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

DECREET

houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

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, het genot krijgt over een kamer zonder daarvan eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder te zijn ;

Zie :
437 (1996-1997)
– Nr. 1 : Voorstel van decreet
– Nrs. 2 tot 5 : Amendementen
– Nr. 6 : Verslag
– Nr. 7 : Amendement

Handelingen van 15 januari 1997.

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 7° ;

4° kamerwoning : elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en, desgevallend, gemeenschappelijke ruimtes en niet valt onder de definities, vermeld onder 5° of 6° ;

5° studentenhuis : elk gebouw of deel van een gebouw waarin één of meer kamers worden te huur gesteld of verhuurd aan één of meer studenten, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimtes ;

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

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

8° gemeenschappelijke ruimte : deel van de kamerwoning of van het studenten- of studentengemeenschapshuis aangewend als zitplaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte en de eventuele sanitaire voorzieningen ;

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, studentenhuis of studentengemeenschapshuis 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 lasthebber een kamerwoning of kamer, een studenten- of studentengemeenschapshuis of een studentenkamer verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet ;

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

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.

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 voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden. De kamer of studentenkamer moet rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door ten minste één te openen verticaal venster of ten minste 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 m^2. De breedte en de hoogte van elk afzonderlijk venster of dakvenster mag niet minder bedragen dan 0,5 meter.

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

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 schoorsteen- of gevelafvoer ;

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

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

7° iedere kamerwoning, ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet beschikken over een ruimte voor het onderhoudsmateriaal.

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

Artikel 5

De Vlaamse regering stelt richtprijzen op voor verhuur van kamers in kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, rekening houdend met kwaliteit, oppervlakte, voorzieningen en locatie.

HOOFDSTUK II

Specifieke normen voor kamers

Artikel 6

Een kamer waarin geen kookmogelijkheden, noch een bad of stortbad aanwezig zijn, heeft een oppervlakte van ten minste 12 m^2 wanneer ze wordt bewoond door één persoon. Deze oppervlakte wordt verhoogd met 6 m^2 per bijkomende bewoner.

De huurders van de in het eerste lid bedoelde kamers, beschikken in de gemeenschappelijk ruimtes over kookmogelijkheden en een bad of een 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 voorzienin- gen en de gemeenschappelijke ruimte moeten voldoen.

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 m^2.

HOOFDSTUK III

Specifieke normen voor studentenkamers

Artikel 8

§ 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 studentenhuis of studentengemeenschapshuis heeft een oppervlakte van ten minste 12 m^2.

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 studentenhuis of studentengemeenschapshuis 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 oppervlaktenorm, wanneer de studentenkamer een oppervlakte heeft van ten minste 9 m^2.

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.

§ 2. Ieder studenten- of studentengemeenschapshuis 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 m^2. De vrije hoogte tussen plafond en vloer moet minstens twee meter twintig centimeter bedragen.

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

§ 4. Ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet per groep of deel van een groep van zes studenten beschikken over een bad of stortbad.

HOOFDSTUK IV

Aanvullende gemeentelijke normen

Artikel 9

De gemeente kan bij verordening van de gemeenteraad strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers en kamerwoningen of studentenkamers en studenten- en studentengemeenschapshuizen 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.

Na goedkeuring in de gemeenteraad wordt de gemeentelijke verordening ter bekrachtiging voorgelegd aan de Vlaamse regering. De verordening geldt vanaf de bekrachtiging en tot deze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure.

TITEL III

Het conformiteitsattest

HOOFDSTUK I

Toekenning

Artikel 10

§ 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 studentengemeenschapshuizen 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 maximum aantal bewoners ; het conformiteitsattest voor studenten- of studentengemeenschapshuizen bepaalt het maximum aantal studenten. Het conformiteitsattest vermeldt tevens het maximum aantal toegelaten bewoners per kamer of studentenkamer.

Het conformiteitsattest vermeldt tevens de richthuurprijs.

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

Artikel 11

De verhuurder vraagt het conformiteitsattest aan bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis is gelegen.

Het College van burgemeester en schepenen beslist, na een conformiteitsonderzoek, binnen een termijn van negentig 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.

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

Artikel 12

Als het College van burgemeester en schepenen de uitreiking van een conformiteitsattest weigert, kan de verhuurder daartegen beroep aantekenen bij de Bestendige Deputatie binnen zestig dagen na ontvangst van de weigering. De Bestendige Deputatie spreekt zich uit binnen een termijn van zestig dagen na het aantekenen van het beroep. Wanneer het beroep wordt ingewilligd, verleent het College van burgemeester en schepenen een conformiteitsattest.

Artikel 13

Behoudens toepassing van de bepalingen van artikelen 14 en 15, is het conformiteitsattest geldig voor een periode van vijf jaar.

HOOFDSTUK II

Verval en intrekking van het conformiteitsattest

Artikel 14

§ 1. Het conformiteitsattest, vermeld in artikel 10, vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat de kamerwoning of het studenten- of studentengemeenschapshuis ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard overeenkomstig het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting of artikel 135 van de Gemeentewet.

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

§ 2. Het conformiteitsattest, vermeld in artikel 10, van de kamerwoningen of studenten- of studentengemeenschapshuizen 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 15

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 studentengemeenschapshuis of de studentenkamer niet langer voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, bedoeld in artikelen 4 en 8 ;

3° wanneer de kamer of studentenkamer aan meer personen wordt verhuurd dan volgens het conformiteitsattest is toegelaten ;

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 conformiteitsattest 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 afwijking van het vorige lid, gaat in ernstige gevallen de intrekking onmiddellijk in op het door het College van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar vastgestelde ogenblik.

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, dat verplicht is elke klacht aan een grondig onderzoek te onderwerpen en over te gaan tot intrekken van het conformiteitsattest in de gevallen bedoeld in 1°, 2° en 3° van dit artikel.

TITEL IV

Sancties en andere maatregelen

Artikel 16

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 17

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 studentengemeenschapshuis of studentenkamers die niet beantwoorden aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen, wordt gestraft met een geldboete van 100 tot 10.000 frank.

Artikel 18

Overeenkomstig artikel 133 tot en met 135 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 met het oog op herhuisvesting van de betrokken bewoners.

Artikel 19

De burgemeester en de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 15, 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 studentenkamers die niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van artikelen 4 en 8 wanneer de verhuurder geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen.

Ingeval de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op herhuisvesting van de betrokken bewoners.

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 zestig dagen na aantekening van het beroep. Dit beroep werkt niet opschortend.

TITEL V

Slotbepalingen

Artikel 20

De burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren en ambtenaren van de gemeente of de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 15, hebben het recht tussen acht uur en twintig uur de kamerwoning en de kamers, de studenten- of studentengemeenschapshuizen 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 21

De gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 15, krijgen onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie om de wanbedrijven, vermeld in artikel 17, 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 studentengemeenschapshuis 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 14, § 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 studentengemeenschapshuis of de studentenkamer niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikelen 4 en 8 ;

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

Artikel 22

Onverminderd de toepassing van artikel 8, § 1, moeten de bestaande kamerwoningen, kamers, studentenhuizen, studentengemeenschapshuizen en studentenkamers die vóór de inwerkingtreding van dit decreet werden gebouwd of gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een kamerwoning, studentenhuis of studentengemeenschapshuis 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.

De conformiteitsattesten, zoals bepaald in artikel 10 van dit decreet, moeten voor het verstrijken van een termijn van één jaar na de inwerkingtreding van dit decreet worden aangevraagd.

Artikel 23

Dit decreet treedt in werking op 1 september 1998.

AANGENOMEN DOOR HET VLAAMS PARLEMENT,

Brussel, 15 januari 1997.