

BVR 3 oktober 2003

Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (BS 10 december 2003) (err. BS 26 februari 2004)

Gewijzigd bij:

* **BVR 27 januari 2006, BS 14 juli 2006**

wijzigd de artikelen 3, 4 en 5 en bijlage I

* **BVR 30 juni 2006, BS 22 augustus 2006**

wijzigd de artikelen 1, 2 en 15

HOOFDSTUK I DEFINITIES

Art. 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.

[17° agentschap : het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

18° gewestelijke ambtenaar : de ambtenaar die aangewezen wordt overeenkomstig artikel 2, § 3, van het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting (*ing. BVR 30 juni 2006, art. 128, I: 1 juli 2006*)

HOOFDSTUK II BEVOEGDHEDEN

Art. 2. De door de burgemeester aangestelde technische ambtenaren, alsmede de ambtenaren van de [het agentschap] (*verv. BVR 30 juni 2006, art. 129, 1°, I: 1 juli 2006*) zijn bevoegd om de kwaliteit en de veiligheid van (studenten)kamers te beoordelen overeenkomstig de bepalingen van het Kamerdecreet en dit besluit.

[...] (*opgh. BVR 30 juni 2006, art. 129, 2°, I: 1 juli 2006*)

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.

[§ 3. Als een controleverslag van de brandweer uitwijst dat er ernstige brandveiligheidsproblemen zijn, wordt dat opgenomen en meegerekend in het technisch verslag.

Als er nog geen controleverslag van de brandweer is opgemaakt, maar er zijn vermoedens dat de kamerwoning ernstige brandveiligheidsproblemen vertoont of dat de kamerwoning wegens brandveiligheidsproblemen ontruimd moet worden, vermeldt de gewestelijke ambtenaar dat in zijn advies aan de burgemeester. Die kan hiermee rekening houden bij de opmaak van zijn besluit. (*ing. 27 januari 2006, art. 8, I: 1 februari 2008*)

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 deel E van het technisch verslag, een eindscore van minstens 15 punten behaalt (*verv. BVR 27 januari 2006, art. 9, I: 1 februari 2008*)] → *tot die datum* [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 deel E van het technisch verslag een eindscore van minstens 15 punten behaalt;

2° als ze volgens deel F niet aangepast is aan de vereisten inzake woonbezetting;

3° als ze minder dan 12m² bedraagt, met behoud van de toepassing van artikel 8, § 1, van het Kamerdecreet. (verv. BVR 27 januari 2006, art. 10, I: 1 februari 2008)] *

Noot : De Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting bepaalt de wijze waarop de eindscore, vermeld in artikel 4, § 1, 1° en in artikel 5, tweede lid, 1°, wordt berekend (art. 12, BVR 27 januari 2006, I: 1 februari 2008)

* Tot die datum:

[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 punt 1, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten;

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

3° als ze minder dan 12 m² 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 15*bis*, 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 er een stedenbouwkundige vergunning nodig is overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (*verv. BVR 30 juni 2006, art. 130, 1°, I: 1 juli 2006*)]

[2° 12 maanden als [geen stedenbouwkundige vergunning (*verv. BVR 30 juni 2006, art. 130, 2°, I: 1 juli 2006*)] 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 [*het agentschap*] (*verv. BVR 30 juni 2006, art. 130, 3°, I: 1 juli 2006*).

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