

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



Zitting 1997-1998

29 mei 1998

VOORSTEL VAN DECREET

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

**houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997
houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Met dit voorstel willen wij een beperkt aantal wijzigingen aanbrengen aan het zogenaamde Kamerdecreet van 4 februari 1997. De kwaliteitsbewaking van woningen wordt momenteel geregeld door drie recente decreten : het Leegstandsdecreet van 22 december 1995, het Kamerdecreet van 4 februari 1997 en de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997. De voorgestelde wijzigingen hebben voornamelijk tot doel het de Vlaamse regering mogelijk te maken om voor de uitvoering van deze decreten de meest werkbare en coherente werkwijze vast te leggen.

Sedert de publicatie van het Kamerdecreet in het Belgisch Staatsblad hebben een aantal instanties de concrete gevolgen van de normen die in het Kamerdecreet staan, op het terrein uitgetest. Hierbij zijn een aantal nieuwe problemen gebleken, die vooraf niet konden worden voorspeld. Die problemen willen we met deze wijzigingen vermijden.

De administratie heeft bij de uitwerking van de uitvoeringsbesluiten ook contact genomen met een aantal stedelijke diensten waar er al een kamerreglement bestaat en met andere deskundigen inzake kamerreglementering. Een aantal van de hierboven geschetste problemen werden daarbij duidelijk. Deze werden dan ook onder de aandacht gebracht van de indieners van het Kamerdecreet. Wij wensen met dit wijzigingsvoorstel de essentiële problemen, voorzover ze passen in de visie die ten grondslag ligt aan het Kamerdecreet, op te lossen.

Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers heeft er voor geopteerd om een aantal essentiële normen direct in het decreet zelf op te nemen.

Een dergelijke werkwijze is moeilijker dan de ganse uitwerking van de reglementering aan de Vlaamse regering over te laten, maar geeft voor een dergelijke delicate materie uiteindelijk ook een grotere rechtszekerheid. Eens die keuze gemaakt is het dan ook logisch elke noodzakelijke wijziging bij decreet te regelen. Natuurlijk moet het voor de Vlaamse regering mogelijk zijn om de uitvoering van dit decreet zo efficiënt mogelijk te realiseren. Daarom wordt de in artikel 10, derde lid, voor de Vlaamse regering vermelde mogelijkheid behouden.

De meest essentiële wijzigingen van dit voorstel zijn de weglating van artikel 3. Die wijziging heeft tot doel om alle verdere discussies omtrent een

mogelijke discriminatoire behandeling te vermijden, en de specifieke normen voor studentenkamers te wijzigen. Nu wordt bepaald dat een studentenkamer die voor de inwerkingtreding van het decreet van 4 februari 1997 gebouwd of gerealiseerd werd een conformiteitsattest kan krijgen wanneer ze een minimale oppervlakte beslaat van 8 m². Tevens wordt er, zoals in de Wooncode, bepaald dat er een fasering kan worden doorgevoerd in de uitvoering van dit decreet. Het doel hiervan is om het geheel werkbaar te maken en de markt niet al te sterk te verstoren.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Bij de gelijktijdige uitwerking van enerzijds het Kamerdecreet en anderzijds Titel III (de kwaliteitsbewaking) van de Vlaamse Wooncode moest inzake kwaliteitsbeoordeling een keuze gemaakt worden tussen twee werkwijzen :

- a) ofwel één enkel model van technisch verslag voor alle woningen ;
- b) ofwel meerdere modellen, aangepast aan de verschillende categorieën van woningen.

De eerste werkwijze heeft als voordeel dat de onderzoekers zich slechts één werkwijze eigen moeten maken en er geen problemen met aflijning van toepassingsgebieden zijn. Nadelen zijn dat differentiatie in technische normen veel moeilijker wordt en dat de werkwijze bovendien vrij omslachtig is voor de belangrijke categorie van kamers en studentenkamers.

Uiteindelijk werd, na raadpleging van enkele betrokken instanties, geopteerd voor de tweede werkwijze. Kamers zullen prioritair worden onderzocht en daarvoor wenst men een aangepaste en vlotte beoordelingswijze, zodat men op relatief korte termijn een totaalbeeld krijgt van de kwaliteit van de kamers.

Rekening houdend met de wens zo weinig mogelijk verschillende modellen te creëren en de werk-

baarheid maximaal te houden, lijkt een onderscheid "niet-zelfstandige woningen" en "zelfstandige woningen" het meest aangewezen :

- de eerste categorie vereist namelijk een gelijktijdige beoordeling van de gemeenschappelijke voorzieningen, die op een of andere manier in het technisch verslag moet worden geïntegreerd. De meeste van die woningen bestaan uit één lokaal, de zogenaamde "kamers" zoals gedefinieerd in het huidige Kamerdecreet. De andere "niet-zelfstandige woningen" zijn echter duidelijk vergelijkbaar en kunnen het best op eenzelfde wijze worden beoordeeld ;
- voor de tweede categorie, de zelfstandige woningen, moet er geen direct verband gelegd worden met andere gedeelten van het gebouw. Wel zal bij elke woning die niet het gehele gebouw omvat, gekeken worden naar de algehele staat van het gebouw.

Om dezelfde redenen van werkbaarheid lijkt het voor de hand te liggen dat dit onderscheid doorgetrokken wordt bij de technische verslaggeving inzake ongeschiktheid van woningen op grond van het Leegstandsdecreet.

Het voormelde onderscheid heeft tot gevolg dat een wijziging van de definitie van "kamer" noodzakelijk is. De nieuwe definitie vertrekt niet meer van het aantal lokalen dat een woning bevat, maar wel van :

- de aanwezige basisvoorzieningen in de woning en
- de afhankelijkheid van de bewoners van de gemeenschappelijke ruimten voor die voorzieningen.

Er wordt van uitgegaan dat elke woning een slaapfunctie en een minimale leeffunctie heeft, ook al wordt soms gebruik gemaakt van gemeenschappelijke leefruimten : zelfs als de woning te klein is volgens de normen, beschikt de bewoner nog wel over enige bewegingsruimte in het lokaal waar hij slaapt. Het essentiële en kenmerkende van kamers is dat de bewoner voor één of meer van de andere basiswoonfuncties (WC, bad/douche, kookgelegenheid) een beroep moet doen op gemeenschappelijke ruimten. Deze definitie sluit ook meer aan bij wat men op het terrein gewoonlijk als een kamer beschouwt.

Daarmee vallen alle niet-zelfstandige woningen onder het Kamerdecreet en moeten zij in principe

aan dezelfde normen voldoen. Ook is dan de bijzondere invulling van het begrip "verhuren" in het Kamerdecreet er op van toepassing, en niet de klassieke invulling in de Vlaamse Wooncode.

De volgende woningen vallen dus onder het Kamerdecreet :

- woningen waarin de drie opgesomde voorzieningen ontbreken en waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die één (of meer) van die drie voorzieningen bevat ;
- woningen waarin twee van de drie voorzieningen ontbreken en waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die beide of één van beide ontbrekende voorzieningen bevat ;
- woningen waarin slechts één van de drie voorzieningen ontbreekt en waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die die ontbrekende voorziening bevat.

De volgende woningen vallen niet onder het Kamerdecreet en worden dus technisch genormeerd op grond van de Vlaamse Wooncode :

- woningen waarin de drie opgesomde voorzieningen aanwezig zijn, ook al doen de bewoners een beroep op gemeenschappelijke ruimten ;
- woningen waarin één of meer van de drie voorzieningen ontbreken maar waarvan de bewoners geen beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte met één of meer van de ontbrekende voorzieningen.

Enkele bijzondere gevallen :

1. Een woning die uit één vertrek bestaat, maar de drie voorzieningen bevat (een studio) is een zelfstandige woning en valt niet onder het Kamerdecreet. Zij moet voldoen aan de normen op basis van de Vlaamse Wooncode.
2. Een woning met WC, douche en kookgelegenheid waarvan de bewoner steeds gebruik maakt van het gemeenschappelijke bad, is eveneens een zelfstandige woning.
3. Een gebouw met één gemeenschappelijke douche en 15 woningen die elk een eigen WC en kookgelegenheid maar geen eigen douche of bad hebben, is een gebouw met 15 kamers : alle bewoners

van een woning in het gebouw zijn immers afhankelijk van die ene douche. Het feit dat er te weinig gemeenschappelijke douches of baden zijn, heeft dus geen effect op de kwalificatie van de woningen (zelfstandig/niet-zelfstandig). Wel kan men door dat feit slechts voor enkele kamers een conformiteitsattest afleveren.

4. De drie voorzieningen die voor de kwalificatie als kamer bepalend zijn, worden slechts in aanmerking genomen voorzover ze behoorlijk kunnen functioneren. Een woning met een WC-pot zonder waterspoeling, maar waarvan het gebouw gemeenschappelijke WC's bevat, is volgens deze definitie een kamer.

5. Als in een gebouw met een gemeenschappelijke keuken het bij contract of reglement verboden is te koken in de woningen die deel uitmaken van dat gebouw, dan zijn de woningen kamers, zelfs als de woningen een eigen kookgelegenheid hebben. De bewoner mag de eigen kookgelegenheid immers niet gebruiken en is dus afhankelijk van de gemeenschappelijke keuken.

De definitie van "student" wordt aangepast tot : "een persoon die hoger onderwijs (zowel binnen als buiten de universiteit) volgt". Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat instellingen waar secundair onderwijs verstrekt wordt, buiten het toepassingsgebied van het Kamerdecreet vallen.

Door de term "hoger onderwijs" (d.w.z. universitair en niet-universitair hoger onderwijs) te gebruiken, worden kamers en internaten verbonden aan secundaire scholen evenmin beschouwd als studentenkamers.

Tevens wordt bepaald dat schoolverlaters die de wachttijd tot het verkrijgen van een werkloosheidsuitkering doorlopen en intussen nog op een studentenkamer verblijven, beschouwd worden als studenten.

Artikel 3

Artikel 3, dat een aantal uitzonderingen bevat, wordt opgeheven. Die opheffing moet vermijden dat er sprake zou kunnen zijn van mogelijke discriminatie.

Bovendien kan verwezen worden naar het advies van de Raad van State bij het ontwerp van ordon-

nantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, waarin werd gesteld dat het overbodig is om de gebouwen waarvoor de wetgever speciale voorwaarden in verband met veiligheid en kwaliteit heeft uitgevaardigd, uit te sluiten. Volgens de Raad vallen gebouwen waarvoor specifieke reglementeringen gelden, automatisch buiten het toepassingsgebied.

Artikel 4

De verwijzing naar de afmetingen van 0,5 meter wordt geschrapt. De verwijzing in het tweede lid van artikel 4 naar de brandveiligheidsvereisten is voldoende.

De wijziging aan het tweede lid van artikel 4 heeft tot doel dat ook met de aspecten stabiliteit en bouwfysica rekening wordt gehouden bij het onderzoek omtrent de eventuele afgifte van een conformiteitsattest.

Het is namelijk moeilijk te verantwoorden dat een gemeente verplicht is een attest af te leveren hoewel ze weet dat een ongeschiktverklaring aangewezen is vanwege de stabiliteit en de bouwfysica van het gebouw. Ook al zendt het Vlaamse Gewest onmiddellijk een onderzoeker, de procedure tot ongeschiktverklaring zoals ze nu in de Vlaamse Wooncode is vastgelegd, zal dikwijls nog niet doorlopen zijn op het moment dat het attest moet worden afgegeven. Dat is een situatie die moet worden vermeden.

Artikel 5

Met deze wijziging, die niet los kan worden gezien van de opheffing van artikel 3 van het Kamerdecreet, wordt bepaald dat er een conformiteitsattest kan worden afgeleverd voor studentenkamers die voor de inwerkingtreding van het Kamerdecreet werden gerealiseerd en die een minimale oppervlakte hebben van 8 m².

Artikel 6

De aanwezigheid van een bad of douche per groep of deel van een groep van zes studenten blijkt niet strikt noodzakelijk te zijn. Een bad of douche per groep van tien studenten blijkt voldoende om de leefbaarheid van de studentenkamers te waarbor-

gen. Het is immers vrijwel uitgesloten dat iedereen op hetzelfde tijdstip gebruik wenst te maken van het bad of de douche, hetgeen de aanwezigheid van een beperkter aantal mogelijk maakt.

Artikel 7

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest wordt, naar analogie van wat in de Vlaamse Wooncode wordt bepaald, op tien jaar gebracht.

Artikel 8

Sommige instanties vrezen dat er door een te grote toevloed van aanvragen een groot aantal impliciete attesten zullen worden afgeleverd, ook voor kamers die niet in orde zijn. Daarom wordt voorgesteld het attest in fase in te voeren. Dat zorgt er tevens voor dat het marktversturende effect van het Kamerdecreet, dat door sommigen wordt gevreesd, zeer sterk wordt geminimaliseerd.

Het is niet de ouderdom van de kamer maar wel van het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt die bepalend is. Vooreerst is de ouderdom van een kamer veel moeilijker of soms zelfs niet vast te stellen. Bovendien is het door de link met de gemeenschappelijke ruimten aangewezen alle kamers in een gebouw gelijktijdig te beoordelen. Er zijn twee uitzonderingen op de ouderdomsregel :

- het gebouw of een kamer ervan werd ongeschikt of onbewoonbaar verklaard ;
- het gebouw wordt pas gerealiseerd nadat het decreet in werking treedt en de normen dus reeds gekend zijn.

Artikel 9

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Marc OLIVIER

Jacques TIMMERMANS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° 3° wordt vervangen door wat volgt :

"3° kamer : woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken :

- WC ;
- bad of douche ;
- kookgelegenheid,

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

2° 11° wordt vervangen door wat volgt :

"11° 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.

Met student wordt gelijkgesteld de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering."

Artikel 3

Artikel 3 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 4

In artikel 4 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 2°, wordt de laatste zin geschrapt ;

2° aan het tweede lid worden de woorden "stabiliteit en bouwfysica" toegevoegd."

Artikel 5

In artikel 8, § 1, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

"Onverminderd de toepassing van het derde lid, mag voor de studentenkamer die voor de inwerkingtreding van dit decreet werd gebouwd of werd gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een studentenhuus of studentengemeenschapshuis overeenkomstig de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, de afgifte van een conformiteitsattest niet worden geweigerd op grond van de in het eerste lid bepaalde oppervlaktenorm, wanneer de studentenkamer een oppervlakte heeft van ten minste 8 m²."

Artikel 6

In artikel 8, § 4, van hetzelfde decreet wordt het woord "zes" vervangen door het woord "tien".

Artikel 7

In artikel 13 van hetzelfde decreet worden de woorden "vijf jaar" vervangen door de woorden "tien jaar".

Artikel 8

Aan titel III, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet wordt een artikel 15bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 15bis

De kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen die een door de Vlaamse regering vast te stellen ouderdom nog niet hebben bereikt, zijn niet onderworpen aan de toepassing van deze titel.

In afwijking van het eerste lid blijven de volgende kamerwoningen, studentenhuizen en studentenge-

meenschapshuizen onderworpen aan de toepassing van deze titel :

- 1° de kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen die geheel of gedeeltelijk ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard ;
- 2° de kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen die gerealiseerd worden na de inwerkingtreding van dit decreet;".

Artikel 9

Dit decreet treedt in werking op 1 september 1998.

Marc OLIVIER
Jacques TIMMERMANS
Veerle HEEREN
Leonard QUINTELIER
Marcel LOGIST
Herman DE LOOR
