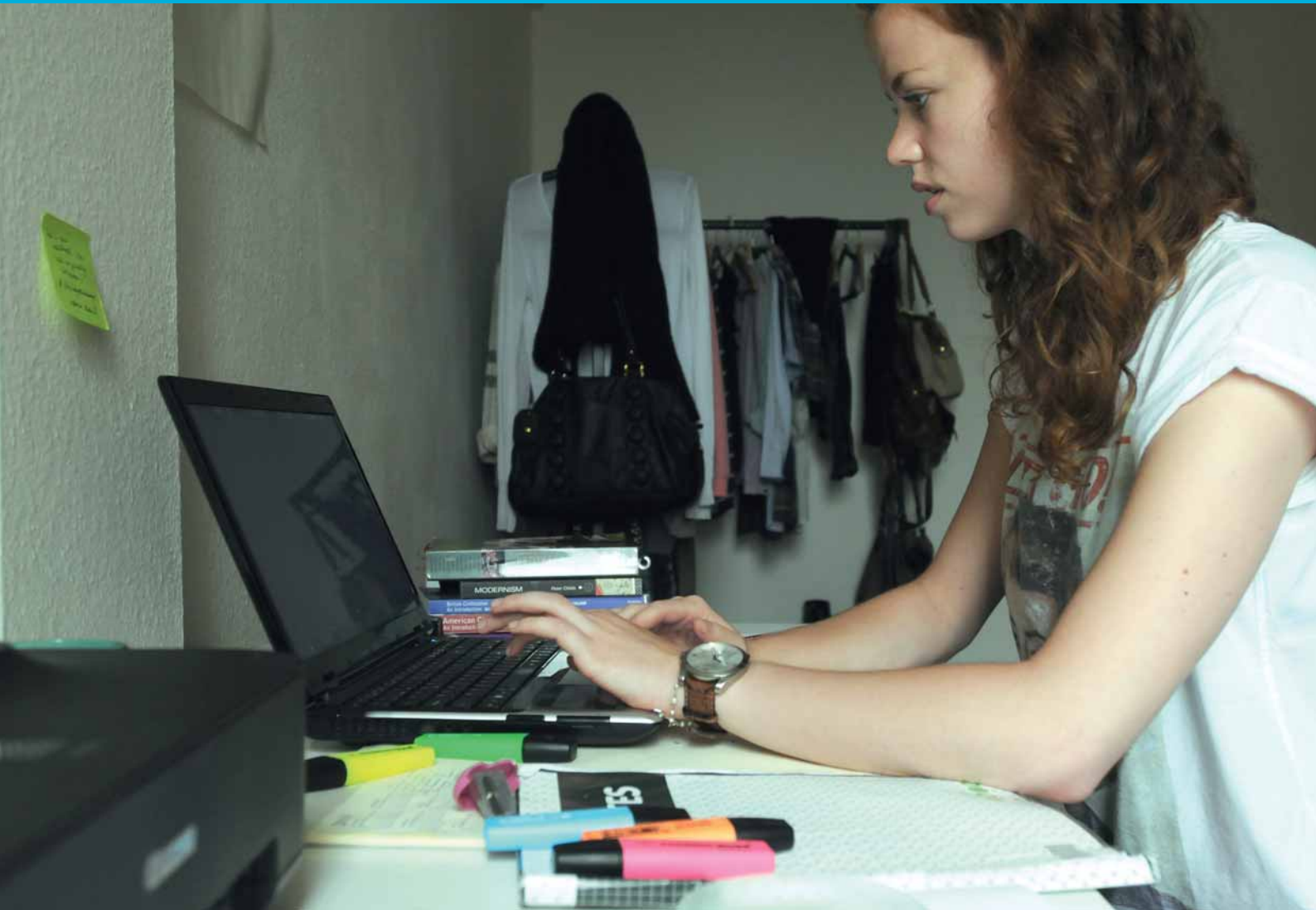
Ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van de Vlaamse Gemeenschap, van kracht sinds 1 september 2009.

Vlaamse Wooncode

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning beschikt zelf over de drie basisfuncties: toilet, een bad of douche en kookgelegenheid. De bewoners moeten hiervoor geen beroep doen op een gemeenschappelijke ruimte.



Bijlagen

9. Bijlagen

9.1. Brandveiligheidsnormen: checklist voor de verhuurder

Indien het gaat om een bestaande studentenhuisvesting: zie checklist deel 1

Indien het gaat om een nieuwe studentenhuisvesting: zie checklist deel 2

Deze checklist is een hulpmiddel bij de wetgeving over brandveiligheid.

Meer informatie over de brandveiligheidsnormen vindt u in het

'stedelijk reglement brandveiligheid studentenhuisvesting'. Dit reglement

staat op www.antwerpen.be/studentenhuisvesting.

DEEL 0.

ALGEMENE INFORMATIE

GEBOUW	
Adres:	.....
Aantal kamers/woongelegenheden: ■ studentenkamers ■ zelfstandige woongelegenheden (studio's)	..... .....
Totale bezetting gebouw: <i>(aantal studenten)</i>	..... .....
Aantal verdiepingen gebouw: <i>(kelder en gelijkvloers niet meegerekend)</i>	..... .....

Bouwjaar gebouw: <i>(indien gekend)</i>	..... .....
Datum laatste stedenbouwkundige vergunning: <i>(indien gekend)</i>	..... .....
Datum ingebruikname gebouw als studentenhuysvesting <i>(indien gekend)</i>	..... .....

GEBRUIKERS	
Eigenaar van het gebouw:	.....
Naam:	.....
Adres:	.....
Tel/gsm:	.....
Verhuurder van de kamer(s)/studio('s):	..... .....
Naam:	.....
Adres:	..... .....
Tel/gsm:	.....

DEEL 1.

MAATREGELEN VOOR BESTAANDE STUDENTENHUISVESTING

AFDELING 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
■ melding ingebruikname gebouw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ evacuatieplannen in de gangen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ evacuatieplichtlijnen in huishoudelijk reglement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFDELING 2: DEFINITIES EN TOEPASSINGSGBIED

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
■ Basisnormen (KB 7 juli 1994 met wijzigingen) van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFDELING 3: MAATREGELEN TOT VOORKOMEN EN BESTRIJDEN VAN BRAND

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
3.1 Bouwmaterialen en versieringen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ gemakkelijk brandbare materialen aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Uitgangen, trappen en evacuatiewegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verplicht minimum één uitgang te voorzien: per compartiment of bouwlaag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ voor alle gebouwen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verplicht minimum twee uitgangen te voorzien: per compartiment of bouwlaag				
■ indien > 99 personen/compartiment of bouwlaag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ indien gebouw ≥ 3 bovenverdiepingen én > 49 personen/compartiment of bouwlaag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ indien gebouw ≥ 7 bovenverdiepingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
breedte van de aanwezige uitgang(en):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
verplicht minimum 70cm breedte				
uitgang 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm

Onderwerp	Ja	Nee	niet van toepassing	Opmerking
hoogte van de aanwezige uitgang(en):				
Verplicht minimum 200cm hoogte				
uitgang 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm

Verplicht brandladder als bijkomende evacuatiemogelijkheid (*) te voorzien:				
<ul style="list-style-type: none"> vanaf ≥ 2 bovenverdiepingen én ≥ 2 kamers/wooneenheden in het gebouw voor alle kamers/wooneenheden die geen gevelopening hebben aan de straatzijde 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> vanaf ≥ 2 verdiepingen alle kamers/wooneenheden die geen gevelopening hebben aan de straatzijde 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<ul style="list-style-type: none"> evacuatiewegen zijn vrij 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

Binnentrappenhuis				
<ul style="list-style-type: none"> binnentrappenhuis met wanden Rf 1u <i>verplicht indien ≥ 2 kamers/wooneenheden in het gebouw</i> 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> binnentrappenhuis met deuren Rf 1/2u of volhouten deuren min. 30mm dikte <i>verplicht indien ≥ 2 kamers/wooneenheden in het gebouw</i> 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Afmetingen van de aanwezige trap(pen):				
Traphelling: maximum 45°	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> graden
Trapbreedte:			<input type="checkbox"/> cm
indien ≥ 11 studenten minimum 70cm			<input type="checkbox"/> cm
indien < 10 studenten minimum 60cm			<input type="checkbox"/> cm
Algemene en automatische detectie aanwezig in gehele inrichting = deze installatie compenseert het gebrek aan de Rf-vereisten voor wanden en deuren binnentrappenhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> vaste leuning 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> slipvrije treden 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rookluik bovenaan binnentrappenhuis:				
<ul style="list-style-type: none"> verplicht indien gebouw ≥ 3 bovenverdiepingen 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> pictogrammen uitgang 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* indien gebouw gevelopeningen in de achtergevel heeft
opmerking: een brandladder is geen volwaardige uitgang/trap, is een bijkomende evacuatiemogelijkheid

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
3.3. Verlichting en elektrische installaties				
■ elektrische verlichting aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ veiligheidsverlichting aanwezig: boven uitgang(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in evacuatiweg(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in lokalen met uitsluitend kunstlicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.4. Evacuatie en evacuatieplan				
■ gebruiksklaar telefoontoestel aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ richtlijnen in geval van nood en grondplannen gebouw duidelijk zichtbaar opgehangen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.5 Verwarming en brandstof				
■ omgeving rondom installatie vrij houden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ indien vermogen ketel ≥ 30 kW dan stookplaats verplicht:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ ketel in afzonderlijke ruimte ondergebracht:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ wanden stookplaats uit metselwerk of beton	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ toegangsdeur stookplaats zelfsluitend en Rf 1/2u	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ behoorlijke verluchting stookplaats voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

■ verwarmingstoestellen aangesloten op schoorsteen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ verplaatsbare verwarmingstoestellen verboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ warmwater- en kooktoestellen aanwezig in kamers/ wooneenheden indien ja verplicht veilig opgesteld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

■ gasflessen aanwezig indien ja verplicht opslag in open lucht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ gasmeter één meter vrije ruimte aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ gasafsluiter buiten gebouw aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ aanduiding gasafsluiter op gevel aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
3.6 Brandbestrijdingsmiddelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frituurketel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
indien aanwezig, verplicht metalen deksel, goed sluitend in de onmiddellijke omgeving van de ketel(s) te voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gemeenschappelijke keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indien aanwezig, verplicht branddeken te voorzien in iedere keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Snelblustoestellen, 1 bluseenheid te voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ per 150m², gelijkmatig verdeeld ■ in ieder binnentrappenhuis ■ in iedere gemeenschappelijke keuken ■ in nabijheid van iedere haspel (indien haspel verplicht is) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bv. een bluseenheid is 6 kg ABC – poeder of 6 liter waterschuim

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
Muurhaspel met axiale voeding *:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verplicht te voorzien:				
<ul style="list-style-type: none"> ■ vanaf drie bovenverdiepingen en waarbij zich op de 3de bovenverdieping of hoger zich in totaal 3 of meer studentenkamers/wooneenheden in het gebouw of ■ vanaf ≥ 20 kamers/ wooneenheden in het gebouw of ■ indien opgelegd via stedenbouwkundige vergunning 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Rookdetectie:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ een tot zeven kamers/wooneenheden in het gebouw: verplicht optische (autonome) rookmelders (conform NBN EN 14604) te voorzien ■ vanaf acht kamers in het gebouw: verplicht algemene en automatische branddetectie met centrale te voorzien 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brandbestrijdingsmiddelen in goede staat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

* ieder punt van de inrichting dient bespoten te worden

AFDELING 4: CONTROLE, AFWIJINGEN EN ADMINISTRatieve MAATREGELEN

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
■ logboek controles aanwezig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ controleverslagen aanwezig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voorwerp	Uitvoerder	Periodiciteit	OK	Opmerkingen
Laagspanning	EDTC	vijfjaarlijks	<input type="checkbox"/>
Hoogspanning (indien aanwezig)	EDTC	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsverlichting (werking, autonomie)	BP	driemaandelijks	<input type="checkbox"/>
Gasleidingen en -toestellen, vaste LPG-tanks (dichtheidscontrole)	EDTC of BT	driejaarlijks	<input type="checkbox"/>
Verwarmingstoestellen: op gas Inclusief conformiteit afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht voor toestellen met open verbranding (à onderhoudsattest)	BT	tweejaarlijks	<input type="checkbox"/>
Verwarmingstoestellen: op mazout Inclusief conformiteit afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht voor toestellen met open verbranding (à onderhoudsattest)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Schoorsteen en rookkanalen (toestellen op vloeibare/vaste brandstof)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Filters en kokers van dampkappen	BP	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Autonome branddetectoren (indien aanwezig)	BP	driemaandelijks	<input type="checkbox"/>
Algemene en automatische branddetectie (conformiteit, autonomie, goede werking) inclusief eventuele bij brand zelfsluitende brandwerende deuren en luiken, rookevacuatiekoepels (indien aanwezig)	EDTC	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Draagbare brandblustoestellen (goede werking)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Axiaal gevoede muurhaspels (indien aanwezig)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>

(zelfsluitende) brandwerende deuren en luiken, blusmiddelen, evacuatiewegen, trappen, ladders enzovoort (goede staat, bruikbaarheid)	BP	tijdens de verhuring	<input type="checkbox"/>
Personenlift (indien aanwezig)	EDTC	driemaandelijks (met onderhoudscontract)	<input type="checkbox"/>
		zesmaandelijks (via een gecertificeerde firma)	<input type="checkbox"/>

EDTC :	externe dienst voor technische controles
BP :	bevoegde persoon : verhuurder 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 enz. om dergelijke controles te doen (bv. gasdichtheid: gehabiteerde installateur; verwarming: erkende technicus enz.
Rf	brandweerstand

DEEL 2.

MAATREGELEN VOOR NIEUWE STUDENTENHUISVESTING

AFDELING 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
■ melding ingebruikname gebouw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ evacuatieplannen in de gangen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ evacuatie-richtlijnen in huishoudelijk reglement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFDELING 2: DEFINITIES EN TOEPASSINGSGBIED

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
■ Basisnormen (KB 7 juli 1994 met wijzigingen) van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFDELING 3: MAATREGELEN TOT VOORKOMEN EN BESTRIJDEN VAN BRAND

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
3.1 Bouwmaterialen en versieringen				
■ gemakkelijk brandbare materialen aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Uitgangen, trappen en evacuatiewegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verplicht minimum één uitgang te voorzien: per compartiment of bouwlaag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ voor alle gebouwen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verplicht minimum twee uitgangen te voorzien: per compartiment of bouwlaag				
■ indien > 99 personen/compartiment of bouwlaag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ indien gebouw ≥ 3 verdiepingen én > 49 personen/compartiment of bouwlaag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ indien gebouw ≥ 7 verdiepingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
breedte van de aanwezige uitgang(en):				
Verplicht minimum 80cm breedte				
uitgang 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
** meerdere uitgangen zie 'Aanvullende opmerkingen'				

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
hoogte van de aanwezige uitgang(en):				
Verplicht minimum 200cm hoogte				
uitgang 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm
uitgang 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cm

Verplicht brandladder als bijkomende evacuatiemogelijkheid (*) te voorzien:				
<ul style="list-style-type: none"> ■ vanaf ≥ 2 bovenverdiepingen én ≥ 2 kamers/wooneenheden in het gebouw voor alle kamers/wooneenheden die geen gevelopening hebben aan de straatzijde 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ vanaf ≥ 2 verdiepingen alle kamers/wooneenheden die geen gevelopening hebben aan de straatzijde 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<ul style="list-style-type: none"> ■ evacuatiewegen zijn vrij 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

Binnentrappenhuis				
<ul style="list-style-type: none"> ■ binnentrappenhuis met wanden Rf 1u <i>verplicht indien ≥ 2 kamers/wooneenheden in het gebouw</i> 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ binnentrappenhuis met deuren Rf 1/2u of volhouten deuren min. 30mm dikte <i>verplicht indien ≥ 2 kamers/wooneenheden in het gebouw</i> 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Algemene en automatische detectie aanwezig in gehele inrichting = deze installatie compenseert het gebrek aan de Rf-vereisten voor wanden en deuren binnentrappenhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ vaste leuning(en) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ slipvrije treden 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rookluik bovenaan binnentrappenhuis:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ verplicht indien gebouw ≥ 3 verdiepingen 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<ul style="list-style-type: none"> ■ pictogrammen uitgang 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

3.3. Verlichting en elektrische installaties				
<ul style="list-style-type: none"> ■ elektrische verlichting aanwezig 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ■ veiligheidsverlichting aanwezig: 				
boven uitgang(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in evacuatieweg(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in lokalen met uitsluitend kunstlicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* indien gebouw gevelopeningen in de achtergevel heeft
opmerking: een brandladder is geen volwaardige uitgang/trap, is een bijkomende evacuatiemogelijkheid.

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
3.4. Evacuatie en evacuatieplan				
■ gebruiksklaar telefoontoestel aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ richtlijnen in geval van nood en grondplannen gebouw duidelijk zichtbaar opgehangen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.5 Verwarming en brandstof				
■ omgeving rondom installatie vrij houden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

■ indien vermogen ketel ≥ 30 kW dan stookplaats verplicht:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ ketel in afzonderlijke ruimte ondergebracht:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ wanden stookplaats uit metselwerk of beton	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ toegangsdeur stookplaats zelfsluitend en Rf 1/2u	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ behoorlijke verluchting stookplaats voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

■ verwarmingstoestellen aangesloten op schoorsteen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ verplaatsbare verwarmingstoestellen verboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ warmwater- en kooktoestellen aanwezig in kamers/wooneenheden indien ja verplicht veilig opgesteld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

■ gasflessen aanwezig indien ja verplicht opslag in open lucht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ gasmeter één meter vrije ruimte aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ gasafsluiter buiten gebouw aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ aanduiding gasafsluiter op gevel aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
3.6 Brandbestrijdingsmiddelen				
Frituurketel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
indien aanwezig, verplicht metalen deksel, goed sluitend in de onmiddellijke omgeving van de ketel(s) te voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gemeenschappelijke keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Indien aanwezig, verplicht branddeken te voorzien in iedere keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Snelblustoestellen, één bluseenheid te voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ per 150 m ² , gelijkmatig verdeeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

■ in ieder binnentrappenhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ in iedere gemeenschappelijke keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ in nabijheid van iedere haspel indien haspel verplicht is	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bv. een bluseenheid is 6 kg ABC – poeder of 6 liter waterschuim				

Muurhaspel met axiale voeding *:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verplicht te voorzien:				
■ vanaf drie bovenverdiepingen en waarbij zich op de 3de bovenverdieping of hoger zich in totaal 3 of meer studentenkamers/wooneenheden in het gebouw of	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ vanaf ≥ 20 kamers/ wooneenheden in het gebouw of	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ indien opgelegd via stedenbouwkundige vergunning (*) ieder punt van de inrichting dient bespoten te worden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rookdetectie:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ één tot zeven kamers/wooneenheden in het gebouw: verplicht optische (autonome) rookmelders (conform NBN EN 14604) te voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ vanaf acht kamers in het gebouw: verplicht algemene en automatische branddetectie met centrale te voorzien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Brandbestrijdingsmiddelen in goede staat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

AFDELING 4: CONTROLE, AFWIJINGEN EN ADMINISTRATIEVE MAATREGELEN

Onderwerp	Ja	Nee	Niet van toepassing	Opmerking
■ logboek controles aanwezig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ controleverslagen aanwezig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voorwerp	Uitvoerder	Periodiciteit	OK	Opmerkingen
Laagspanning	EDTC	vijfjaarlijks	<input type="checkbox"/>
Hoogspanning (indien aanwezig)	EDTC	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsverlichting (werking, autonomie)	BP	driemaandelijks	<input type="checkbox"/>
Gasleidingen en -toestellen, vaste LPG-tanks (dichtheidscontrole)	EDTC of BT	driejaarlijks	<input type="checkbox"/>

Verwarmingstoestellen: op gas Inclusief conformiteit afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht voor toestellen met open verbranding (à onderhoudsattest)	BT	tweejaarlijks	<input type="checkbox"/>
Verwarmingstoestellen: op mazout Inclusief conformiteit afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht voor toestellen met open verbranding (à onderhoudsattest)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Schoorsteen en rookkanalen (toestellen op vloeibare/vaste brandstof)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Filters en kokers van dampkappen	BP	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Autonome branddetectoren (indien aanwezig)	BP	driemaandelijks	<input type="checkbox"/>
Algemene en automatische branddetectie (conformiteit, autonomie, goede werking) inclusief eventuele bij brand zelfsluitende brandwerende deuren en luiken, rookevacuatiekoepels (indien aanwezig)	EDTC	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Draagbare brandblustoestellen (goede werking)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
Axiaal gevoede muurhaspels (indien aanwezig)	BT	jaarlijks	<input type="checkbox"/>
(zelfsluitende) brandwerende deuren en luiken, blusmiddelen, evacuatiewegen, trappen, ladders enzovoort (goede staat, bruikbaarheid)	BP	tijdens de verhuring	<input type="checkbox"/>
Personenlift (indien aanwezig)	EDTC	driemaandelijks (met onderhoudscontract)	<input type="checkbox"/>
			zesmaandelijks (via een gecertifi- ceerde firma)	<input type="checkbox"/>

EDTC :	externe dienst voor technische controles
BP	bevoegde persoon: verhuurder 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 enz. om dergelijke controles te doen (bv gasdichtheid: gehabiteerde installateur; verwarming erkende technicus enz.)
Rf:	brandweerstand

9.2. Campussen in en rond Antwerpen

Antwerp Management School

Sint-Jacobsmarkt 9-13 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Productontwikkeling

Ambtmansstraat 1 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Conservatie en restauratie

Blindestraat 9 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Bedrijfskunde

Bouwmeestersstraat 3 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Sociaal werk

Kasteelstraat 17 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Grafisch Ontwerp

Keizerstraat 14 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Kleinkunst

Maarschalk Gérardstraat 4 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Architectuurwetenschappen, Koninklijke Academie voor Schone Kunsten

Mutsaardstraat 31 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Mode

Nationalestraat 28 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Industriële wetenschappen

Technologie Elektronica-ICT

Paardenmarkt 92 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Vertalers en tolken

Schildersstraat 41 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Lerarenopleiding

Verschansingstraat 29 | 2000 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Koninklijk Conservatorium

Muziek en drama

Desguinlei 25 | 2018 Antwerpen

Artesis Hogeschool Antwerpen

Gezondheidszorg

Verpleegkunde en vroedkunde

J. De Boeckstraat 10

2170 Merksem

Artesis Hogeschool Antwerpen

Kinesitherapie en Ergotherapie

Van Aertselaerstraat 31

2170 Merksem

Artesis Hogeschool Antwerpen

Lerarenopleiding

Grotesteenweg 226

2600 Antwerpen (Berchem)

Hogere Zeevaartschool

Noordkasteel Oost 6 | 2030 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Sociaal-agogisch Werk

Brusselstraat 23 | 2000 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Handelswetenschappen en Bedrijfskunde

Nationalestraat 5 | 2000 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Handelswetenschappen

Predikerinnenstraat 18 | 2000 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Audiovisuele en Beeldende Kunst

Sint-Jozefstraat 35 | 2018 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Gezondheidszorg

Van Schoonbekestraat 143 | 2018 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Industriële Wetenschappen en Technologie

Louis Frarynlaan 30 | 2050 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Audiovisuele en Beeldende Kunst

Kerkstraat 45 | 2060 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Lerarenopleiding

Oudesteenweg 81 | 2060 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool

Lerarenopleiding

Poelhoekstraat 125 | 2060 Antwerpen

Karel de Grote-Hogeschool
Lerarenopleiding
Appelstraat 32 | 2140 Borgerhout

Lessius Hogeschool
Handelswetenschappen
Korte Nieuwstraat 33 | 2000 Antwerpen

Lessius Hogeschool
Toegepaste Taalkunde
Sint-Andriesstraat 2 | 2000 Antwerpen

Lessius Hogeschool
Logopedie en Audiologie Toegepaste Psychologie
Sanderusstraat 45 | 2018 Antwerpen

Plantijn Hogeschool
Laboratoriumtechnologie, Lerarenopleiding, Voedings-
en dieetkunde
Kronenburgstraat 47 | 2000 Antwerpen

Plantijn Hogeschool
Sociaal-agogisch Werk
Lange Nieuwstraat 101 | 2000 Antwerpen

Plantijn Hogeschool
Bedrijfsmanagement, Communicatie
Meistraat 5 | 2000 Antwerpen

**Prins Leopold Instituut voor Tropische
Geneeskunde**
Kronenburgstraat 25 | 2000 Antwerpen

**Prins Leopold Instituut voor Tropische
Geneeskunde**
Nationalestraat 155 | 2000 Antwerpen

**Prins Leopold Instituut voor Tropische
Geneeskunde**
Sint-Rochusstraat 43 | 2000 Antwerpen

Universiteit Antwerpen
Stadscampus
Prinsstraat 13 | 2000 Antwerpen

Universiteit Antwerpen
Stadscampus
Sint-Jacobstraat 2 | 2000 Antwerpen

Universiteit Antwerpen
Stadscampus
Venusstraat 23 | 2000 Antwerpen

Universiteit Antwerpen
Campus Groenenborger
Groenenborgerlaan 171 | 2020 Antwerpen

Universiteit Antwerpen
Campus Middelheim
Middelheimlaan 1 | 2020 Antwerpen

Universiteit Antwerpen
Campus Drie Eiken
Universiteitsplein 1 | 2610 Wilrijk



Checklist voor de kandidaat-verhuurder van studentenhuisvesting

10. Checklist voor de kandidaat-verhuurder van studentenhuysvesting

Wilt u verhuren aan studenten? Gebruik dan volgende checklist.

		Meer info in kotgids
<input checked="" type="checkbox"/>	1/ De woning voldoet aan:	
<input checked="" type="checkbox"/>	■ de stedenbouwkundige voorwaarden zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de Antwerpse Bouwcode (bij vergunningsplichtige werken);	2.2.1.
<input checked="" type="checkbox"/>	■ de woonkwaliteitsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet;	2.2.2.
<input checked="" type="checkbox"/>	■ de brandveiligheidsnormen zoals vastgelegd in de Politiecodex.	2.2.3.
<input checked="" type="checkbox"/>	In sommige gevallen kunt u gebruik maken van premies en advies om de woning in orde te brengen.	3.
<input checked="" type="checkbox"/>	U kunt een conformiteitsattest (kwaliteitslabel) aanvragen. Bezorg de stad een volledig aanvraagdossier.	2.2.4.
<input checked="" type="checkbox"/>	2/ U bent in het bezit van een geldig EPC.	2.2.5
<input checked="" type="checkbox"/>	3/ U leeft alle voorschriften omtrent afvalverzameling na zoals vastgelegd in de politiecodex.	2.2.6
<input checked="" type="checkbox"/>	4/ U kunt zich registreren bij Kotweb. U wordt dan opgenomen in de online database.	2.1.2
<input checked="" type="checkbox"/>	5/ U vermeldt bij de bekendmaking van de verhuur steeds de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten.	4.1.5
<input checked="" type="checkbox"/>	6/ 1 maand voor de start van de verhuur meldt u dit aan de burgemeester via een aangetekende brief.	2.2.3
<input checked="" type="checkbox"/>	7/ U stelt een schriftelijk huurcontract op en maakt een plaatsbeschrijving.	4.1.2, 4.1.3, 4.2
<input checked="" type="checkbox"/>	8/ U laat het huurcontract registreren.	4.1.4

Colofon

Redactie Antwerpen Studentenstad vzw
Diensten Studentenvoorzieningen Antwerpen (Kotweb)
Stad Antwerpen
bedrijf samen leven
bedrijf stadsontwikkeling
bedrijf financiën
bedrijf bestuurszaken
Brandweer Antwerpen

Foto's Joost Joossen en stad Antwerpen

Eerste druk: oktober 2011

Grafische vormgeving: Stad Antwerpen | Marketing & communicatie | Creatie | SL/3 | 2011/10 | C 73836

VU: Tom Meeuws | Grote Markt 1 | 2000 Antwerpen

Wettelijk depotnummer: D/2011/0306/255