

Publicatie : 2003-12-10

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

3 OKTOBER 2003. - Besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid op hoofdstuk VIII, afdeling 2, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1996, 8 juli 1997, 15 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999, 30 juni 2000 en 6 juli 2001;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, gewijzigd bij de decreten van 3 februari 1998, 14 juli 1998 en 8 december 2000;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op titel III, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 15 juli 1997, 23 juli 1997, 6 oktober 1998 en 13 december 2002;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 18 juli 2003.

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. - Definities

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° Kamerdecreet : het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

3° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

4° 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;

5° besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting : het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen of woningen;

6° houder van het zakelijk recht : persoon of personen met een recht van volle eigendom, een recht van opstal of van erfpacht, of een recht van vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw en/of een (studenten)kamer;

7° oppervlakte : vloeroppervlakte, gemeten tussen de begrenzende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte;

8° woonlokaal : een lokaal, bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer. De volgende lokalen kunnen geen woonlokaal vormen : de voorhal of het vooropstaal, de gangen, de toiletten, de badkamers en de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages, de lokalen voor beroepsbezigheden;

9° kookruimte : lokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken en dat bestaat uit een gootsteen met koudwatertoevoer en een aansluiting op het rioleringsnet;

10° gemeenschappelijke kookruimte : gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken en dat bestaat uit één of meer gootstenen, voorzien van koudwatertoevoer met een aansluiting op het rioleringsnet, alsmede uit een of meer kooktoestellen op gas of elektriciteit;

11° bad : lig- of zitbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet;

12° douche : stortbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet;

13° wc : een toilet met waterspoeling, reukafsnijder en aansluiting op het rioleringsnet;

14° gemeenschappelijk sanitair lokaal : gemeenschappelijk lokaal dat uitsluitend bestemd is voor de persoonlijke hygiëne van de kamerbewoners;

15° gemeenschappelijke badkamer of douche : gemeenschappelijk sanitair lokaal met een bad of een douche;

16° gemeenschappelijk wc-lokaal : gemeenschappelijk sanitair lokaal met een wc.

HOOFDSTUK II. - Bevoegdheden

Art. 2. De door de burgemeester aangestelde technische ambtenaren, alsmede de ambtenaren van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen zijn bevoegd om de kwaliteit en de veiligheid van (studenten)kamers te beoordelen overeenkomstig de bepalingen van het Kamerdecreet en dit besluit.

De gewestelijke ambtenaar, bedoeld in artikel 15 van het Kamerdecreet, is de ambtenaar die wordt aangewezen overeenkomstig artikel 6, § 1, eerste lid, van het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting.

HOOFDSTUK III. - Gewestnormen inzake ongeschiktheid en niet-conformiteit

Art. 3. § 1. De kwaliteits- en veiligheidsnormen, bedoeld in artikel 4, 6, 7 en 8 van het Kamerdecreet, worden beoordeeld aan de hand van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dit besluit.

§ 2. De procedure om de kwaliteit en veiligheid van de (studenten)kamer of de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis te beoordelen, verloopt overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk III of IV van titel III van de Vlaamse Wooncode.

Art. 4. § 1. De gewestelijke ambtenaar stelt in zijn advies, zoals bedoeld in artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de burgemeester voor om de (studenten)kamer ongeschikt te verklaren als :

1° de (studenten)kamer volgens het technisch verslag, deel B en/of deel C, een eindscore van minstens 15 punten behaalt, waarbij een gebrek van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten.

2° de (studenten)kamer minder dan 12 m² bedraagt, onverminderd de toepassing van artikel 8, § 1, van het Kamerdecreet.

§ 2 Het advies van de gewestelijke ambtenaar wordt aangevuld met een omstandig verslag als de (studenten) kamer, de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis een ernstig veiligheids- en/ of gezondheidsrisico inhoudt.

Art. 5. De kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis wordt niet-conform bevonden als volgens deel B van het technisch verslag een eindscore van 15 punten of meer wordt behaald, waarbij een gebrek van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten.

De (studenten)kamer wordt niet-conform bevonden :

1° als ze volgens de delen B en C van het technisch verslag een eindscore van 15 punten of meer behaalt, waarbij een gebrek van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten;

2° als ze volgens deel C niet aangepast is aan de vereisten inzake woningbezetting;

3° als ze minder dan 12m² bedraagt, onverminderd de toepassing van artikel 8, § 1, van het Kamerdecreet.

HOOFDSTUK IV. - Aanvullende gemeentelijke normen

Art. 6. Binnen drie maanden na voorlegging van de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 9 van het Kamerdecreet, beslist de minister over de bekrachtiging ervan.

Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn wordt de verordening geacht te zijn bekrachtigd.

HOOFDSTUK V. - Het conformiteitsattest

Art. 7. § 1. De aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest wordt per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs ingediend. Ze bevat de volgende gegevens :

1° identificatiegegevens van de verhuurder;

2° identificatiegegevens van de eigenaar en de houder van het zakelijk recht;

3° identificatiegegevens van de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis;

4° identificatiegegevens van de (studenten)kamer(s);

5° in voorkomend geval, vermelding van het aantal bewoners van de (studenten)kamer(s) en van de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis, met vermelding van de hoedanigheid van de bewoners (student/niet-student).

Een facultatief te gebruiken model van het aanvraagformulier wordt als bijlage II bij dit besluit gevoegd.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de aanvraagdatum wordt aan de aanvrager van het conformiteitsattest bezorgd zodra het aanvraagdossier volledig is. Als aanvraagdatum voor het attest geldt de datum waarop het dossier volledig is.

§ 2. De verhuurder voegt bij de aanvraag tevens een afschrift van het eventuele brandweerattest en de attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en de gasinstallaties waarover hij beschikt.

De verhuurder maakt bovendien een summier schema van de indeling van de (studenten)kamer en de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis waarbij hij de functies van elk lokaal vermeldt. Dat schema wordt bij de aanvraag gevoegd of wordt uiterlijk bij de aanvang van het conformiteitsonderzoek overhandigd aan de bevoegde onderzoeker.

Art. 8. Op het verslag van het conformiteitsonderzoek staat de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort, en de datum waarop het onderzoek plaatsvond.

Art. 9. § 1. Als de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis en een of meer van de (studenten)kamers overeenkomstig artikel 5 conform worden bevonden, dan willigt het college van burgemeester en schepenen de aanvraag in, en levert het conformiteitsattest af, waarvan het model als bijlage III bij dit besluit is gevoegd.

§ 2. Als de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis of elk van de (studenten)kamers overeenkomstig artikel 5 niet- conform wordt bevonden, dan wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd.

De beslissing wordt, samen met het afschrift van het verslag van het conformiteitsonderzoek, aan de verhuurder betekend.

Daarbij worden de gevolgen van de beslissing, alsmede de begeleidende maatregelen, meegedeeld.

§ 3. De aanvraag vervalt :

1° als de toegang tot de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis en de (studenten)kamer(s) binnen een periode van 60 dagen, bedoeld in § 4, meer dan tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt;

2° als de bevoegde onderzoeker bij de aanvang van het conformiteitsonderzoek niet beschikt over het in artikel 7, § 2, tweede lid, bedoelde schema.

De minister bepaalt nader wat geen afdoende reden is.

De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk in kennis gesteld van het verval van zijn aanvraag.

§ 4. Als het college van burgemeester en schepenen geen beslissing neemt binnen een termijn van zestig dagen die volgt op de aanvraag, dan wordt aan de verhuurder een conformiteitsattest met de vermelding impliciete inwilliging uitgereikt, op voorwaarde dat de verhuurder het ontvangstbewijs, bedoeld in artikel 7, § 1, derde lid, voorlegt.

§ 5. Als de aanvraag betrekking heeft op een kamerwoning, studenten- of studentengemeenschapshuis waarvoor een brandweerattest voorgeschreven is, dan geldt het uitgereikte conformiteitsattest onder voorbehoud.

Bij een weigering van het brandweerattest wordt de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis niet meer conform beschouwd in de zin van artikel 12.

Art. 10. § 1. De vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest voor een kamerwoning bedraagt 62,50 euro, verhoogd met 12,50 euro per (studenten)kamer vanaf de zesde (studenten)kamer, met een maximum van 1250 euro.

De gemeente kan een lager bedrag vaststellen.

§ 2. Deze vergoeding is altijd verschuldigd, behalve als een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 9, § 4, wordt uitgereikt.

Art. 11. Tegen de beslissing of het stilzitten van het college van burgemeester en schepenen kan de verhuurder overeenkomstig artikel 12 van het Kamerdecreet met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aantekenen bij de bestendige deputatie. Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verhuurder en het college van burgemeester en schepenen.

Art. 12. Het conformiteitsattest wordt ingetrokken als de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis of een (studenten)kamer overeenkomstig artikel 5 niet meer conform wordt bevonden.

Het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar betekent een afschrift van het verslag van het conformiteitsonderzoek, samen met de aanmaning om binnen een bepaalde termijn de nodige maatregelen of de nodige werkzaamheden uit te voeren, aan de verhuurder.

Art. 13. De beslissing tot intrekking wordt betekend aan de verhuurder.

Daarbij worden de gevolgen van de beslissing, alsmede de begeleidende maatregelen, meegedeeld.

Art. 14. § 1. Vanaf de inwerkingtreding van dit besluit zijn de volgende kamerwoningen, studenten- of studentengemeenschapshuizen onderworpen aan de toepassing van titel III van het Kamerdecreet en van dit hoofdstuk :

1° elke kamerwoning, elk studenten- of studentengemeenschapshuis dat gerealiseerd werd vóór de inwerkingtreding van het Kamerdecreet en meer dan 15 jaar voorafgaand aan de aanvraag van het conformiteitsattest;

2° elke kamerwoning, studenten- of studentengemeenschapshuis, bedoeld in artikel 15bis, tweede lid, van het Kamerdecreet.

§ 2. Voor de kamerwoningen, studenten- of studentengemeenschapshuizen, gerealiseerd vóór de inwerkingtreding van het Kamerdecreet en minder dan 15 jaren voorafgaand aan de aanvraag van het conformiteitsattest, kan een dergelijk attest verkregen worden zonder het voorafgaande conformiteitsonderzoek, bedoeld in artikel 5 van dit besluit.

De procedure voor de aanvraag, bedoeld in het vorige lid, is dezelfde als de procedure voor de aanvraag van het conformiteitsattest voor kamerwoningen, studenten- of studentengemeenschapshuizen, bedoeld in paragraaf 1, met uitzondering van de specifieke bepalingen betreffende het conformiteitsonderzoek, en met dien verstande dat de volgende stukken moeten worden bijgevoegd :

1° een verklaring dat de (studenten)kamers voldoen aan de vereiste hoogte- en oppervlakteminima,

bepaald in artikel 4, eerste lid, artikel 6 en artikel 8 van het Kamerdecreet;

2° een volledig overzicht voor welke (studenten)kamers de gemeenschappelijke ruimten dienstig zijn.

HOOFDSTUK VI. - Termijnen om werkzaamheden uit te voeren of de bestemming te wijzigen

Art. 15. Als de (studenten)kamer of de kamerwoning, het studenten- of studentengemeenschapshuis ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, bedraagt de termijn waarin de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, de herbestemming of de sloop uitgevoerd moeten worden

:

1° 36 maanden als een bouwvergunning vereist is op grond van artikel 42, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

2° 12 maanden als een dergelijke bouwvergunning niet vereist is.

Die termijn vangt aan vanaf de datum van het besluit van de burgemeester of in voorkomend geval vanaf de datum van de beslissing in beroep of het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 15, § 3, tweede lid van de Vlaamse Wooncode.

Een verlenging van deze termijnen kan in buitengewone omstandigheden verkregen worden. Die verlenging moet worden aangevraagd bij de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen.

De aanvraag moet op straffe van onontvankelijkheid bij gemotiveerd verzoekschrift, aangetekend worden verstuurd of tegen ontvangstbewijs worden ingediend.

De leidend ambtenaar bij de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen beoordeelt deze verlengingsaanvraag.

Het bewijs dat de nodige werkzaamheden zijn uitgevoerd, moet vóór het verstrijken van de eventueel verlengde termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

HOOFDSTUK VII. - Slotbepalingen

Art. 16. De termijn waarin het college van burgemeester en schepenen moet beslissen over de aanvraag, bedoeld in artikel 7, § 1, bedraagt negentig dagen voorzover de aanvraag dateert van voor de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 17. Bijlage Ibis bij het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting wordt vervangen door bijlage I bij dit besluit.

Art. 18. Het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wordt opgeheven.

Art. 19. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad .

Art. 20. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit. Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

M. KEULEN

Voor de raadpleging van de tabel, zie beeld

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

M. KEULEN

BIJLAGE II

Voor de raadpleging van de tabel, zie beeld

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

M. KEULEN

Voor de raadpleging van de tabel, zie beeld

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

M. KEULEN