

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



Zitting 1996-1997

16 oktober 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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel van decreet neemt de doelstellingen over van het vroegere voorstel van decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenkamers (stuk 37 (BZ 1995) – Nr. 1), van het voorstel van decreet houdende vastlegging van de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers (stuk 106 (BZ 1995) – Nr. 1) en van het voorstel van decreet houdende reglementering van de kamerverhuring (stuk 110 (BZ 1995) – Nr. 1).

Uit de hoorzittingen over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor (studenten)kamers, gehouden in de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting op dinsdag 11 juni en donderdag 13 juni is immers gebleken dat de deskundigen en onmiddellijk betrokkenen zijn gewonnen voor één voorstel van decreet houdende reglementering van de kamerverhuring, zij het met specifieke normen voor de verhuur van studentenkamers.

A. Verhuring van kamers

Het op kamers wonen is een verschijnsel dat zich voornamelijk voordoet in de steden en dat in sommige gevallen samenhangt met de kansarmoede-problematiek.

Meestal gaat het om minder goedgeburgers, die ofwel om één of andere reden in de armoede terecht zijn gekomen ofwel steeds in armoede hebben geleefd. Vaak zijn het bestaansminimumtrekkers.

De aangeboden kamers zijn meestal te vinden in achtergestelde buurten, die door een gebrek aan afdoend lokaal huisvestingsbeleid leeg zijn gelopen en ten prooi zijn gevallen aan verkrotting of speculatie. De meeste woningen waarin deze kamers zich bevinden, zijn in slechte tot zeer slechte staat. Ook de kwaliteit van de kamers zelf laat te wensen over en het gevaar voor brand is erg groot.

Veel kamers zijn te klein, onvoldoende verlucht en verluchtbaar, erg verwaarloosd en vaak vochtig. Ze hebben vaak geen warm water of water, bad of douche en er liggen verouderde en slechte elektrische leidingen.

B. Verhuring van studentenkamers

Ook heel wat studenten wonen op kamers.

Omdat niet alle studenten of hogescholen die categorie van studenten apart registreert, is hun precieze aantal niet bekend.

Uit een rondvraag bij de universiteiten en hogescholen komen echter cijfers naar boven die een indicatie geven van de omvang van het probleem, (zie tabel, pagina 3).

Uit de cijfers blijkt dat een aanzienlijk aantal studenten op niet-gecontroleerde kamers woont.

Omdat die cijfers geen melding maken van scholieren die middelbaar onderwijs volgen of studenten die hoger onderwijs buiten de universiteit volgen (met uitzondering van de CATHO), moeten we er rekening mee houden dat het totale aantal van de studenten die op niet-gecontroleerde kamers woont, waarschijnlijk twee keer zo groot is.

Net als bij de andere kamers voldoen heel wat studentenkamers, die niet onder de controle staan van een onderwijsinstelling, niet aan een aantal minimumvereisten wat betreft veiligheid, de individuele levenssfeer, sanitair en comfort. De huisvesting van een aantal studenten is zonder meer precair te noemen.

C. Algemeen

In talrijke steden is het initiatief genomen om op basis van politiereglementen iets te doen aan de slechte kwaliteit van kamers en/of studentenkamers. Inzake de kwaliteit van studentenkamers droegen ook de universiteiten hun steentje bij door de opbouw van een eigen patrimonium van studentenhuizen, overeenkomsten met privé-huurders, typecontracten, verplichte registratie en controle.

De resultaten van al die inspanningen zijn zonder meer positief te noemen. De kwaliteit van de huisvesting is er op vooruitgegaan, zeker voor de studentenkamers.

Maar zelfs in steden waar er een specifiek politiereglement op kamerwoningen en studenten- of gemeenschapshuizen bestaat, zijn de problemen rond de kwaliteit van de huisvesting nog lang niet opgelost.

Bovendien verschilt de aanpak van stad tot stad en van onderwijsinstelling tot onderwijsinstelling.

Dit leidt tot een discriminatie van zowel huurders als verhuurders. Een bijkomende en coördinerende reglementering is daarom noodzakelijk.

Het doel van dit decreet is een aantal uniforme minimumnormen op te leggen, die gelden voor het hele Vlaamse land. Een aantal van die normen

zoals die welke betrekking hebben op de verluchtingsmogelijkheden, de verwarming, de privacy en de brandveiligheid zijn gemeenschappelijk voor kamers en studentenkamers.

Omdat het wonen op kamer en het wonen op studentenkamer echter sterk verschillende vormen van bewoning zijn, worden voor beide ook specifieke normen ingevoerd. Daarbij wordt er vooral van uitgegaan dat het wonen op kamer een meer definitieve vorm van wonen is, terwijl het wonen op studentenkamer slechts van tijdelijke aard is.

Wat de bevoegdheid betreft van het gewestelijke niveau in die materie regelgevend op te treden, kan verwezen worden naar een advies van 9 oktober 1991 (Verenigde Kamers) en 22 oktober 1991 (achtste Kamer) van de Raad van State dat stelt : "ingevolge artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn de Gewesten bevoegd voor de huisvesting" en "uit de rechtspraak van het Arbitragehof (i.z. het arrest nr. 49 van 10 maart 1988) kan men besluiten dat de Gewesten bevoegd zijn voor de volheid van het huisvestingsbeleid met inbegrip van alle aspecten van dit beleid die specifiek de kwaliteit van de woongelegenheden en de bescherming van de bewoners op het oog hebben."

Uit dat arrest blijkt dat de federale overheid bevoegd is om inzake brandveiligheid basisnormen uit te vaardigen maar dat de gewesten bevoegd zijn voor de aspecten van brandveiligheid die specifiek zijn voor gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, met name om de federale basisnormen aan te passen en aan te vullen zonder die te ontkrachten.

Het Vlaams Parlement is dus bevoegd om minimumnormen op te leggen voor kamers en studentenkamers.

Het voorstel van decreet legt onmiddellijk een aantal noodzakelijke normen op. Het spreekt voor zich dat de verdere uitwerking van die normen aan de Vlaamse regering wordt overgelaten, om op die manier de nodige flexibiliteit mogelijk te maken.

De indieners stellen voor dat de bestaande normen inzake brandveiligheid gevolgd worden.

Bovendien staat het de steden en gemeenten vrij om aanvullende maatregelen te treffen. Door middel van stedenbouwkundige normen kunnen de steden en gemeenten aanvullende en strengere normen opleggen. Steden en gemeenten met een grotere studentenpopulatie hebben meer behoefte aan een bijkomend beleidsinstrument dan andere steden en gemeenten.

Huisvesting studenten-academiejaar 1995-1996

	KUL	KULAK	RUCA	UIA
Aantal ingeschreven 95-96	26.397	803	2.700	2.700
Aantal studenten dat op kamers woont	19.305	466	540	360
studentkamers onder de controle van de onderwijsinstelling	4.000 (1)	181 (2)	2.063 (3)	2.063 (3)

- (1) Dit is het aantal kamers onder controle en in eigendom van de universiteit. Daarnaast zijn er nog eens 10.000 kamers onder controle van de universiteit maar in privé-handen. Van die 10.000 kamers wordt er 61 % verhuurd met een modelcontract van de universiteit.
- (2) Dit is het aantal kamers onder controle en in eigendom van de universiteit. Daarnaast zijn er nog eens 134 kamers onder controle van de universiteit maar in privé-handen. Ongeveer 67 % van het aantal kamers wordt verhuurd met een modelcontract van de universiteit.
- (3) Het aanbod van studentenkamers van de UIA en RUCA is hetzelfde. Ruim 70 % van het aantal kamers wordt verhuurd met een modelkontrakt van de universiteit.

D. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft nauwelijks nog commentaar. Zowel uit de rechtspraak als uit de rechtsleer blijkt dat de decreetgever bevoegd is om veiligheids- en kwaliteitseisen uit te vaardigen. Deze regionale overheden (gewesten en gemeenschappen) hebben van die bevoegdheid al gebruik gemaakt met betrekking tot logiesverstrekkende bedrijven, voorziening voor bejaarden, rusthuizen voor bejaarden, voorzieningen in het kader van de jeugdbescherming, gemeenschappelijke woningen en kleine eensgezinswoningen, gemeubelde kamers, enzovoort. Het Vlaamse Gewest heeft een laatste maal gebruik gemaakt van die bevoegdheid in het kader van de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen of woningen.

De algemene rechtsgrond voor die bevoegdheid vindt de regionale overheid in de artikelen 6, § 1, I, 1° (stedebouw en ruimtelijke ordening) en IV (huisvesting) van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Een bijzondere of aanvullende rechtsgrond vormen daarenboven de artikelen die de hoofdbevoegdheden (aangelegenheden) van het gewest of de gemeenschap regelen. Volgens het Arbitragehof maakt de normering van de veiligheid en de brandpreventie integraal deel uit van die bevoegdheden en aangelegenheden.

Hier wordt enkel nog verwezen naar de belangrijkste adviezen van de afdeling wetgeving van de Raad van State en de arresten van het Arbitragehof. Adviezen van de Raad van State, afdeling wetgeving : advies L. 20.889/VR van 9 oktober 1991 over het ontwerp van ordonnantie inzake verhuur van gemeubelde kamers (St. Br. Hfst. R. A-174/1 - 91/92) ; advies L. 22.961/8 van 18 januari 1984 over het voorstel van decreet houdende reglementering van de kamerverhuur (St. Vl. R., 332 (1992 - 1993) - Nr. 1) ; advies 23.615/9 van 14 november 1994 over het voorontwerp van decreet concernant les normes de qualité et de sécurité des logements collectifs et de petits logements individuels (Cons. Rég. W., 297 (1994-1995) - n° 1) Arresten van het Arbitragehof : arrest 25 van 26 juni 1996, B.S. 15 juli 1987 ; arrest 40 van 15 oktober 1987, B.S. 6 november 1987 ; arrest 41 van 29 oktober 1987, B.S. 21 november 1987, arrest 49 van 10 maart 1988, B.S. 29 maart 1988 en arrest 66 van 30 juni 1988, B.S. 21 juli 1988).

Ook de federale overheid aanvaardt de bevoegdheid van de decreetgever. Dit blijkt duidelijk uit de

werkzaamheden ter voorbereiding van de federale huurwet van 20 februari 1991 : de federale overheid heeft zich bewust ervan onthouden minimale technische normen uit te vaardigen op het stuk van de veiligheid, gezondheid of woonbaarheid van woningen - en heeft die opdracht ook niet aan de Koning toevertrouwd - omdat die aangelegenheid tot de bevoegdheid van de gewesten behoort op grond van artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 (Parl. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, pp 46 en 47 en Senaat, 1990-1991, nr. 1190/2, pp 68 en 70).

Artikel 2

Artikel 2 geeft een aantal definities, die van belang zijn voor de afbakening van het toepassingsgebied van het decreet. Bij de toepassing van gemeentelijke reglementen blijken de verhuurders van kamers immers bijzonder inventief om aan de toepassing ervan te ontsnappen.

"Huurder van een kamer" : hieraan wordt de ruimst mogelijke begripsomschrijving gegeven. Iedere vorm van terbeschikkingstelling valt hieronder, met uitzondering van de eigendomsoverdracht van de kamer. Iemand blijft huurder van een kamer, zelfs wanneer hij de kamer moet delen met andere bewoners, hetzij op basis van hetzelfde "huurcontract" dat door de meerdere huurders werd ondertekend, hetzij omdat de verhuurder dezelfde kamer bij afzonderlijke contracten aan meerdere bewoners verhuurt. Het maakt evenmin verschil of de huurders gelijktijdig de beschikking of het genot - in zoverre hier nog van "genot" mag worden gesproken - krijgen over de kamer, dan wel elk van hen voor bepaalde periodes van de dag. Die laatste vorm van kamerverhuur duikt steeds vaker op. Dubbelverhuur en matrassenverhuur vallen dus ook onder de bepalingen van dit decreet.

"Verhuren van een kamer of studentenkamer" : in normale omstandigheden wordt een kamer ter beschikking gesteld tegen betaling of onder bezwarende titel. De kamermarkt kent echter veel excessen en sluiptwegen om aan de nu reeds bestaande gemeentelijke reglementeringen te ontsnappen. Eén daarvan betreft de afzonderlijke verhuur van kamers of studentenkamers enerzijds en de meubels anderzijds. Men moet voorkomen dat een gratis terbeschikkingstelling die gepaard gaat met een verhoogde huurprijs voor het genot van de apart verhuurde meubels of een verhoogde kostprijs voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen, niet onder de reglementering zou vallen. Met de gehanteerde begripsomschrijving zijn ook die vormen van verhuur bedoeld.

"Verhuurder" : elkeen die het genotsrecht over een kamer kan toestaan komt in aanmerking als "verhuurder". Er wordt evenmin een onderscheid gemaakt tussen natuurlijke en rechtspersonen. Voor de toepassing van de strafsancties impliceert dit dat de strafrechterlijke aansprakelijkheid berust bij de natuurlijke personen, organen of feitelijke beheerders of aangestelden, door wier toedoen de rechtspersoon heeft gehandeld of heeft verzuimd om te handelen. De oprichting van een vennootschap zal bijgevolg niet volstaan om aan de toepassing van dit decreet te ontsnappen.

"Kamer" en "kamerwoning", "studentenhuis", "gemeenschapshuis" en "studentenkamer" : het decreet is van toepassing op iedere kamer en de woning waarin deze kamer(s) zich bevindt(en) en die worden verhuurd, ongeacht of ze gemeubeld is (zijn). Dit volgt uit de samenlezing met de andere definities.

"Student" : tijdens de hoorzittingen over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor (studenten)kamers bleek duidelijk de zorg om het begrip student zo ruim mogelijk te omschrijven. Daarom wordt gekozen voor een eigen omschrijving die de definitie van student, zoals gehanteerd door de UNESCO, als uitgangspunt neemt, maar die definitie opentrekt naar studenten buiten het hoger onderwijs.

Artikel 3

Dit artikel voorziet in een specifieke uitzondering op het toepassingsgebied. Dit betekent niet dat dit de enige uitzondering zou zijn. Zoals de Raad van State opmerkte in haar advies bij het ontwerp van ordonnatie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, is het overbodig om de gebouwen of kamers waarvoor de wetgever speciale voorwaarden in verband met veiligheid en kwaliteit heeft uitgevaardigd, extra te vermelden. Volgens de Raad van State, is het evident dat de gebouwen waarvoor specifieke reglementen gelden, buiten het toepassingsgebied vallen.

Artikel 4

Dit artikel bevat de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen gemeenschappelijk voor "kamers" en "studentenkamers". Ze omvatten een aantal essentiële normen die niet voor evolutie vatbaar zijn. Uiteraard kan de Vlaamse regering die normen verder specificeren.

Artikel 5

Dit artikel biedt aan de gemeenten de mogelijkheid om strengere kwaliteits- en veiligheidsnormen op te leggen, zowel voor kamers als voor studentenkamers.

Nu reeds beschikken tal van gemeenten over bijzondere reglementeringen voor (studenten)kamerbewoning. Die reglementeringen, in de vorm van verordeningen van de gemeenteraad, vinden hun grondslag in de gemeentewet (artikelen 91 en 119 nieuwe gemeentewet), bepalingen van de keizerlijke decreten of de wet op de ruimtelijke ordening en stedenbouw (artikel 59). Daarnaast kan de burgemeester altijd optreden op basis van zijn algemene administratieve politiebevoegdheid inzake ongezonde woningen. De Raad van State laat beide vormen om de kamermarkt te beheersen toe en erkend daarmee de bevoegdheid van de gemeente op dit vlak.

Toch was er tot op heden geen duidelijke rechtsbasis voor een gemeentelijke "woonvergunning" die nochtans een essentieel en onontbeerlijk sluitstuk vormt voor de toepassing van de aanvullende gemeentelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen. Volgens de Raad van State is de bevoegdheid tot het vaststellen van een vergunningsregeling het corollarium van de bevoegdheid om kwaliteits- en veiligheidsvereisten op te leggen (advies bij voorstel Vande Lanotte). Daarmee zijn tegelijkertijd de grenzen van het vergunningssysteem aangegeven : 1° de vergunning mag enkel afhankelijk gesteld worden van veiligheids- en kwaliteitsnormen en van geen andere ; 2° die normen moeten hun grondslag vinden in de gemeentelijke bevoegdheid, zodat de vergunning enkel op de aanvullende kwaliteits- en veiligheidsnormen betrekking kan hebben.

De bepalingen die inbreuken op de gewestelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen sanctioneren, zijn niet van toepassing op de inbreuken op de aanvullende gemeentelijke normen. De gemeentelijke overheid kan, naast de vergunning, eventueel eigen sancties opleggen voor de overtreding van deze gemeentelijke normen.

Bij de aflevering van een (gewestelijk) conformiteitsattest mag dan ook geen rekening worden gehouden met eventueel aanvullende gemeentelijke normen : het conformiteitsattest en de woonvergunning bestaan los van elkaar.

Artikelen 6 en 7

Die artikelen omvatten een aantal specifieke bepalingen voor kamers. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat die vorm van bewoning een meer permanent karakter heeft. Er kan dan ook moeilijk worden aangenomen dat een huurder van een kamer zowel zijn kookgelegenheid als bad of stortbad voor lange tijd met "vreemden" moet delen. De oppervlaktenorm samen met de vermelding van het maximaal aantal bewoners in het conformiteitsattest sluiten fenomenen zoals matrassenverhuur uit.

Artikel 8

Dat artikel omvat een aantal specifieke bepalingen voor studentenkamers. Vermits het hier een tijdelijke vorm van bewoning betreft, worden minder strenge eisen gesteld qua oppervlakte, sanitaire voorzieningen en kookmogelijkheden.

Artikelen 9 tot 11

Die artikelen regelen het conformiteitsattest. Het conformiteitsattest is onlosmakelijk verbonden met beoordeelde kamerwoning of kamer, studenten- of gemeenschapshuis of studentenkamer, niet met de verhuurder of de huurovereenkomst. Ze hoeft dan ook niet telkens opnieuw te worden aangevraagd als een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten of als de kamerwoning wordt doorverkocht. Slechts bij het verstrijken van de geldigheidstermijn van vijf jaar of na de intrekking of verval ervan, moet een nieuw attest worden aangevraagd.

Het decreet voert het attest niet in als een noodzakelijke voorwaarde of vormvereiste om een kamer of studentenkamer te kunnen verhuren. Nochtans kan het attest, via de toepassing van de federale huurwet, gelijksoortige gevolgen ressorteren (zie artikelen betreffende de sancties). Het attest heeft voornamelijk tot doel om de verhuurder te vrijwaren van een eventuele strafrechtelijke vervolging als de kamerwoning of de kamer, het studenten- of gemeenschapshuis of de studentenkamer niet aan de normen voldoet. Een verhuurder zonder attest stelt zich daarentegen bloot aan een mogelijke vervolging.

Het attest moet op een zichtbare plaats worden aangebracht, zodat de huurder kan nagaan of een attest werd aangevraagd.

Het attest wordt afgeleverd op aanvraag van de verhuurder.

Een verhuurder die zekerheid wil tegen strafrechtelijke vervolging, vraagt het attest aan. Het initiatief berust bij de verhuurder en niet bij de gemeente. De gemeente is niet verplicht om alle kamers of studentenkamers ambtshalve te onderzoeken, zodat de werklast voor de gemeente meer dan waarschijnlijk beperkt blijft. De gemeente heeft wel een controlerende bevoegdheid. Ze organiseert autonoom die controlebezoeken. Overigens bezitten ook de gewestelijke ambtenaren, die de leegstand en verkrotting vaststellen, die controlebevoegdheid.

De aanvraag wordt gericht aan het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de kamerwoning of het studenten- of gemeenschapshuis gelegen is. Het College beschikt over een termijn van 90 dagen om hieraan gevolg te geven. Als het dat niet doet, moet aan de verhuurder een attest worden afgeleverd dat duidelijk de vermelding draagt "impliciete inwilliging". Een gemeente moet echter met de nodige omzichtigheid te werk gaan. Bij een stelselmatige afgifte van dergelijke attesten, kunnen desgevalend de normale regels inzake strafbare deelneming toegepast worden.

Het conformiteitsonderzoek moet verlopen aan de hand van technische fiches, waarvan het model door de Vlaamse regering wordt opgesteld.

Het beroep tegen een weigering kan worden ingediend bij de Bestendige Deputatie. Er wordt voorkeur gegeven aan die instantie, boven de Vlaamse regering, omdat de gewestelijke ambtenaren reeds zowel administratieve als strafrechtelijke onderzoeksbevoegdheden toegewezen krijgen en zodoende de onafhankelijkheid van de beroepsinstantie in het gedrang zou komen.

Als de deputatie zich niet uitspreekt binnen 30 dagen na het beroep, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

Artikel 12

Dit artikel regelt de geldigheidsduur van het attest. De gestelde termijn bedraagt 5 jaar, vanwege het intensieve gebruik van zowel kamers als studentenkamers, zodat een regelmatige controle gewettigd is. Een koppeling aan de duur van het huurcontract is ook hier weinig zinvol, omdat de kamerverhuur en uiteraard de studentenkamerverhuur met kortlopende contracten verloopt. Huurcontracten met een looptijd van 9 jaar zijn in de sector van de kamerverhuur veeleer zeldzaam.

Artikel 13

Dat artikel beschrijft twee gevallen waarbij het attest van rechtswege vervalft. Dat is het geval als de kamerwoning of het studenten- of gemeenschapshuis ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard volgens de regels van de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting. Dat verval treedt niet in bij een inventarisatie wegens verwaarlozing (uiterlijke teken van verval) of leegstand. Bij ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is de structuur van het gebouw aangetast of manifesteren de gebreken zich aan de binnenzijde van het gebouw. Het is logisch dat in een dergelijk gebouw ook het attest van de kamer of studentenkamers vervalft. Na een renovatie moet een nieuw attest worden aangevraagd.

Om te beletten dat een verhuurder, na het verkrijgen van een attest, de indeling van een gebouw wijzigt, bijvoorbeeld door toevoeging van een aantal (studenten)kamers, wordt bepaald dat de kamers die door verbouwingswerken worden getroffen, vanaf dat ogenblik een nieuw attest moeten krijgen. De verbouwingswerken moet structureel zijn, dat wil zeggen dat wanden of plafonds worden verplaatst. Die bepaling geeft extra bescherming aan de huurder. Als het tijdstip van de verbouwing niet bekend is of niet kan worden bewezen, rest nog steeds de mogelijkheid tot intrekking van het attest.

Artikel 14

Behalve de gevallen van verval van rechtswege, moet ook de intrekking mogelijk blijven. Artikel 14 bepaalt twee gevallen van intrekking, namelijk wanneer bij een controle wordt geconstateerd dat de (studenten)kamer niet langer voldoet aan de gewestelijke normen (artikel 14, 1° en 2°). Er wordt daarbij geen rekening gehouden met de eventuele aanvullende gemeentelijke normen. De verhuurder krijgt een voldoende ruime respijttermijn, waarin hij de nodige werken kan uitvoeren om de (studenten)kamer conform te maken met die normen. Omdat het attest niet gekoppeld is aan een huurovereenkomst, kan de verhuurder aan de intrekking niet ontsnappen door de (studenten)kamer aan een ander huurder te verhuren.

De intrekking is ook mogelijk, wanneer wordt vastgesteld dat de kamer bewoond wordt door meer personen dan vermeld in het conformiteitsattest. Die mogelijkheid belet dat kamers aan meerdere huurders gelijktijdig worden verhuurd in strijd met deze normen (dubbelverhuur en matrassenverhuur) met de enkele bedoeling om hun op die

manier een domicilie te verschaffen. Als na de intrekking van het attest, de (studenten)kamer verder wordt bewoond door een overmatig aantal bewoners, wordt de verhuurder strafbaar.

Artikelen 15 tot 18

Die artikelen omschrijven de sancties.

Artikel 15 maakt de verbinding met de reglementering inzake de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen. Die reglementering bevatte reeds de mogelijkheid voor de Vlaamse regering om specifieke normen uit te werken voor specifieke woonvormen of bewoners. Die bepaling zal blijven gelden voor de andere woonvormen dan de (studenten)kamerwoning. Aangezien de (studenten)kamer als een aparte woongelegenheid wordt verhuurd, is de heffing verschuldigd per kamer die niet aan de vereisten voldoet. De heffing is alleen verschuldigd bij non-conformiteit met de gewestelijke normen.

Artikel 16 viseert de economische positie van de verhuurder. De verhuurder wordt gestraft met een geldboete van 100 tot 100.000 frank, als hij kamers verhuurt die niet voldoen aan de gewestelijke kwaliteitsnormen, tenzij hij een conformiteitsattest kan voorleggen. Een ongeldig conformiteitsattest werkt niet exonerend : een verhuurder kan zich daar niet op beroepen. De additionale gemeentelijke normen komen niet in aanmerking om het strafbare feit te beoordelen.

Artikel 17 maakt de link tussen de bevoegdheid van de burgemeester in het kader van zijn administratieve politiebevoegdheden en de reglementering van dit decreet. De burgemeester kan alle maatregelen nemen die hij noodzakelijk acht.

Artikel 18 voorziet in de mogelijkheid tot verzegeling. De verzegeling kan nuttig worden aangewend om de vaststelling van de overtreding van de normen mogelijk te maken of om te beletten dat de kamers verder, in strijd met deze normen, worden verhuurd. In de mogelijkheid tot verzegeling is enkel voorzien bij niet-conformiteit van de gewestelijke normen.

Artikelen 19 tot 20

Die artikelen omschrijven de controlebevoegdheden die noodzakelijk zijn om de normen ook effectief afdwingbaar te maken. Artikel 19 omschrijft de

bevoegdheden in het kader van het administratief onderzoek. Zowel de gemeentelijke als gewestelijke ambtenaren hebben de bevoegdheid om kamers te controleren tijdens welomschreven uren en dagen.

Artikel 20 geeft aan de gewestelijke ambtenaren de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie. De decreetgever is hiertoe bevoegd op grond van artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De decreetgever kan die bevoegdheid of hoedanigheid enkel aan gewestelijke ambtenaren toekennen, niet aan de gemeentelijke ambtenaren.

Door de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie toe te kennen, werden de gewestelijke ambtenaren ertoe in staat gesteld om iedere inbreuk op de normen in een proces-verbaal vast te stellen en de nodige onderzoeken in te stellen wanneer ze klachten ontvangen. De bepalingen van het wetboek van strafvordering zijn onverkort van toepassing.

In hetzelfde artikel maakt de decreetgever ook gebruik van de door artikel 11 van de bijzondere wet geboden mogelijkheid om de gevallen waarin huiszoeking kan gebeuren, vast te stellen. De wettelijke bepalingen inzake huiszoeking blijven onverkort van toepassing : tenzij bij betrapting op heterdaad, is een huiszoekingsbevel vereist. Het decreet geeft nauwkeurig aan in welke gevallen de huiszoeking is toegestaan om de inbreuk op de normen vast te stellen.

Artikel 21

Dat artikel bepaalt dat kamerwoningen of kamers, studenten- of gemeenschapshuizen en studenten-kamers die na de inwerkingtreding van dit decreet worden gebouwd of waaraan werken worden uitgevoerd, moeten voldoen aan de bepalingen die door of krachtens dit decreet worden uitgevaardigd.

Artikel 22

Dat artikel bevat een overgangsbepaling.

Een kamerwoning of kamer, een studenten- of gemeenschapshuis of studentenkamer die op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet reeds werden verhuurd of te huur gesteld, moeten binnen een termijn van drie jaar volgend op deze datum, aan de door of krachtens dit decreet gestelde bepalingen voldoen.

Binnen het jaar moeten de verhuurders wel een conformiteitsattest aanvragen zodat zij onmiddellijk op de hoogte worden gesteld van de noodzakelijke werkzaamheden om na drie jaar verder te kunnen verhuren.

Artikel 23

Dat artikel geeft aan de Vlaamse regering de bevoegdheid om de inwerkingtreding van het decreet vast te stellen. Door die regeling kunnen de verhuurders tijdig kennis krijgen van de nieuwe regeling, nog voor de regeling in werking treedt, zodat met zich nog moeilijk op een ontbreken van kennis van de nieuwe reglementering zal kunnen beroepen. Het is aangewezen dat aan de reglementering op ruime schaal bekendheid wordt gegeven voor de datum van inwerkingtreding, zodat de verhuurders de mogelijkheid krijgen de nodige aanpassingswerken uit te voeren.

Marc OLIVIER
Jacques TIMMERMANS
Carl DECALUWE

VOORSTEL VAN DECREET

TITEL I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In dit decreet wordt verstaan onder :

1° decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting : hoofdstuk VIII, afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° huurder van een kamer : elkeen die, in welke hoedanigheid of vorm of onder welke benaming ook, hetzij uitsluitend voor zichzelf, hetzij in gemeenschap met andere bewoners, de beschikking krijgt over een kamer, zonder daarvan eigenaar te zijn ;

3° kamer : elk vertrek in een kamerwoning dat bestemd is of dienst doet als huisvesting voor één of meerdere huurders en niet valt onder de definitie, vermeld onder punt 7 ;

4° kamerwoning : elk gebouw dat bestaat uit één of meerdere kamers en, in voortkomend geval voor gemeenschappelijk gebruik bestemde delen en niet valt onder de definities, vermeld onder punten 5 en 6 ;

5° studentenhuus : elk gebouw of deel van een gebouw waarin kamers te huur worden gesteld of verhuurd aan een of meer studenten, met inbegrip van de ruimten die erbij horen en die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik ;

6° gemeenschapshuis : elk gebouw of deel van een gebouw dat door één of meer personen integraal wordt gehuurd met het oog op verdere (onder)verhuring aan één of meer studenten ;

7° studentenkamer : elke individuele kamer in een studenten- of gemeenschapshuis ;

8° gemeenschappelijke ruimte : deel van het studenten- of gemeenschapshuis aangewend als zit-

plaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte ;

9° verhuren van een kamer of studentenkamer: de terbeschikkingstelling, in welke vorm of onder welke benaming ook, van een kamer of studentenkamer in een kamerwoning, studentenhuus of gemeenschapshuis aan een huurder, ongeacht of dit gebeurt samen of gelijktijdig met de terbeschikkingstelling in welke vorm of onder welke benaming ook, van

a) meubels voor de kamer ;

b) gemeenschappelijke ruimtes ;

10° verhuurder : elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een kamerwoning of kamer, een studenten- of gemeenschapshuis of studentenkamer verhuurt ;

11° student : elkeen tussen 15 en 30 jaar die aan een onderwijsinstelling een niet-betaalde, volledige opleiding volgt die langer dan zes maanden duurt.

Artikel 3

Dit decreet is niet van toepassing op kamers of studentenkamers die worden verhuurd aan personen die deel uitmaken van het gezin van de verhuurder.

TITEL II

Veiligheids- en kwaliteitsnormen

HOOFDSTUK I

Gemeenschappelijke normen voor kamers en studentenkamers

Artikel 4

Een kamer of studentenkamer die te huur wordt gesteld of verhuurd, moet voldoen aan de volgende elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen, die door de Vlaamse regering nader worden vastgesteld :

1° de kamer of studentenkamer heeft een minimale hoogte tussen vloer en plafond van twee meter twintig centimeter. Het plafond mag zich in geen geval bevinden op minder dan één meter boven het maaiveld ;

2° de kamer of studentenkamer beschikt over afdoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden. De kamer of studentenkamer moet rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één verticaal venster of tenminste één dakvenster. De onderkant van het raam mag zich op ten hoogste één meter twintig boven de vloer bevinden. Het raam moet minstens een oppervlakte van één vierkante meter hebben ;

3° de kamer of studentenkamer beschikt over een wastafel met stromend water, afvoerinrichting en reukafsnijder en beschikt over een aansluiting op elektriciteit ;

4° de kamer of studentenkamer beschikt over voldoende en veilige verwarming of de nodige toe- en afvoerkanalen. Als verwarmingsbronnen komen enkel in aanmerking : centrale verwarming, elektrische toestellen en luchtdichte gastoestellen met gevelafvoer ;

5° de kamer of studentenkamer is zodanig gelegen en ingericht dat de onschendbaarheid van de woning en het respect voor de individuele levenssfeer worden gewaarborgd. De kamer of studentenkamer moet rechtstreeks toegankelijk zijn en niet via een andere kamer of studentenkamer ;

6° een kamerwoning, studenten- of gemeenschapshuis beschikt over w.c. met waterspoeling en reukafsnijder en per groep of deel van een groep van vier bewoners of studenten een extra w.c. ;

7° iedere kamerwoning , ieder studenten- of gemeenschapshuis moet op eigen terrein beschikken over een vlot bereikbare ruimte voor het onderhoudsmateriaal.

De kamer of studentenkamer moet daarenboven voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid volgens de norm NBN S 21-201 "Brandbeveiliging in gebouwen", met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

Artikel 5

De gemeente kan bij verordening van de gemeenteraad strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen

voor kamers en kamerwoningen of studentenkamers en studenten- en gemeenschapshuizen opleggen en het te huur stellen of het verhuren van kamers met het oog op de naleving van deze normen aan een voorafgaande vergunning onderwerpen.

HOOFDSTUK II

Specifieke normen voor kamers

Artikel 6

De kamer heeft een oppervlakte van ten minste 21 vierkante meter.

Artikel 7

De kamer beschikt over een kookmogelijkheid en een bad of stortbad.

HOOFDSTUK III

Specifieke normen voor studentenkamers

Artikel 8

§ 1. De studentenkamer heeft een oppervlakte van ten minste 12 vierkante meter.

§ 2. Ieder studenten- of gemeenschapshuis moet beschikken over een gemeenschappelijke ruimte. De oppervlakte van die ruimte, voor wat betreft de gemeenschappelijke keuken, moet minstens anderhalve vierkante meter per studentenkamer bedragen. De vrije hoogte tussen plafond en vloer moet minstens twee meter twintig centimeter bedragen.

§ 3. Ieder studenten- of gemeenschapshuis moet beschikken over een ruimte voor de berging van evenveel fietsen als er studentenkamers zijn.

§ 4. Ieder studenten- of gemeenschapshuis moet beschikken over een bad of stortbad en per groep of deel van een groep van vier studenten een extra bad of stortbad.

TITEL III

Het conformiteitsattest

HOODSTUK I

Toekenning

Artikel 9

§ 1. De conformiteit van de kamerwoning en van elke kamer afzonderlijk met de, in artikelen 4, 6 en 7 gestelde normen en de conformiteit van de studenten- of gemeenschapshuizen en van elke studentenkamer afzonderlijk met aan de in artikelen 4 en 8 gestelde normen, wordt vastgesteld in een conformiteitsattest, waarvan het model wordt vastgelegd door de Vlaamse regering. Het conformiteitsattest voor kamerwoningen bepaalt het maximumaantal bewoners ; het conformiteitsattest voor studenten- of gemeenschapshuizen bepaalt het maximumaantal studenten.

§ 2. Een afschrift van het attest moet op een zichtbare plaats in de kamerwoning of kamer of in het studenten- of gemeenschapshuis of studentenkamer worden aangebracht.

Artikel 10

De verhuurder vraagt het conformiteitsattest aan bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar een kamerwoning is gelegen.

Het College van burgemeester en schepenen beslist, na een conformiteitsonderzoek, binnen een termijn van 90 dagen volgend op de datum van de aanvraag, over de aflevering van het conformiteitsattest. Bij ontstentenis van een beslissing binnen de gestelde termijn wordt de aanvrager een conformiteitsattest verleend met de vermelding "impliciete inwilliging".

De Vlaamse regering stelt de nadere regelen vast voor het conformiteitsonderzoek.

Artikel 11

Als het College van burgemeester en schepenen de uitreiking van een conformiteitsattest weigert, kan de verhuurder daartegen beroep aantekenen bij de

Bestendige Deputatie binnen dertig dagen na ontvangst van de weigering. De Bestendige Deputatie spreekt zich uit binnen dertig dagen na de datum van het beroep, bij gebreke waarvan het beroep geacht wordt te zijn ingewilligd.

Artikel 12

Behoudens toepassing van de bepalingen van artikelen 13 en 14, is het conformiteitsattest geldig voor een periode van vijf jaar.

HOOFDSTUK 2

Verval en intrekking van het conformiteitsattest

Artikel 13

§ 1. Het conformiteitsattest, vermeld in artikel 9, vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat de kamerwoning of het studenten- of gemeenschapshuis ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard overeenkomstig het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting.

Wanneer de kamerwoning of de kamers, het studenten- of gemeenschapshuis of studentenkamers opnieuw te huur worden gesteld of verhuurd nadat de kamerwoning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, moet de verhuurder een nieuw conformiteitsattest aanvragen voor de kamerwoning en de kamers, het studenten- of gemeenschapshuis en de studentenkamers.

§ 2. Het conformiteitsattest, vermeld in artikel 9, van de kamerwoningen of studenten- of gemeenschapshuizen die structureel worden gewijzigd door verbouwingswerken, vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik van deze structurele wijziging. De verhuurder moet na de structurele wijzigingen een nieuw conformiteitsattest aanvragen.

Artikel 14

Het conformiteitsattest wordt ingetrokken in de volgende gevallen :

1° als de kamerwoning of de kamer niet langer voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, bedoeld in de artikelen 4, 6 en 7 ;

2° als het studenten- of gemeenschapshuis of de studentenkamer niet langer voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, bedoeld in artikelen 4 en 8 ;

3° als de kamerwoning of het studenten- of gemeenschapshuis aan meer personen wordt verhuurd dan vermeld in het conformiteitsattest.

Het conformiteitsattest wordt ingetrokken door het College van burgemeester en schepenen. De gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 24, 3° van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, zijn eveneens bevoegd om het kwaliteitsattest in te trekken.

In de gevallen, bedoeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het conformiteitsattest slechts worden ingetrokken na een voorafgaandelijke verwittiging met de aanmaning om binnen een termijn, die wordt bepaald door, naargelang van het geval, het College van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar en die ten hoogste zes maanden bedraagt, de nodige maatregelen te nemen of de nodige werkzaamheden uit te voeren.

In ernstige gevallen gaat de intrekking onmiddellijk in op het door het College van burgemeester en schepenen vastgesteld ogenblik.

TITEL IV

Sancties en andere maatregelen

Artikel 15

Onverminderd de toepassing van artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, is een kamer die niet beantwoordt aan de, in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen en een studentenkamer die niet beantwoordt aan de in de artikelen 4 en 8 bedoelde normen, ongeschikt. De bepalingen van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting zijn van toepassing op die kamers en studentenkamers.

Artikel 16

De verhuurder van een kamerwoning of kamers die niet beantwoorden aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of

gemeenschapshuis of studentenkamers die niet beantwoorden aan de in artikel 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen, wordt gestraft met een geldboete van 100 tot 100.000 frank.

Artikel 17

Overeenkomstig artikel 133 tot en met 134 bis van de gemeentewet kan de burgemeester, met het oog op de naleving van de in artikelen 4, 6, 7 en 8 bedoelde normen, alle noodzakelijke maatregelen nemen.

Artikel 18

De burgemeester en de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 14, zijn bevoegd om de te huur gestelde of verhuurde kamers die niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van artikelen 4, 6 en 7 en de te huur gestelde of verhuurde studentenkamers die niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van artikelen 4 en 8 te verzegelen.

Binnen tien dagen na verzegeling kan tegen deze beslissing door de verhuurder beroep worden aangetekend bij de Bestendige Deputatie. De Bestendige Deputatie doet daarover uitspraak binnen een termijn van dertig dagen na aantekening van beroep, bij gebreke waarvan het beroep geacht wordt te zijn ingewilligd.

TITEL V

Slotbepalingen

Artikel 19

De burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren en ambtenaren van de gemeente of de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 14, hebben het recht tussen acht uur en twintig uur de kamerwoning en de kamers, de studenten- of gemeenschapshuizen en studentenkamers te bezoeken om de conformiteit ervan met de veiligheids- en kwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving van de bepalingen van dit decreet te controleren.

De huurder en verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek en de controlebezoeken in de beste omstandigheden te laten verlopen.

Artikel 20

De gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 14, krijgen onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie om de wanbedrijven, vermeld in artikel 16, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal.

Er kan tot een huiszoeking worden overgegaan in de volgende gevallen :

1° de verhuurder kan geen conformiteitsattest voorleggen ;

2° de kamerwoning of de kamers, het studenten- of gemeenschapshuis of de studentenkamers worden zonder nieuwe aanvraag opnieuw te huur gesteld of verhuurd na een ongeschikt of een onbewoonbaarverklaring ;

3° er werden verbouwingswerken uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 13, § 2, zonder daaropvolgende aanvraag voor een nieuw conformiteitsattest ;

4° er zijn voldoende aanwijzingen dat de kamerwoning of de kamer niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikelen 4, 6 en 7, of het studenten- of gemeenschapshuis of de studentenkamer niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikel 4 en 8 ;

5° er zijn voldoende aanwijzingen dat de kamer wordt bewoond door meer personen dan is toegelaten volgens het conformiteitsattest.

Artikel 21

De kamerwoningen of kamers, de studenten- of gemeenschapshuizen en studentenkamers die na de inwerkingtreding van dit decreet worden gebouwd of waaraan werken worden uitgevoerd waarvoor een bouwtoelating nodig is, moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit decreet.

Artikel 22

Een kamerwoning of kamer, een studenten- of gemeenschapshuis of een studentenkamer die of dat op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet reeds wordt te huur gesteld of verhuurd, moet binnen een termijn van drie jaar volgend op deze datum, aan de door of krachtens dit decreet gestelde, bepalingen voldoen.

De conformiteitsattesten, zoals bepaald in artikel 9 van dit decreet, moeten voor het verstrijken van een termijn van één jaar na de inwerkingtreding van dit decreet worden aangevraagd.

Artikel 23

De Vlaamse regering bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt.

Marc OLIVIER
Jacques TIMMERMANS
Carl DECALUWE
Veerle HEEREN
Herman DE LOOR
Freddy DE VILDER
