



gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 7 september 2021
Sector stadsontwikkeling - Dienst
omgeving

2 **2021_GR_00194** **Gemeentelijk reglement kamerwonen - aanpassing na advies
minister: goedkeuring en correctie besluit 8 december 2020**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Rutger Moons, voorzitter; mevrouw Mien Van Olmen, burgemeester; mevrouw Yoleen Van Camp, schepen; de heer Jan Michiels, schepen ; de heer Pascal Van Nueten, schepen; de heer Patrik De Cat, schepen; de heer Stefan Verraedt, schepen; de heer Bart Michiels, schepen; mevrouw Anne-Mie Hendrickx, raadslid; de heer Jan Bertels, raadslid; mevrouw Liese Bergen, raadslid; de heer Peter Verpoorten, raadslid; mevrouw Bieke Baeten, raadslid; de heer Rob Lathouwers, raadslid; mevrouw Evelyn Breugelmans, raadslid; de heer Andreas Huyskens, raadslid; mevrouw Eva Brandwijk, raadslid; mevrouw Susy Matthijs, raadslid; mevrouw Lore Wagemans, raadslid; mevrouw Priscilla Van Thielen, raadslid; de heer Tom Olyslaegers, raadslid; de heer Pieter Laureys, raadslid; de heer François Vermeulen, raadslid; mevrouw Griet Van Nueten, raadslid; de heer Ludo Van den Broeck, raadslid; de heer Marnix Verheyen, raadslid; de heer Marcel De Cuyper, raadslid; de heer Dirk Soentjens, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Els Sterckx, raadslid; de heer Stefan Geyzen, raadslid

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Op 6 februari 2018 keurde de gemeenteraad van Herentals het kamerreglement goed. De minister bekrachtigde dit reglement bij besluit van 7 juni 2018.

Het kamerreglement van 2018 verwees voor definities naar de definities van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en naar het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Die regelgeving werd echter vervangen en gecodificeerd vanaf 1 januari 2021.

Op 8 december 2020 keurde de gemeenteraad het aangepaste kamerreglement goed. Bij besluit van 3 juni 2021 keurde de Vlaamse minister het reglement voorwaardelijk goed. De Vlaamse minister vraagt een aangepast reglement te bezorgen.

Juridische grond

- Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen
- Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 over bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 over de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, hierna optimalisatie-decreet woningkwaliteit, inzonderheid artikel 4
- Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 over de kwaliteitsbewaking, hierna het optimalisatiebesluit woningkwaliteit
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd

Argumentatie

Het kamerreglement werd op 8 december 2020 aangepast teneinde te verwijzen naar de definities in de nieuwe gecoördineerde regelgeving: de Vlaamse Codex Wonen en het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 6 van de Vlaamse Wooncode, zijnde artikel 3.2 van de nieuwe Vlaamse Codex Wonen, bepaalt dat een herziening van het reglement aan de goedkeuring van de Vlaamse regering is onderworpen. Het reglement van 8 december 2020 werd ter goedkeuring bezorgd aan de Vlaamse regering.

De Vlaamse regering gaf op 3 juni 2021 een voorwaardelijke goedkeuring. Het kamerreglement van 8 december 2020 moet nu aangepast worden naar aanleiding van het voorwaardelijke besluit van de Vlaamse minister van financiën en begroting, wonen en onroerend Erfgoed, Matthias Diependaele, van 3 juni 2021. Er moet een aanpassing gebeuren in het toepassingsgebied van het gemeentelijk kamerreglement.

De minister stelt dat uit de formulering van 8 december 2020 zou blijken dat het ter goedkeuring voorgelegde reglement van toepassing zou zijn op inrichtingen, waarvoor in wetten of decreten bijzondere voorschriften, richtlijnen of normen in verband met veiligheid en hygiëne zijn opgelegd, onder meer bejaardentehuizen, internaten en kindertehuizen. Uit de formulering zou volgens de minister ook blijken dat het ter goedkeuring voorgelegde reglement ook van toepassing zou zijn op studio's, zijnde een woongelegenheid waarin een toilet, bad of douche en een kookgelegenheid voorzien is, maar die niet beschikt over een aparte slaapkamer. Dergelijke onroerende goederen zijn in dat geval geen kamer in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en kunnen niet het voorwerp uitmaken van een gemeentelijk reglement dat strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen oplegt voor kamers.

In feite gaat het om een materiële vergissing: De zin '*Vallen niet onder toepassing van dit reglement:*' werd in het reglement van 8 december 2020 – verkeerdelijk - niet opgenomen in artikel 1§1. Dit wordt nu recht gezet, zodat aan de opmerking van de minister wordt voldaan.

De Vlaamse minister vraagt de stad een aangepast reglement te bezorgen.

Het reglement kamerwonen blijft gelden vanaf 3 juni 2021.

Besluit

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het invoegen van de zin '*Vallen niet onder toepassing van dit reglement*' na de eerste zin van punt 1§1 van artikel 1.1 van het gemeentelijk reglement kamerwonen, goedgekeurd op 8 december 2020.

De gemeenteraad keurt bijgevolg volgende gecoördineerde tekst van het reglement met betrekking tot kamerwonen, inclusief de bijlagen waar in het reglement wordt naar verwezen (brandveiligheidsnormen en model huishoudelijk reglement) goed en verzoekt het college van burgemeester en schepenen dit besluit over te maken aan de Vlaamse regering:

GEMEENTELIJK REGLEMENT KAMERWONEN

1. Algemene bepalingen

Na de eerste zin van punt 1§1 van artikel 1.1 van het gemeentelijk reglement kamerwonen, goedgekeurd op 8 december 2020, wordt volgende zin ingevoegd: '*Vallen niet onder toepassing van dit reglement*'. De tekst van het reglement van 8 december 2020 wordt bijgevolg vervangen door onderstaande, gecoördineerde tekst van het reglement.

Artikel 1.1 Toepassingsgebied

1§1. Dit reglement is van toepassing op kamers in kamerwoningen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

Vallen niet onder toepassing van dit reglement:

1° De inrichtingen, waarvoor in wetten of decreten bijzondere voorschriften, richtlijnen of normen in verband met brandveiligheid en hygiëne zijn opgelegd, onder meer bejaardentehuizen, internaten, kindertehuizen.

2° Studio's, zijnde een woongelegenheden waarin een toilet, bad of douche en een kookgelegenheden voorzien is, maar die niet beschikt over een aparte slaapkamer.

Artikel 1.2 Definities

De definities in de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen zijn van toepassing op dit reglement. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

2° Gebruiker: elke die, in welke hoedanigheid of vorm onder welke benaming ook, het genot krijgt over een kamer zonder daarvan eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder te zijn.

3° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheden ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

4° Kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.

5° Kookinrichting: een kookinrichting bestaat uit een fornuis met minstens 4 bekkens, een microgolfoven, afwasbak en pottenset.

6° Uitbater: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een kamerwoning of kamer verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet.

2. Uitbatingsvergunning

Artikel 2.1. Het is verboden een kamerwoning, zoals omschreven in artikel 1 van dit reglement uit te baten zonder een voorafgaande schriftelijke uitbatingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen.

Deze bepaling geldt onverminderd de stedenbouwkundige- en of meldingsplichten, bepaald in of krachtens de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO) en de omgevingsvergunningsplichten voor stedenbouwkundige handelingen volgens het omgevingsvergunningsdecreet.

De uitbater is te allen tijde verplicht de voorwaarden van de uitbatingsvergunning na te leven.

Artikel 2.2. Procedure

2.2§1 De uitbater dient de aanvraag voor de uitbating schriftelijk en via beveiligde zending in, gericht aan het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag voor de uitbatingsvergunning moet de volgende stukken bevatten:

- een volledig ingevuld aanvraagformulier, ter beschikking gesteld door de bevoegde gemeentelijke dienst
- een afschrift van de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning, de omgevingsvergunning of de beslissing tot opname in het vergunningenregister
- een afschrift van een niet-vervallen conformiteitsattest
- een grondplan met de nummering en aanduiding van kamers, gemeenschappelijke ruimten met de vermelding van de elektrische, sanitaire en veiligheidsuitrusting
- de identificatiegegevens van de eigenaar/houder van het zakelijk recht en van de uitbater van dit gebouw
- het aantal (potentiële) huurders
- een officiële keuring van de gas en/of elektriciteitsinstallatie
- het huishoudelijk reglement.

2.2§2 De brandweer stelt, op vraag van de stad Herentals, een controleverslag op. Dit op basis van een plaatsbezoek. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de aanvrager.

2.2§3 Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen een termijn van 90 dagen over de uitbatingsvergunning. De aanvrager wordt per beveiligde zending op de hoogte gesteld van de beslissing.

Artikel 2.3 Structurele wijziging

Iedere structurele wijziging van de inrichting vereist een nieuwe uitbatingsvergunning. Worden beschouwd als structurele wijzigingen:

- herindeling van het gebouw waarbij lokalen andere functies krijgen dan voorheen bij de oorspronkelijke goedkeuring
- uitbreiding van het gebouw
- wijzigingen aan de dragende structuur van het gebouw
- wijzigingen aan de veiligheidsuitrusting
- wijzigingen aan de algehele brandveiligheid van het gebouw.

Structurele wijzigingen moeten binnen de drie maanden gemeld worden aan de stad.

Artikel 2.4 Verval van de uitbatingsvergunning

De uitbatingsvergunning is 10 jaar geldig en vervalt:

- indien voor het einde van de periode van 10 jaar geen aanvraag tot hernieuwing werd ingediend
- indien binnen een termijn van 90 dagen na het vervallen van een conformiteitsattest, geen nieuw conformiteitsattest werd verkregen
- indien het aantal uitgebate kamers het aantal vergunde kamers in de uitbatingsvergunning overstijgt
- indien herschikkingen, omvormingen of bestemmingswijzigingen in de kamerwoning werden uitgevoerd
- indien bij controle wordt vastgesteld dat de vergunning niet wordt nageleefd.

3. Normen

Artikel 3.1 Maximum aantal bewoners per kamer

Het maximum aantal bewoners per kamer, zoals vermeld in het conformiteitsattest, mag niet overschreden worden. Het maximaal aantal bewoners per kamer wordt opgenomen in de uitbatingsvergunning.

Artikel 3.2 Badkamer

Indien er een kamer is die niet over een bad of douche beschikt, moet er een gemeenschappelijke douche of bad met warm water voorhanden zijn per groep of een deel van een groep per 3 kamers.

Artikel 3.3 Toilet

De toiletruimte moet op een gemakkelijk gelegen plaats in het gebouw ingericht worden, goed verlucht en goed hygiënisch onderhoudbaar zijn. De deur van de toiletruimte moet naar buiten toe opendraaiend zijn. Per groep van 3 kamers moet minstens één toilet voorzien worden.

Artikel 3.4 Kookgelegenheid

Het koken op een kamer is niet toegelaten, tenzij deze voorzien is van een volledig uitgeruste kookinrichting. Elke kamerwoning, waarvan niet elke individuele kamer uitgerust is met een kookgelegenheid, moet beschikken over een afgescheiden gemeenschappelijke kookruimte. Dit

gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan bestemd om te koken, moet beschikken over minstens één kookinrichting per 3 kamers. Er moet een afzuigkap voorzien worden. De kookgelegenheid mag niet ingericht zijn in gangen of open ruimten die deel uitmaken van evacuatiewegen.

Artikel 3.5 Brievenbus en huisnummer

Iedere kamer moet beschikken over een brievenbus en een deurbel, bevestigd aan de buitengevel. De uitbater moet een binnenummering aanbrengen op de deur van elke aangeboden kamer.

Artikel 3.6 Fietsenberging

Iedere kamerwoning moet beschikken over een fietsenstalling op het eigen perceel. De fietsenstalling moet plaats bieden aan 1 fiets per potentiële bewoner.

Artikel 3.7 Afval

Er moet een uitgeruste ruimte beschikbaar zijn voor de hygiënische opslag van gesorteerd afval. Indien het een lokaal betreft, moet het goed verlucht en goed onderhouden zijn.

4. Beheer en gebruik

Artikel 4.1 Verantwoordelijke dagelijks beheer

Iedere kamerwoning moet een verantwoordelijke hebben die belast is met het dagelijks beheer van de kamerwoning en die toezicht uitoefent. Dit kan de uitbater zijn of een door hem aangestelde persoon. De naam, adres en telefoon van deze verantwoordelijke moet aan iedere huurder bezorgd worden.

Artikel 4.2 Huishoudelijk reglement

De gegevens van de in Artikel 4.1 vermelde verantwoordelijke, worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de kamerwoning. Elke kamerwoning beschikt over een huishoudelijk reglement. Dit huishoudelijk reglement wordt op een duidelijk zichtbare plaats in de kamerwoning gehangen. Het huishoudelijk reglement bevat minimaal de volgende elementen:

- afspraken inzake onderhoud
- afspraken over sorteren van afval
- inlichtingennota met aanbevelingen voor brandpreventie
- het samenstellen van een lijst met vermelding van naam en voornaam van elke bewoner en het nummer van de kamer die hij/zij betreft, deze lijst moet steeds actueel blijven. In bijlage 2 wordt een "model" huishoudelijk reglement toegevoegd.

Artikel 4.3. Bewonersvergadering

De uitbater organiseert minimum 3 keer per jaar een bewonersvergadering waarop alle bewoners worden uitgenodigd.

5. Brandveiligheidsnormen

Artikel 5.1. Brandveiligheidsnormen

De brandveiligheidsnormen, opgenomen als bijlage 1 van dit reglement, moeten worden gerespecteerd en nageleefd. Dit wordt enerzijds beoordeeld binnen de procedure van de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning. Door middel van een controleverslag van de brandweer kan de naleving van de voormelde normen in de praktijk worden getoetst.

6. Procedure

Dit reglement wordt overgemaakt aan de Vlaamse regering. Het reglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt. Het reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

Openbare stemming op besluit 1

- unaniem voor

Bijlagen

1. 2018_kamerwonen_brandveiligheidsnormen.pdf
2. 2018_kamerwonen_huishoudelijkReglement.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

de algemeen directeur
Dirk Soentjens

de voorzitter
Rutger Moons