



GEMEENTELIJK REGLEMENT KAMERWONEN

Gemeentelijk reglement kamerwonen

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Toepassingsgebied

1§1. Dit reglement is van toepassing op kamers in kamerwoningen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode en het woningkwaliteitsbesluit.

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, o.m. bejaardentehuizen, internaten, kindertehuizen;

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

Artikel 1.2 Definities

De definities in de Vlaamse Wooncode en het woningkwaliteitsbesluit zijn van toepassing op dit reglement. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- Een aangetekend schrijven;
- Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- Wettelijk toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

2° Gebruiker: elkeen 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 kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een 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.

7° Vlaamse wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd.

8° Woningkwaliteitsbesluit: besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

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 Code Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de omgevingsvergunningsplichten voor stedenbouwkundige handelingen volgens het omgevingsvergunningsdecreet.

De uitbater is ten 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. OVERGANGSMAATREGELEN.

Artikel 6.1.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van het reglement kamerwonen wordt aan de uitbater van één of meerdere bestaande, al dan niet geacht stedenbouwkundig vergunde, kamerwoningen een overgangperiode van twee jaar verleend om aan de gestelde voorwaarden te voldoen van dit reglement.

Artikel 6.2.

Een aan dit reglement vooraf bestaande kamer die tijdens de overgangperiode van twee jaar vrij komt, mag niet worden verhuurd, tenzij ze voldoet aan de nieuwe reglementering.

7. INWERKINGTREDING EN BEKENDMAKING

Onderhavig reglement treedt in werking op 12 februari 2018 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet.

BIJLAGE 1 – brandveiligheidsnormen

BIJLAGE 2 – model huishoudelijk reglement