

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 oktober 2016 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser,
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,
Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt,
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

**29. WONEN. Goedkeuring stedelijke verordening conformiteitsattesten voor
studentenhuysvesting en domiciliekamers.**

Motivering

Voorgeschiedenis

15 juli 1997	Decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Mogelijkheid tot uitreiken van een conformiteitsattest.
18 september 2015	Het college geeft opdracht aan de dienst Wonen om enkel conformiteitsattesten af te leveren voor studentenwoningen indien deze conform zijn met de afgeleverde bouwvergunning.
4 februari 2016	Task Force Wonen: eerste overleg - bespreken opmaak kamerreglement - domiciliekamers - studentenkamers
21 maart 2016	Task Force Wonen: tweede overleg - bespreken opmaak kamerreglement - domiciliekamers - studentenkamers
9 mei 2016	Task Force Wonen: derde overleg - bespreken opmaak kamerreglement - domiciliekamers - studentenkamers
15 september 2016	Task Force Wonen: vierde overleg - bespreken regelgeving studentenhuysvesting en noodzaak tot opmaken verordening conformiteitsattesten.
14 oktober 2016 Punt 31	Het college keurt de stedelijke verordening conformiteitsattesten voor studentenhuysvesting en domiciliekamers goed en verwijst deze naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De Vlaamse Wooncode maakt het mogelijk een conformiteitsattest uit te reiken voor woningen die voldoen aan de gestelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen.

Dit is geen verplichting en het conformiteitsattest is ook geen verhuurvergunning.

Het conformiteitsattest is een kwaliteitslabel dat steden en gemeenten kunnen uitreiken en het voor de huurders makkelijker moet maken een geschikte conforme woning te vinden.

De stad heeft een uitgebreid aanbod studentenkamers, studentenstudio's en domiciliekamers. Veel daarvan bezitten intussen een conformiteitsattest, dat als kwaliteitslabel aantoont dat deze woningen voldoen aan de gestelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen. Echter, het afleveren van een conformiteitsattest staat volgens Vlaamse regelgeving los van het al dan niet beschikken over een stedenbouwkundige vergunning.

Bovendien is er nu, bij gebrek aan een meldingsplicht voor het te huur stellen van studentenwoningen, geen volledig en correct overzicht van de studentenwoningen in de stad.

Waardoor veiligheid en woningkwaliteit niet gegarandeerd kunnen worden.

Steden en gemeenten hebben de bevoegdheid om bij verordening strengere normen op de leggen wat de conformiteit van een woning betreft.

Juridische grond

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, art 6-11, art. 15, art. 20, 20Bis, 20ter.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits-en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013, art. 3-10.
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Argumentatie

Met een geïntegreerde regelgeving voor studentenhuisvesting en domiciliekamers kan de stad ervoor zorgen dat de huisvesting die aan studenten wordt verhuurd voldoet aan:

- De stedenbouwkundige verordening (vergunning verplicht)
- De Vlaamse wooncode (conformiteitsattest verplicht)
- De brandveiligheidsvoorschriften (positief brandweeradvies verplicht)

De burgemeester kan m.a.w. beslissen dat er in zijn stad alleen studentenwoningen/domiciliekamers verhuurd kunnen worden die voldoen aan alle hierboven vermeldde regelgevingen.

Wie in orde is krijgt een uitbatingsvergunning. Wie geen uitbatingsvergunning bezit en toch verhuurt, wordt bestraft.

Dit zou moeten resulteren in een overzichtelijk stedelijk bestand studentenhuisvesting, van veilige en conforme studio's en kamers. Ook voor de domiciliekamers zou deze verplichting gelden, al geldt voor deze woningen ook het uitdoofbeleid wat het stedenbouwkundig vergunnen betreft.

Om zo'n uitbatingsvergunning te kunnen realiseren, moet de stad eerst een 'gemeentelijke verordening conformiteitsattesten voor studentenhuisvesting en domiciliekamers' opmaken. Alleen zo kan ze het hebben van een conformiteitsattest verplicht maken.

Er werd een verordening opgesteld, gevoegd bij dit besluit.

Strengere bepalingen dan de Vlaamse Wooncode:

- Het verplicht conformiteitsattest geldt enkel voor studentenhuisvesting en domiciliekamers. Het gaat niet op voor elke verhuurde woning in Mechelen.
- De verordening bepaalt dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van wettelijk tien jaar ingekort wordt in Mechelen naar vijf jaar.
- Er worden overgangsbepalingen opgenomen voor het voldoen aan deze verordening. Er wordt een stapsgewijze verplichting ingevoerd op basis van de leeftijd van het pand:
 - 2017-2018: alle studentenwoningen (kamers en studio's) die op de lijst van de hogeschool zijn opgenomen, moeten over een conformiteitsattest beschikken.
 - 2017-2019: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 50 jaar en ouder, moeten over een conformiteitsattest beschikken.
 - 2017-2020: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 40 jaar en ouder, moeten over een conformiteitsattest beschikken.
 - 2017-2021: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 30 jaar en ouder, moeten over een conformiteitsattest beschikken.
 - 2022: alle studentenwoningen en domiciliekamers moeten beschikken over een conformiteitsattest.

Als de gemeenteraad akkoord gaat met deze verordening, kan ze ter goedkeuring doorverwezen worden naar de minister.

Financiële gevolgen

Het conformiteitsattest is betalend.

De kostprijs is bepaald in artikel 3 van het 'Retributiereglement op de administratieve prestaties' en bedraagt 62,5 euro voor een zelfstandige woning. Voor een gebouw met kamers of studentenkamers en/of studentenstudio's betaalt de eigenaar 62,5 euro voor het gebouw plus 12,5 euro per wooneenheid, met een maximum van 1.250,00 euro.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de nieuwe 'stedelijke verordening conformiteitsattesten voor studentenhuisvesting en domiciliekamers'.
(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad geeft opdracht om de 'stedelijke verordening conformiteitsattesten voor studentenhuisvesting en domiciliekamers', voor goedkeuring over te maken aan de Vlaams Minister van Wonen.

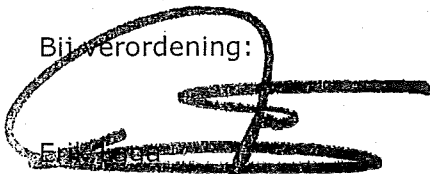
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

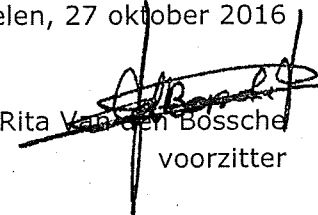
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 27 oktober 2016


Rita Van den Bossche
voorzitter

Stedelijke verordening conformiteitsattesten voor studentenhuisvesting en domiciliekamers

Wetgeving

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, art 6-11, art. 15, art. 20, 20Bis, 20ter.

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013, art. 3-10.

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Art. 1 Definities

Het conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde studentenwoning of domiciliekamer voldoet aan de Vlaamse veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen. Conformiteitsattesten worden niet uitgereikt voor constructies die niet bestemd zijn voor wonen.

Een student: Iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt (en dit kan staven met inschrijvingsbewijs), of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt met toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering, en die daarvan het bewijs kan voorleggen.

Een studentenkamer: Een woning, bestemd voor bewoning door een student, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Een studentenstudio: Een woning, bestemd voor bewoning door een student, die steeds voorzien is van toilet, bad/douche en kookgelegenheid en niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen.

Een domiciliekamer: Een woning, bestemd voor bewoning met domiciliëring, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Art. 2 Toepassingsgebied

Voor elke studentenkamer, studentenstudio of domiciliekamer die verhuurd wordt of ter beschikking gesteld, moet de verhuurder een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Art. 3

De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd.

- 2017-2018: alle studentenwoningen (kamers en studio's) die op de lijst van de hogeschool zijn opgenomen.

- 2017-2019: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 50 jaar en ouder.
- 2017-2020: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 40 jaar en ouder.
- 2017-2021: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 30 jaar en ouder.
- 2022: alle studentenwoningen en domiciliekamers moeten beschikken over een conformiteitsattest.

Art. 4

Het conformiteitsattest heeft een geldigheidsduur van 5 jaar (vanaf datum afgifte) of kan vroeger van rechtswege ingetrokken worden.

Art. 5

De kostprijs van een conformiteitsattest is bepaald in het 'Retributiereglement op de administratieve prestaties' en bedraagt 62.5 euro voor een zelfstandige woning. Voor een gebouw met kamers of studentenkamers en/of studentenstudio's betaal je 62.5 euro voor het gebouw plus 12.5 euro per wooneenheid, met een maximum van 1 250 euro.

Art. 6

De verordening treedt in werking na goedkeuring door de Vlaamse minister van Wonen.