

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1992-1993

29 APRIL 1993

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer J. Vande Lanotte c.s. —

houdende reglementering van de kamerverhuring

Dit voorstel van decreet werd op 3 februari 1995 overgenomen door de heer J. Vande Lanotte en mevrouw M. De Meyer c.s.

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1992-1993

29 APRIL 1993

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer J. Vande Lanotte c.s. —

houdende reglementering van de kamerverhuring

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het op kamers wonen is een verschijnsel dat zich voornamelijk voordoet in de (grotere) steden en samenhangt met de kansarmoede die wij wensen te bestrijden.

Veelal gaat het om minder gegoede burgers, die ofwel om een of andere reden in de armoede terecht zijn gekomen ofwel steeds in armoede hebben geleefd. Vaak zijn het bestaansminimumtrekkers.

De aangeboden kamers vinden wij meestal terug in achtergestelde buurten, die ingevolge het gebrek aan huisvestingsbeleid leegliepen en verkrotten. De meeste van de 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(baar) ;
- erg verwaarloosd (i.z. muren, plafond en vloer) en vaak vochtig ;
- niet voorzien van warm water, bad of douche ;
- voorzien van verouderde en slechte elektrische leidingen.

In talrijke grote steden in het initiatief genomen om op basis van politiereglementen iets te doen aan deze toestand (b.v. Antwerpen, Gent, . . .). Daarbij in sommige gemeenten is het probleem gerezen dat het verplicht afhankelijk maken van een vergunning door de toezichthoudende overheid niet werd aanvaard. Recent heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, de bepaling van een ontwerp van Ordonnantie aangevat. Belangrijk daarbij is het advies van de Raad van State, dat uitdrukkelijk de gewestelijke bevoegdheid voor deze materie aanvaardt.' In dit advies van 9 oktober 1991 (verenigde kamers) en 22 oktober 1991 (achtste kamer) stelt de Raad van State dat „ingevolge artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8/8/1980 zijn de Gewesten bevoegd voor de huisvesting” en dat „uit de rechtspraak van het Arbitragehof (i.z. het arrest n° 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”.

Bijgevolg kan de Vlaamse Raad minimale normen opleggen, waaraan moet voldaan zijn om kamers tegen betaling ter beschikking van derden te stellen.

Om duidelijkheid en rechtszekerheid te verzekeren denken wij dat een decretale regeling noodzakelijk is. Op die manier worden de kwaliteits- en veiligheidsnormen in één geheel samengebracht, zodat de reglementering zowel voor de bewoners als voor de verhuurders duidelijk én toepasbaar is.

Het samenbrengen van de verschillende soorten van normen in één decreet, maakt het tevens mogelijk de bevoegdheid de bevoegdheid van de gemeente(n) ter zake duidelijk te omschrijven.

Aangezien de concrete normen een vrij technisch karakter hebben en om te kunnen inspelen op de snelle technische ontwikkelingen terzake, is het aangewezen die elementaire normen inzake kwaliteit en veiligheid door de Vlaamse Executieve te laten vastleggen (in uitvoeringsbesluiten).

De minimale normen hebben betrekking op de oppervlakte, verlichting en verluchting, de voorzieningen inzake sanitair, verwarming, elektriciteit en gas, de kookmogelijkheden, de bescherming van de privacy en de brandveiligheid.

Zoals blijkt uit het reeds geciteerde arrest n° 49 van het Arbitragehof, is de federale overheid bevoegd om inzake brandbeveiliging basisnormen uit te vaardigen, maar zijn de gewesten bevoegd tot het regelen van de aspecten van de brandbeveiliging die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, met name om de federale basisnormen aan te passen en aan te vullen, zonder die te ontkrachten.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel omschrijft het toepassingsgebied van het voorstel. De bepalingen zijn van toepassing op elke al dan niet

gemeubelde kamer die tegen betaling ter beschikking wordt gesteld aan derden, evenals op de gemeenschappelijke delen en het gebouw zelf.

Inzonderheid is dit decreet van toepassing op de diverse vormen van „logementshuizen”, daarin begrepen de studentenkamers. Het decreet is niet van toepassing op de hotelsector, waar een specifieke reglementering geldt.

Artikel 3

Dit artikel geeft de Vlaamse Executieve de bevoegdheid om minimumnormen inzake kwaliteit en veiligheid vast te leggen.

Wat betreft het 7^o verwijzen wij naar het advies van de Raad van State bij het Ontwerp van Ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ; wij nemen ter zake de door de Raad van State én het Arbitragehof gesugereerde formulering over.

Artikel 4

Omschrijft de bevoegdheid en controlemogelijkheid van de burgemeester.

Artikelen 5 en 6

Deze artikelen bevatten het principe dat de kamers slechts verhuurd mogen worden in de mate dat zij beantwoorden aan de door de Vlaamse Executieve vastgelegde minimumnormen.

Daarnaast wordt aan elke gemeente de mogelijkheid gegeven om de verhuring van kamers afhankelijk te stellen van een voorafgaande vergunning. Het lijkt ons immers zinloos om elke gemeente te verplichten tot een dergelijk systeem.

Ook de procedure om deze vergunning te verkrijgen wordt bepaald.

Daarbij is voor de burgemeester in de mogelijkheid voorzien, (om zijn controlebevoegdheid te versterken), om de vergunning te schorsen of in te trekken. Hij kan eveneens overgaan tot verzegeling van de kamers.

Artikelen 7 tot en met 9

Naast de bevoegdheden van de burgemeester is voorzien in „sancties” om de naleving van dit decreet te bevorderen. Daarbij wordt voornamelijk de economische positie van de verhuurder geïmponeerd.

In de eerste plaats (artikel 7) kan hij veroordeeld worden tot een geldboete van 100 tot 100.000 frank, indien hij de kamer verhuurt zonder vergunning voor zover hij onderworpen is aan een vergunningsplicht).

Daarnaast (artikel 8) kan de huurder de kamerverhuurovereenkomst laten ontbinden en de betaalde huurgelden terugvorderen. Het beantwoorden van de kamer aan de minimale normen is immers een essentiële voorwaarde voor de overeenkomst, zonder dewelke deze behept is met een relatieve nietigheid *ex tunc*.

Tot slot wordt er in artikel 9 in voorzien dat de eigenaar

geacht wordt aansprakelijk te zijn (tenzij tegenbewijs) voor brand, indien de kamer (of de woning) niet voldoet aan de minimale normen of indien hij niet beschikt over een vergunning.

Artikel 10

Het is logisch dat de Vlaamse Executieve, die de uitvoeringsbesluiten moet nemen, de datum bepaalt van de inwerkingtreding van dit decreet.

Daarbij zal rekening gehouden worden met een overgangssperiode om de eigenaars, die momenteel kamers verhuren, in staat te stellen zich naar dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ter zake te schikken.

J. VANDE LANOTTE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Dit decreet is van toepassing op de kamers die, onder welke benaming ook, ter beschikking worden gesteld van personen die geen deel uitmaken van het gezin van de eigenaar, evenals op het gebouw en de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde delen van het gebouw waar deze kamers een onderdeel van zijn.

Onder kamer wordt verstaan een al dan niet gemeubeld vertrek van elke aard waarvan de persoon, in welke hoedanigheid ook, het gebruik als woongelegenheid heeft, hetzij uitsluitend voor zichzelf, hetzij in gemeenschap met andere bewoners.

Artikel 3

De Vlaamse Executieve legt de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen vast waaraan de in artikel 2 bedoelde kamers moeten voldoen, en meer bepaald met betrekking tot :

- 1° de oppervlakte ;
- 2° de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden ;
- 3° de sanitaire voorzieningen, verwarming, elektriciteit en gas ;
- 4° de kookmogelijkheden ;
- 5° het wooncomfort ;
- 6° het waarborgen van de privacy ;
- 7° de aanvullende en specifieke normen inzake brandveiligheid .

Artikel 4

Overeenkomstig de artikelen 133 en 134 van de Gemeentewet kan de burgemeester, met het oog op de naleving van de in artikel 3 bedoelde normen, alle noodzakelijke maatregelen nemen.

Hij of een door hem daartoe aangestelde ambtenaar heeft het recht de kamers te bezoeken en te controleren tussen 8 uur en 20 uur.

Artikel 5

§ 1. Kamers mogen slechts worden verhuurd of te huur gesteld indien zij beantwoorden aan de in artikel 3 bedoelde normen.

§ 2. De gemeenteraad kan de verhuur of het te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen.

In dat geval richt de persoon die een kamer te huur wil

stellen of verhuren, een schriftelijke aanvraag tot het college van burgemeester en schepenen.

De vergunning wordt, na de nodige onderzoeken, op naam afgegeven binnen negentig dagen na de aanvraag. Het niet afgeven binnen die termijn wordt als een goedkeuring aangezien. In dat geval wordt aan de aanvrager een attest verleend dat de vergunning impliciet werd toegestaan.

De vergunning is geldig voor een termijn, die wordt vastgelegd door de gemeenteraad en niet langer kan zijn dan zes jaar.

Indien de vergunning geweigerd wordt, is beroep bij de bestendige deputatie binnen dertig dagen na ontvangst van de weigering mogelijk. Deze spreekt zich uit binnen dertig dagen na de datum van de aantekening van het beroep. Zij kan aan haar beslissing nieuwe voorwaarden verbinden.

Bij elke overgang van eigendomstitel dient de verwerter het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen. Daarbij vraagt de verwerver de aanpassing van de lopende vergunning.

Artikel 6

De burgemeester is bevoegd om de vergunning te schorsen of in te trekken.

Hij kan tot verzegeling van de verhuurde kamer overgaan.

Artikel 7

Degene die zonder de in artikel 5, § 2 bedoelde vergunning kamers te huur stelt of verhuurt, wordt gestraft met een geldboete van honderd frank tot honderdduizend frank.

Artikel 8

De huurder van een kamer die niet beantwoord aan de in artikel 3 bedoelde normen of waarvoor geen vergunning is **afgegeven**, kan de ontbinding van de overeenkomst en de terugbetaling van de huurgelden vorderen vanaf de dag van het afsluiten van de overeenkomst.

Artikel 9

Degene die een kamer te huur stelt of verhuurt zonder te **voldoen** aan de in artikel 3 bedoelde normen of zonder de **in artikel 5, § 2** bedoelde vergunning, is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is **ontstaan**.

Artikel 10

De Vlaamse Executieve bepaalt de datum waarop **dit de-**
creet in werking treedt.

J. VANDE LANOTTE

P. BREYNE

J. CAUDRON

A. DE MAGHT-AELBRECHT

M. VOGELS ,
