

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1996-1997

3 december 1996

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Marc Olivier, Jacques Timmermans en Carl Decaluwé c.s.

houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

AMENDEMENTEN

**voorgesteld door de heren Marc Olivier, Jacques Timmermans, Carl Decaluwé,
Herman De Loor en mevrouw Veerle Heeren**

Zie :

437 (1996-1997)

- Nr. 1 : Voorstel van decreet
- Nrs. 2 en 3 : Amendementen

Artikel 2

A. 6° vervangen door wat volgt :

"6° gemeenschapshuis : elk gebouw of deel van een gebouw dat door één of meer personen integraal wordt gehuurd en (onder)verhuurd aan één of meer studenten ;".

VERANTWOORDING

De formulering "met het oog op verdere " in de oorspronkelijke definitie is onvoldoende duidelijk.

B. In 10° op de derde en vierde regel het woord "onderverhuurder" vervangen door het woord "lasthebber".**C. Aan 10° de woorden "of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet" toevoegen.**

VERANTWOORDING

Ook immobiliënkantoren treden soms op als verhuurder. Om duidelijk te maken dat elke mogelijke verhuurder bedoeld wordt, is het beter om onderverhuurder te vervangen door lasthebber. De toevoeging "of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet", is om uitholling te vermijden. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat er soms huisvesting aangeboden wordt in het verlengde van of in ruil voor tewerkstelling (bijvoorbeeld aan illegalen).

D. 11° vervangen door wat volgt :

"11° student : ieder persoon die voor een opleiding ingeschreven is aan een onderwijsinstelling. "

VERANTWOORDING

Er wordt geopteerd voor een zo ruim mogelijke definitie. Het is immers niet de bedoeling dat bijvoorbeeld doctoraatsstudenten, deeltijds studerenden, studenten ouder dan 30 jaar, werkstudenten,... door een te strikte definiëring uit de boot zouden vallen.

Er wordt tevens gesteld dat het enkel gaat om personen die een opleiding volgen en niet om anderen. Een opleiding dient te worden begrepen in de zin van het decreet van 12 juni 1991 betreffende de universiteiten in de Vlaamse Gemeenschap, namelijk een samenhangend geheel van onderwijs- en andere studieactiviteiten in of over een studiegebied, deel of nader onderdeel van een studiegebied heen. Eenzelfde definitie is terug te vinden in het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap, namelijk een samenhangend geheel van georganiseerde onderwijs- en andere activiteiten, in of over een studiegebied heen.

Artikel 3

Dit artikel vervangen door wat volgt :*"Artikel 3*

Dit decreet is niet van toepassing op :

– studentenkamers en studentenhuizen die op de datum van inwerkingtreding van dit decreet door onderwijsinstellingen werden gerealiseerd als sociale voorzieningen voor studenten met behulp van sociale toelagen van de Vlaamse Gemeenschap ;

– de gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd. "

VERANTWOORDING

In het verleden werden er door onderwijsinstellingen, met behulp van subsidiëring vanwege de overheid reeds studentenkamers gerealiseerd. De ervaring leert dat deze studentenhuusvesting reeds van een kwalitatief hoog niveau is. Ook wordt een uitzondering ingebouwd voor die inrichtingen waarvoor reeds specifieke regels werden vastgelegd (bijvoorbeeld onthaalcentra, bejaardenhomes,...).

Artikel 140bis van het decreet van 12 juni 1991 betreffende de universiteiten in de Vlaamse Gemeenschap, dat ook betrekking heeft op de studentenhuizen en -kamers van de universiteiten spreekt over sociale voorzieningen voor studenten en over sociale toelagen. Dezelfde begrippen komen voor in de artikelen 207 en 211 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap. In de opsomming van sociale voorzieningen in artikel 211 van dit laatste decreet wordt de huisvesting van studenten met name genoemd. Door de overname van deze begrippen wordt het toepassingsgebied duidelijk afgeleid.

Artikel 4

A. In het eerste lid, 2° vervangen door wat volgt :

"2° de kamer of studentenkamer beschikt over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden. De kamer of studentenkamer moet rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of tenminste één te openen dakvenster. De onderkant van het raam mag zich op ten hoogste één meter twintig boven de vloer bevinden. De oppervlakte van alle vensters mag niet minder bedragen dan 1 m². De breedte en de hoogte van elk afzonderlijk venster of dakvenster mag niet minder bedragen dan 0,5 meter ;".

VERANTWOORDING

Om reden van veiligheid, onder meer evacuatie bij brand, dient duidelijk gestipuleerd te worden dat de vensters moeten kunnen worden geopend. Ook moeten de vensters een minimale breedte en hoogte hebben van 0,5 meter. Dat is een absoluut minimum om indien nodig personen te kunnen evacueren.

B. In het eerste lid, 6° vervangen door wat volgt :

"6° een kamerwoning, studenten- of gemeenschaps-huis beschikt, per groep of deel van een groep van zes bewoners of studenten over een w.c. met water-spoeling en reukafsnijder ;".

VERANTWOORDING

De oorspronkelijke tekst hield in dat er in een huis waarin bijvoorbeeld 5 studenten zouden wonen 3 w.c.'s moesten aanwezig zijn. De huidige formulering is ruimer en sluit nauwer aan bij de realiteit zonder de nood aan een minimaal comfort uit het oog te verliezen.

C. In het eerste lid, 7°, op de tweede en derde regel de woorden "op eigen terrein beschikken over een vlot bereikbare ruimte" vervangen door de woorden "beschikken over een ruimte".

VERANTWOORDING

Van belang is dat er een ruimte is voor het onderhoudsmateriaal. Het is evenwel niet noodzakelijk dat deze ruimte op het eigen terrein ligt.

D. Het tweede lid vervangen door wat volgt :

"De kamer of studentenkamer moet voldoen aan alle vereisten inzake brandveiligheid.".

VERANTWOORDING

De verwijzing naar specifieke normen is niet noodzakelijk.

Artikel 6

Dit artikel vervangen door wat volgt :*"Artikel 6*

Een kamer waarin geen kookmogelijkheden, noch een bad of een stortbad aanwezig zijn, heeft een oppervlakte van ten minste 12 m², wanneer ze wordt

bewoond door één persoon. Deze oppervlakte wordt verhoogd met 6 m² per bijkomende bewoner.

De huurders van de in het eerste lid bedoelde kamers, beschikken in de gemeenschappelijke ruimtes over kookmogelijkheden en een bad of stortbad in een door de Vlaamse regering vast te stellen verhouding tot het aantal kamers in de kamerwoning. De Vlaamse regering stelt de normen vast waaraan deze voorzieningen en de gemeenschappelijke ruimte moeten voldoen.".

VERANTWOORDING

Ook in een kamerwoning kan de kookmogelijkheid en een bad of stortbad gemeenschappelijk zijn.

Al te strenge eisen voor kamers zouden de kamermarkt kunnen verstoren. Uit sociale overwegingen wordt daarom een alternatief systeem voorgesteld : ofwel bevinden de genoemde voorzieningen zich in een gemeenschappelijke ruimte, ofwel dienen ze aanwezig te zijn in de kamer.

Artikel 7

Dit artikel vervangen door wat volgt :*"Artikel 7*

Bij gebrek aan de in artikel 6 bedoelde kookmogelijkheden en een bad of stortbad in de gemeenschappelijke ruimtes, dienen deze voorzieningen aanwezig te zijn in de kamer. De in artikel 6 vermelde minimale oppervlakte wordt in dit geval telkens verhoogd met 3 m².".

VERANTWOORDING

Voor een kamer zonder kookmogelijkheden, een bad of een stortbad, maar met een gemeenschappelijke ruimte waar deze voorzieningen aanwezig zijn, is het verantwoord om dezelfde oppervlakenormen te hanteren als voor de studentenkamers. Wanneer deze voorzieningen niet in een gemeenschappelijke ruimte aanwezig zijn, moeten deze in de kamer zelf aanwezig zijn en dan moet de kamer ook groter zijn.

Artikel 8

A. Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

"§ 1. De studentenkamer die na de inwerkingtreding van dit decreet wordt gebouwd of wordt gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een studentenhuus of gemeenschapshuis heeft een oppervlakte van ten minste 12 m².

Onverminderd de toepassing van het derde lid, mag voor de studentenkamer die vóór de inwerkingtreding van dit decreet werd gebouwd of werd gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een studentenhuus of gemeenschapshuis overeenkomstig de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, gedurende een periode van tien jaar na de inwerkingtreding van dit decreet de afgifte van een conformiteitsattest niet worden geweigerd op grond van de in het voorgaande lid bepaalde oppervlakenorm, wanneer de studentenkamer een oppervlakte heeft van ten minste 9 m².

Een studentenkamer waarvoor geen conformiteitsattest werd aangevraagd binnen een termijn van 3 jaar na de inwerkingtreding van dit decreet wordt gelijkgesteld met een studentenkamer, bedoeld in het eerste lid. "

VERANTWOORDING

Nieuwe of gerenoveerde studentenkamers moeten een oppervlakte hebben van 12 m². Studentenkamers met een oppervlakte vanaf 9 m² kunnen gedurende een overgangsperiode van tien jaar een conformiteitsattest krijgen. Studentenkamers met een oppervlakte kleiner dan 9 m², zijn voor de indieners in geen geval nog langer aanvaardbaar.

B. Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

"§ 2. Ieder studenten- of gemeenschapshuis moet beschikken over een gemeenschappelijke ruimte. Wanneer de gemeenschappelijke ruimte wordt aangewend als keuken, moet de oppervlakte ervan minstens anderhalve vierkante meter per studentenkamer bedragen, zonder minder te mogen bedragen dan 6 m². De vrije hoogte tussen plafond en vloer moet minstens twee meter twintig centimeter bedragen. "

VERANTWOORDING

Noodzakelijk voor de duidelijkheid.

Artikel 11

Op de vierde regel de woorden "dertig dagen" vervangen door de woorden "zestig dagen".

Artikel 16

Op de laatste regel de woorden "100 tot 100.000 frank" vervangen door de woorden "100 tot 10.000 frank".

VERANTWOORDING

De boetes in het oorspronkelijke voorstel waren te hoog. De nieuwe bedragen sluiten nauwer aan bij wat als een normale boete kan gelden.

Artikel 17

Op de tweede regel de woorden "kan de burgemeester" vervangen door de woorden "neemt de burgemeester" en op de laatste regel het woord "nemen" schrappen.

Artikel 18

In het tweede lid de laatste zin vervangen door wat volgt :

"De Bestendige Deputatie doet daarover uitspraak binnen een termijn van zestig dagen na aantekening van het beroep. Dit beroep werkt niet opschortend. "

VERANTWOORDING

Bij verzegeling zijn er gegronde redenen om te twijfelen aan de conformiteit van de kamers, zodat een stilzitten van de beroepsinstantie niet mag leiden tot een automatische inwilliging. Bovendien dient duidelijk te worden gemaakt dat de verzegeling niet ongedaan wordt gemaakt door het beroep.

Artikel 22

A. Het eerste lid vervangen door wat volgt :

"Onverminderd de toepassing van artikel 8, § 1 moeten de bestaande kamerwoningen, kamers, studentenhuizen, gemeenschapshuizen en studentenkamers die vóór de inwerkingtreding van dit decreet werden gebouwd of gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een kamerwoning, studentenhuus of gemeenschapshuis overeenkomstig de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, aan de bepalingen van dit decreet beantwoorden binnen een termijn van één jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. "

B. Een derde en een vierde lid toevoegen, die luiden als volgt :

"De kosten van de werken, nodig om de kamerwoning of de kamer, studenten- of gemeenschapshuis of studentenkamer in overeenstemming te brengen met de bepalingen van dit decreet, kunnen in geen geval ten laste worden gelegd van de huurder.

De Vlaamse regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van dit decreet. Dit kan ten vroegste gebeuren één jaar na de bekendmaking van onderhavig decreet in het Belgisch Staatsblad. "

VERANTWOORDING

Waar er wat de oppervlaktenormen betreft een lange overgangstermijn (tien jaar) is voor studentenkamers, is de overgangsperiode om te voldoen aan de overige normen of het nu gaat over kamerwoningen, kamers, studentenhuizen, gemeenschapshuizen en studentenkamers één jaar. Samen gelezen met de bepaling dat dit decreet pas ten vroegste in werking treedt één jaar na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, is deze periode lang genoeg.

Marc OLIVIER

Jacques TIMMERMANS

Carl DECALUWE

Herman DE LOOR

Veerle HEEREN
