

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



Zitting 1996-1997

6 november 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

Zie :

437 (1996-1997)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

I. AMENDEMENT

**voorgesteld door de heren Georges Cardoen
en Herman De Loor**

Artikel 10

Een vierde lid toevoegen, dat luidt als volgt :

"De Vlaamse regering stelt de vergoeding vast die voor de afgifte van het conformiteitsattest kan worden gevraagd. "

VERANTWOORDING

Gelet op de toenemende administratieve taken van de gemeenten, is het aangewezen dat de gemeenten een vergoeding ontvangen voor de aflevering van het conformiteitsattest.

Georges CARDOEN

Herman DE LOOR

II. AMENDEMENTEN

voorgesteld door mevrouw Vera Dua

Voorstel van decreet

In het voorstel van decreet het woord "gemeenschapshuis" telkens vervangen door het woord "studentengemeenschapshuis" en het woord "gemeenschapshuizen" telkens vervangen door het woord "studentengemeenschapshuizen".

VERANTWOORDING

De term "gemeenschapshuis" wordt doorgaans gebruikt voor meergezinswoningen met gemeenschappelijke voorzieningen. Om duidelijk te maken dat het hier gaat om studentenkamers en om verwarring uit te sluiten, wordt dit vervangen door studentengemeenschapshuis.

Artikel 2

A. 4° vervangen door wat volgt :

"4° kamerwoning : elk gebouw waarvan één of meerdere kamers apart verhuurd worden en waarin desgevallend ook voor gemeenschappelijk gebruik bestemde delen voorkomen en niet valt onder de definities vermeld onder 5° en 6°. Vallen eveneens niet onder deze definitie : de erkende onthaalcentra en de meergezinswoningen ;".

VERANTWOORDING

De definitie van kamerwoning is zeer vaag en laat interpretatie toe. Daarom wordt dit enigszins herwerkt en worden ook een aantal woonvormen expliciet uitgesloten om eventuele betwistingen uit te sluiten.

B. 10° vervangen door wat volgt :

"10° verhuurder : elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder een kamerwoning of kamer, een studenten- of studentengemeenschapshuis rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurt ;".

VERANTWOORDING

De eigenaar moet voor de eindverantwoordelijkheid gesteld worden inzake het naleven van kwaliteits- en veiligheidsnormen. Als deze wil werken met tussenpersonen is dit zijn/haar zaak en moet dit onderling maar worden gere-

geld. Zoniet zal dit leiden tot betwistingen en doorschuiven van verantwoordelijkheden.

Artikel 5

Aan dit artikel een tweede lid toevoegen, dat luidt als volgt :

"Na goedkeuring in de gemeenteraad wordt de gemeentelijke verordening ter bekrachtiging voorgelegd aan de Minister bevoegd voor Huisvesting. De verordening geldt vanaf de bekrachtiging en tot deze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure.".

VERANTWOORDING

Dat gemeenten aanvullende bepalingen bij gemeentelijk reglement vastleggen is positief vermits de kwaliteit en de aard van het woningbestand sterk kunnen verschillen en in bepaalde gemeenten bestaande reglementen goed werken. Niettemin is hier ook enige voorzichtigheid gewenst. Het risico bestaat immers dat sommige gemeenten bewust strengere normen uitvaardigen om op die manier het kansarm publiek uit hun gemeente te weren. Ter illustratie wordt hierbij verwezen naar de strenge reglementering in de Brusselse gemeente Sint-Gillis, wat een verhuisbeweging naar Molenbeek tot gevolg heeft gehad (zie ook verslag hoorzittingen pg. 23).

TITEL III

Het conformiteitsattest

In het opschrift de woorden "Het conformiteitsattest" vervangen door de woorden "De kamerverhuurvergunning".

Artikelen 9 tot 22

De woorden "het conformiteitsattest" telkens vervangen door de woorden "de kamerverhuurvergunning" en het woord "conformiteitsattesten" telkens vervangen door het woord "kamerverhuurvergunningen".

Artikel 9

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 9

§ 1. Een verhuurder mag kamers verhuren indien hij beschikt over een kamerverhuurvergunning, waar-

van het model wordt vastgelegd door de Vlaamse regering. Een kamerverhuurvergunning kan maar bekomen worden wanneer de kamerwoning en elke kamer afzonderlijk voldoet aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals vastgelegd in dit decreet. Deze vergunning bepaalt het maximum aantal toegelaten bewoners.

§ 2. Een afschrift van deze vergunning, inbegrepen het overwegende en beschikkende gedeelte, moet op een zichtbare plaats in de kamerwoning of kamer of in het studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer worden aangebracht. "

Artikel 10

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 10

De verhuurder vraagt de kamerverhuurvergunning aan bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar de kamerwoning, het studentenhuis of het studentengemeenschapshuis gelegen is.

Het College van Burgemeester en Schepenen beslist, na onderzoek binnen de 90 dagen volgend op de datum van aanvraag over de aflevering van de vergunning. "

Artikel 11

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 11

Als het College van Burgemeester en Schepenen de kamerverhuurvergunning weigert, kan de verhuurder daartegen beroep aantekenen bij de Minister bevoegd voor Huisvesting binnen dertig dagen na ontvangst van de weigering. De Minister spreekt zich uit binnen zestig dagen na de datum van het beroep. "

VERANTWOORDING

Het werken met vergunningen is veel duidelijker zowel naar de verhuurders toe als naar het publiek en maakt controle en sanctionering gemakkelijker.

Het automatisch inwilligen van een aanvraag of een beroep bij het verstrijken van een bepaalde termijn is zeer dubieus. Zoals in de praktijk blijkt is het controleren van alle verhuurde kamers in bepaalde steden een zeer arbeidsintensieve

opdracht en het risico bestaat dat zeker in het begin de controle moeizaam zal verlopen en veel tijd zal vergen.

Gezien de provincies over weinig expertise ter zake beschikken en gelet op de slechte ervaringen met dit bestuursniveau inzake beroepen bij bouwvergunningen, is het aangewezen de bestendige deputatie te vervangen door de bevoegde minister als beroepsinstantie (cf. voorontwerp Vlaamse wooncode).

Artikel 14

Aan dit artikel een vijfde lid toevoegen, dat luidt als volgt :

"Elke belanghebbende of vereniging die de belangen van huurders of studenten verdedigt, kan klacht neerleggen tegen een verhuurder van kamers bij het College van Burgemeester en Schepenen, die verplicht is elke klacht aan een grondig onderzoek te onderwerpen en over te gaan tot intrekken van de kamerverhuurvergunning in de gevallen bedoeld in 1°, 2°, en 3° van dit artikel. "

VERANTWOORDING

Het is belangrijk dat huurders maar ook verenigingen klacht kunnen neerleggen ingeval van misbruiken. Dit artikel geeft de garantie dat deze klachten ernstig worden genomen en dat op basis daarvan eventueel tot intrekking van de vergunning wordt overgegaan.

Artikel 17

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 17

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

Ingeval deze maatregelen gepaard gaan met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven, eventueel in overleg met de sociale woonorganisaties, met het oog op herhuisvesting van de betrokken bewoners. "

VERANTWOORDING

Aan de burgemeesters moet de expliciete opdracht gegeven worden alle noodzakelijke maatregelen te nemen in het kader van de naleving van dit decreet, het mag dus geen vrijblijvende aanbeveling zijn. Daarnaast moeten ook garanties worden ingebouwd voor herhuisvesting van de bewoners.

Artikel 18

A. Het eerste lid vervangen door wat volgt :

"De burgemeester en de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 14, verzegelen 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 studenten-kamers die niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van artikelen 4 en 8. Ingeval de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven, eventueel in overleg met de sociale woonorganisaties, met het oog op herhuisvesting van de betrokken bewoners. ".

B. 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 beroep. ".

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij het amendement op artikel 17.

Vera DUA
