

Verhuur van studentenkamers In Vlaanderen vóór 1 januari 2019

Kwaliteitsnormen, huurregime,
stedenbouwkundige en fiscale aspecten

Auteur: Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW

Met dank aan: Céline Van den Berghe en Stefanie De Bosschere

Uitgave: januari 2023

*Document uitgegeven door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW. Het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **januari 2023**, die alle vorige vervangt.*

INHOUD

1	INLEIDING	7
1	ALGEMEEN	11
2	DE WOONKWALITEIT VAN STUDENTENKAMERS	13
2.1	DE WOONKWALITEITSBEWAKING OP VLAAMS NIVEAU.....	13
2.1.1	Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode: het begrippenkader	13
2.1.2	Artikel 5 Vlaamse Wooncode: de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten	17
2.1.3	Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen	18
2.1.4	Het conformiteitsattest	42
2.1.5	Handhaving	45
2.2	DE WOONKWALITEITSBEWAKING OP LOKAAL NIVEAU.....	58
2.2.1	Het uitvaardigen van lokale kamerreglementen	58
2.2.2	onbewoonbaarheidsbesluiten o.g.v. artikel 135,§2 Nieuwe Gemeentewet	61
2.3	BELANG VAN DE WOONKWALITEIT VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR	62
1	TOEPASSELIJKE REGELGEVING	65
2	DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST	67
2.1	MODALITEITEN VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST	67
2.1.1	de verplichting tot opmaak van een geschrift	67
2.1.2	de verplichting tot registratie	69
2.1.3	plaatsbeschrijving	70
2.1.4	de huurwaarborg	71
2.1.5	duur en opzegging	73
2.1.6	huurprijs en indexering	75
2.1.7	overige huurlasten en kosten	77
2.1.8	onderverhuren en huuroverdracht	79
2.2	OVERIGE ASPECTEN VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST	79
2.3	DE IMPACT VAN WOONKWALITEITSGEBREKEN OP DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST	82
2.3.1	de studentenkamer vertoont woonkwaliteitsgebreken bij aanvang van de huurovereenkomst	82

2.3.2	de woonkwaliteitsgebreken ontstaan in de loop van de studentenhuurovereenkomst	83
2.3.3	eenzijdige actiemogelijkheden van de huurder	84
1	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP VLAAMS NIVEAU	87
1.1	HET OPSPLITSEN VAN EEN WONING EN HET WIJZIGEN VAN HET AANTAL WOONGELEGENHEDEN IN EEN GEBOUW	87
1.2	HET OPRICHTEN VAN EEN NIEUW STUDENTENVERBLIJF	88
1.3	ALGEMENE BEOORDELINGSGRONDEN	88
2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP LOKAAL NIVEAU	89
2.1	HET OPSPLITSEN VAN EEN WONING OF HET WIJZIGEN VAN HET AANTAL WOONGELEGENHEDEN IN EEN GEBOUW	89
2.1.1	algemene bouwverordening leuven	89
2.1.2	algemeen bouwreglement gent	92
2.2	BIJZONDERE Kwaliteitsvereisten VOOR GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTINGSPROJECTEN	95
2.2.1	algemene bouwverordening leuven	96
2.2.2	algemeen bouwreglement gent	99
2.2.3	samenwerkingsovereenkomst o.g.v. het decreet grond- en pandenbeleid	102
3	BELANG VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR	104
1	BELASTBAARHEID VAN HET INKOMEN VERKREGEN UIT DE VERHURING VAN STUDENTENKAMERS	107
1.1	BELASTBAARHEID ALS ONROEREND OF DIVERS INKOMEN	107
1.1.1	onroerende voorheffing	107
1.1.2	personenbelasting	108
1.2	BELASTBAARHEID VERHUUR GEMEUBELDE STUDENTENKAMERS	110
2	DE BELASTING OP EEN TWEEDE VERBLIJF	111
3	MEERWAARDEBELASTING BIJ DE VERKOOP VAN EEN STUDENTENWONING	113

Overzicht bijlagen

- BIJLAGE 1:** Model technisch verslag niet-zelfstandige woningen
- BIJLAGE 2:** Model omstandig verslag
- BIJLAGE 3:** Model conformiteitsattest voor kamerwoningen
- BIJLAGE 4:** Modelformulier verzoek opstart procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- BIJLAGE 5:** Ontvangstbewijs verzoek opstart procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- BIJLAGE 6:** Modelbrief om klachten te signaleren aan de verhuurder
- BIJLAGE 7:** Besluit tot ongeschiktverklaring op basis van de Vlaamse Wooncode
- BIJLAGE 8:** Besluit tot onbewoonbaarverklaring op basis van de Vlaamse Wooncode
- BIJLAGE 9:** Besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op basis van de Vlaamse Wooncode
- BIJLAGE 10:** Toelichtingsbrochure Wonen Vlaanderen ongeschiktheid onbewoonbaarheid
- BIJLAGE 11:** Gecoördineerd politiereglement Leuven
- BIJLAGE 12:** Politiereglement op de kamerwoningen Gent
- BIJLAGE 13:** Politiecodex Antwerpen
- BIJLAGE 14:** Antwerpse bouwcode
- BIJLAGE 15:** Algemene bouwverordening Leuven
- BIJLAGE 16 a:** Algemeen bouwreglement Gent
- BIJLAGE 16 b:** Wijziging Algemeen bouwreglement Gent Hospitawonen
- BIJLAGE 17:** Politiereglement Turnhout
- BIJLAGE 18:** Algemene politieverordening Kortrijk
- BIJLAGE 19:** Politiecodex Hasselt
- BIJLAGE 20:** Politieverordening Genk
- BIJLAGE 21:** Kamerhuurovereenkomst Gent
- BIJLAGE 22:** Kamerhuurovereenkomst Leuven
- BIJLAGE 23:** Voorbeeld samenwerkingsovereenkomst Gent private ontwikkelaar – onderwijsinstelling

1 INLEIDING

Investeren in studentenkamers wordt door velen ervaren als een interessante opportuniteit, niet enkel door initiatiefnemers van grootschalige studentenhuisvestingscomplexen, maar ook door de particulier die zo gratis onderdak biedt aan diens studerende kinderen en bovendien huurgelden opstrijkt van de andere studenten/huurders. Overweegt men als eigenaar om de studentenwoning naderhand opnieuw te verkopen, dan kan hierbij een meerwaarde worden gerealiseerd.

De soorten verblijven waar de student onderdak vindt tijdens de studies zijn uiteenlopend. In de meeste gevallen zal er sprake zijn van een klassieke studentenkamer of kot, waarbij de student voor bepaalde basisfuncties, zoals douche of kookgelegenheid, is aangewezen op gemeenschappelijke voorzieningen. De klassieke kamer moet worden aanzien als een niet-zelfstandige woning. De student kan daarentegen ook verblijven in een appartement of studio, waar alle noodzakelijke basisfuncties zijn geïntegreerd in de eigenlijke kamer. Appartementen of studio's moeten om deze reden dan ook als zelfstandige woningen worden aangemerkt. In huidige syllabus wordt in beginsel uitgegaan van de klassieke studentenkamer of "kot".

Bij de verhuring van een studentenkamer komt heel wat kijken. Diverse aspecten komen hierbij aan bod. In eerste instantie moet worden gewezen op de strenge woonkwaliteitsnormen voor kamers, die behoudens hun invulling op Vlaams niveau, tevens een invulling op lokaal niveau kunnen krijgen. Ook de vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij de verhuring van studentenkamers, moet vooraf een correcte inschatting kunnen maken van de woonkwaliteit. Bij twijfels moet deze de eigenaar adviseren om een conformiteitsattest bij de gemeente aan te vragen. De verhuring van een kamer, die niet conform is aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen, wordt immers niet enkel administratiefrechtelijk, maar ook strafrechtelijk gesanctioneerd. Ook de vastgoedmakelaar kan in deze een beroepsfout of schending van de precontractuele informatieplicht worden verweten, met alle gevolgen van dien.

Naast de woonkwaliteitsnormen, moet tevens bijzondere aandacht worden besteed aan de keuze van het toepasselijk huurregime en de opmaak van een correcte huurovereenkomst. In een volgend deel van de syllabus wordt dieper ingegaan op een aantal specifieke modaliteiten van de studentenhuurovereenkomst. Het spreekt voor zich dat de vastgoedmakelaar, die overgaat tot de redactie van de huurovereenkomst, deze principes indachtig moet zijn. Ook wordt nader gefocust op de impact van woonkwaliteitsgebreken op het verder bestaan van de studentenhuurovereenkomst.

Tevens komen stedenbouwkundige aspecten aan bod bij de verhuring van studentenkamers. Lokale stedenbouwkundige verordeningen kunnen bepaalde voorwaarden opleggen waaraan studentenkamers moeten voldoen. Ook het opsplitsen van een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden, om deze vervolgens te verhuren aan studenten, kan niet zonder stedenbouwkundige vergunning. Lokale verordeningen kunnen m.b.t. dit aspect voorzien in strengere regels. De projectontwikkelaar, die de oprichting van een grootschalig studentenhuisvestingscomplex overweegt, zal in voorkomend geval rekening moeten houden met bijzondere bepalingen neergeschreven in lokale stedenbouwkundige verordeningen. Evenmin mogen de bepalingen van het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid uit het oog worden verloren, die de initiatiefnemer verplichten tot het realiseren van een bescheiden woonaanbod vanaf projecten met een bepaalde omvang.

In een laatste deel van de syllabus volgt een bespreking van een aantal fiscale aspecten, die aan bod komen bij de verhuring van studentenkamers. Meer bepaald wordt de belastbaarheid van huurinkomsten, verworven uit de verhuring van studentenkamers, besproken. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de verhuring van gemeubelde studentenkamers, waar naast het onroerend inkomen ook een roerend inkomen uit de verhuring van meubilair wordt gegenereerd. Ook de toepassing, door lokale reglementen, van de taks voor tweede verblijven op studentenkamers wordt besproken. Tot slot volgt een woord uitleg over de meerwaardebelasting verschuldigd door de eigenaar bij verkoop van de studentenwoning binnen een termijn van 5 jaar.

// OPGELET! //

Huidige syllabus focust zich op de verhuring van een studentenkamer gelegen in het Vlaams Gewest, waarbij de studentenhuurovereenkomst werd afgesloten vóór 1 januari 2019. Voor studentenhuurovereenkomsten afgesloten na 1 januari 2019, dient te worden verwezen naar de syllabus “verhuur studentenkamers in Vlaanderen na 1 januari 2019”. Op 1 januari 2019 is het Vlaams Woninghuurdecreet d.d. 9 november 2018 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 december 2018) immers in werking getreden, welke specifieke regels bevat inzake studentenhuur, zij het wel enkel in de gevallen waarin de studentenhuurovereenkomst werd afgesloten na 1 januari 2019.

Bemiddelt men als vastgoedmakelaar bij de verhuring van een studentenkamer gelegen in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, dan moet -wat het huurregime betreft- in het bijzonder rekening gehouden worden met de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode. De Code bevat met name specifieke regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst. Let wel, deze regels zijn slechts van toepassing voor zover de partijen uitdrukkelijk instemmen met de toepassing van dit regime en voor zover de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs, of in een centrale examencommissie. Bestaat tussen partijen geen overeenstemming met betrekking tot de keuze van dit regime, dan gelden in principe de overige regels met betrekking tot de woninghuurovereenkomsten vervat in de Brusselse Huisvestingscode (voor zover de student-huurder diens hoofdverblijfplaats niet vestigt in het gehuurde goed). Immers, het begrip woninghuurovereenkomst wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ruimer opgevat dan onder de Federale Woninghuurwet en impliceert niet dat de huurder diens hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed vestigt. Voor een uitvoerige toelichting van de regels van toepassing op studentenwoninghuurovereenkomsten in Brussel wordt integraal verwezen naar de syllabus “woninghuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”.

In het **Waals Gewest** werd op 15 maart 2018 het Waals Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst afgekondigd. Dit Decreet werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 maart 2018. Deze regelgeving is in werking getreden op 1 september 2018. Het Waals Decreet voorziet regels, die sterk geïnspireerd zijn op deze vervat in de Brusselse Huisvestingscode en omvat ook een afzonderlijke regeling voor de studentenhuurovereenkomst. In tegenstelling tot wat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft, zijn de regels betreffende de studentenhuurovereenkomst in het Waals Gewest in principe van dwingend recht. Voor een uitgebreide bespreking van de regeling betreffende de woninghuur in Wallonië wordt verwezen naar de syllabus woninghuur in het Waals Gewest.



Deel 1

Kwaliteitsnormen

1 ALGEMEEN

Om te kunnen worden verhuurd, moet de studentenkamer voldoen aan bepaalde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Net zoals dit het geval is bij onroerende goederen, die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats, zal niet ieder pand geschikt zijn om te worden verhuurd als studentenkamer. De eigenaar/verhuurder moet zich bijgevolg goed bewust zijn van de inhoud van de verplichtingen inzake woonkwaliteit en de sancties bij niet naleving ervan.

Artikel 23 van de Grondwet stipuleert dat ieder het recht heeft om een menswaardig leven te leiden. Daartoe moet de wet, het decreet of de ordonnantie o.m. het recht op een behoorlijke huisvesting waarborgen. In uitvoering van dit artikel uit de Grondwet moet de overheid de nodige initiatieven nemen om het genot van dit recht effectief mogelijk te maken.

In België zijn de gewesten bevoegd voor het huisvestingsbeleid. Het beleid wordt bijgevolg op decretaal niveau ingevuld.

De afgelopen jaren werd de woonkwaliteitsbewaking in Vlaanderen op een aantal essentiële punten gewijzigd.

In 1997 werden zowel het Kamerdecreet ¹ als de Vlaamse Wooncode ² uitgevaardigd. Het Kamerdecreet had de woonkwaliteitsbewaking tot voorwerp, terwijl ook titel III van de Vlaamse Wooncode bepalingen over de woonkwaliteit bevat. Initieel zat de woonkwaliteitsbewaking dus verspreid over twee decreten. Door diverse wijzigingen aan deze decreten in de loop der jaren, groeiden beide regimes evenwel stilaan naar elkaar toe.

Met het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna “het Integratiedecreet”, werd het Kamerdecreet opgeheven en werd de inhoud thans volledig geïntegreerd in het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna de Vlaamse Wooncode). De basis voor de woonkwaliteitsbewaking op Vlaams niveau is dus terug te vinden in de Vlaamse Wooncode. Het Integratiebesluit van 12 juli 2013³ werkt deze normen verder uit door middel van technische verslagen, onder meer voor wat betreft de studentenkamers.

De Vlaamse Wooncode kende ook aan de gemeenten bijkomende slagkracht toe in het kader van de woonkwaliteitsbewaking. Aan de gemeenten wordt o.m. de mogelijkheid gegeven om, binnen bepaalde perken, strengere kwaliteitsnormen vast te stellen dan deze bepaald op Vlaams niveau.

In een eerste deel van de syllabus wordt de woonkwaliteitsbewaking op Vlaams niveau besproken. Hierbij wordt de Vlaamse Wooncode en het Integratiebesluit nader onder de loep genomen. Vervolgens wordt dieper ingegaan op het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag, dat de woningcontroleurs als leidraad dient bij hun onderzoek naar de conformiteit van een kamerwoning. Ook het luik handhaving komt uitgebreid aan bod, waarna een woord uitleg volgt over de opname in

¹ Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *BS* 7 maart 1997

² Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997 (hierna de Vlaamse Wooncode)

³ Besluit Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS* 1 augustus 2013 (hierna het Integratiebesluit)

de inventaris van ongeschikte, onbewoonbaar verklaarde of verwaarloosde woningen of gebouwen en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen. Na de bespreking van het Vlaams regelgevend kader, komt tot slot de slagkracht van de lokale gemeentebesturen aan bod. Meer specifiek worden de mogelijkheid tot het uitvaardigen van lokale kamerreglementen en de bevoegdheid van de burgemeester tot het nemen van onbewoonbaarheidsbesluiten besproken.

2 DE WOONKWALITEIT VAN STUDENTENKAMERS



2.1 DE WOONKWALITEITSBEWAKING OP VLAAMS NIVEAU

2.1.1 HET DECREET VAN 15 JULI 1997 HOUDENDE DE VLAAMSE WOONCODE: HET BEGRIPPENKADER

De basis voor de woonkwaliteitsbewaking is terug te vinden in de Vlaamse Wooncode. Artikel 2 van de Vlaamse Wooncode bevat een aantal belangrijke definities.

Wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, moet een onderscheid worden gemaakt tussen “woningen” en “kamers”. Voor beide woonvormen gelden grotendeels dezelfde technische kwaliteitsvereisten, maar toch zijn er een aantal belangrijke verschillen. Het maken van een goed onderscheid tussen beide woonvormen is dus essentieel om een correcte en uniforme toepassing van de regelgeving te verzekeren.

Artikel 2,§1, 31° van de Vlaamse Wooncode omschrijft de woning als *“elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.”*

Onder gezin wordt verstaan: *“meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.”*⁴

De hoofdverblijfplaats moet daarbij worden begrepen als: *“de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.”*⁵

De kamer wordt in artikel 2,§1,10 bis Vlaamse Wooncode omschreven als *“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 Artikel 2,§1,8° Vlaamse Wooncode

⁵ Artikel 2,§1,10° Vlaamse Wooncode

Om het onderscheid te maken tussen een “woning” en een “kamer” moet in eerste instantie worden gekeken naar de fysieke inrichting van het pand. Meer specifiek moet men zich de vraag stellen of het pand ingericht is voor de huisvesting van één alleenstaande of één gezin, dan wel van verschillende alleenstaanden of verschillende gezinnen.

De traditionele kamerwoning beschikt over een aantal typische kenmerken, die erop kunnen wijzen dat er sprake is van een kamer i.p.v. een woning. Een kamerwoning beschikt over meerdere bellen, brievenbussen, verschillende meters voor nutsvoorzieningen, de kamers zijn genummerd en kunnen op slot, het gemeenschappelijk sanitair kan op slot, er hangen instructies van de verhuurder gericht aan de bewoners, ... De aanwezigheid van een aantal van deze kenmerken kan wijzen op een fysieke inrichting als kamerwoning.

Naast de fysieke bestemming van het pand, die op zich niet bepalend is, moet tevens worden gekeken naar het feitelijk gebruik ervan. Op zich is het perfect mogelijk dat een pand, dat fysiek is ingericht voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, feitelijk toch wordt gebruikt als kamerwoning.

Om te bepalen of de bewoners van een pand een gezin vormen (en het pand dus als een woning moet worden beschouwd) moet worden teruggegrepen naar de definitie van “gezin”. Opdat men als een gezin kan worden beschouwd, is vereist dat men op een duurzame wijze samenwoont en dat men er bijgevolg bewust voor kiest om een gemeenschappelijke huishouding te voeren. Een familiale band is daarentegen niet vereist.

Is er daarentegen sprake van meerdere alleenstaanden, die louter samenwonen in hetzelfde pand, dan moet het goed worden beschouwd als een kamerwoning. De beoordeling moet in ieder geval gebeuren, rekening houdend met de concrete toestand ter plaatse. Een aantal criteria kunnen hierbij evenwel een leidraad vormen:

- het voorhanden zijn van een afzonderlijk huurcontract;
- het apart betalen van de huur per kamer aan de verhuurder;
- de mogelijkheid tot het afsluiten van de kamers;
- de aanwezigheid van belcodes aan de voordeur;
- de bewoners kennen elkaar niet of zijn er niet op hetzelfde moment komen wonen;
- (...)

De finale beoordeling zal evenwel gebeuren op basis van het geheel van de feitelijke vaststellingen.⁶

Een studentenkamer moet worden beschouwd als een niet-zelfstandige woning. Het onderscheid tussen een zelfstandige en niet-zelfstandige woning is relevant voor de beoordeling van de woonkwaliteit en het gebruik van het juiste technisch verslag als leidraad bij het conformiteitsonderzoek (zie infra).

De definitie van “kamer” uit de Vlaamse Wooncode maakt melding van 3 basisfuncties, m.n. een kookfunctie, een bad- of douchefunctie en een toiletfunctie.

⁶ Omzendbrief RWO 2011/1 over het onderscheid tussen kamers en woningen van 23 december 2011, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/content/omzendbrief-over-het-onderscheid-tussen-kamers-en-woningen-rwo-20111>

Er is sprake van een kamer, indien de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- minstens één van de drie basisfuncties (kookgelegenheid, bad of douche en WC) ontbreekt in de woning;

én

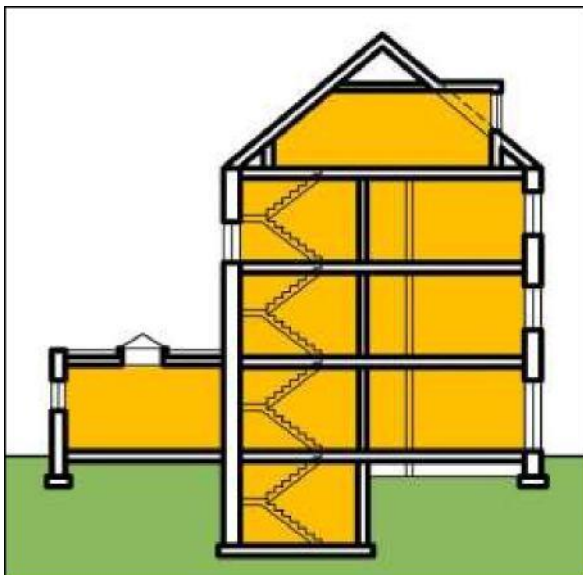
- de basisfuncties (of minstens één ervan) die in de woning ontbreken zijn als gemeenschappelijke voorziening aanwezig, aansluitend bij of in de woning.

Zijn deze twee cumulatieve voorwaarden niet vervuld, dan is er sprake van een zelfstandige woning. Het aantal lokalen waarover de woning beschikt is daarbij irrelevant.

Een kamer waarbij de functies WC, bad of douche én kookgelegenheid intern of gemeenschappelijk ontbreken, wordt beschouwd als een zelfstandige woning.

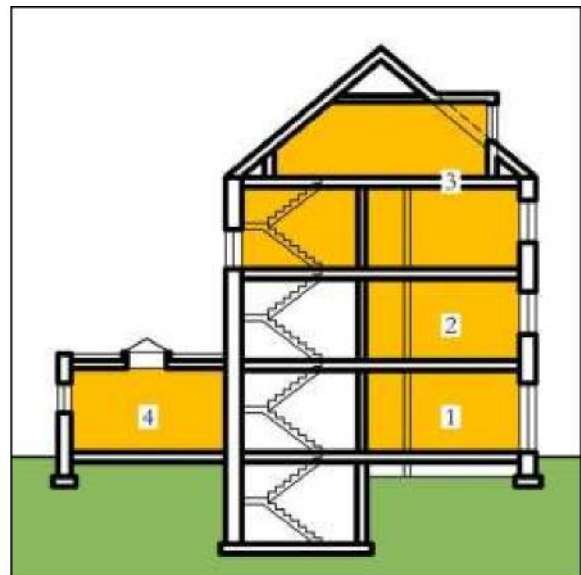
Onderstaand een aantal voorbeelden van verschillende invullingen in hetzelfde gebouw, ter duiding van de begrippen “kamer” en “woning”.

Een aantal voorbeelden van verschillende invullingen in hetzelfde gebouw⁷



1 zelfstandige woning:

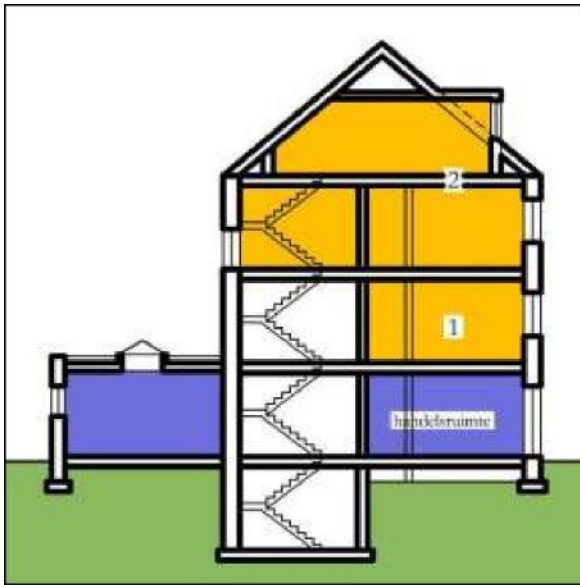
het gebouw wordt ingenomen door één woning



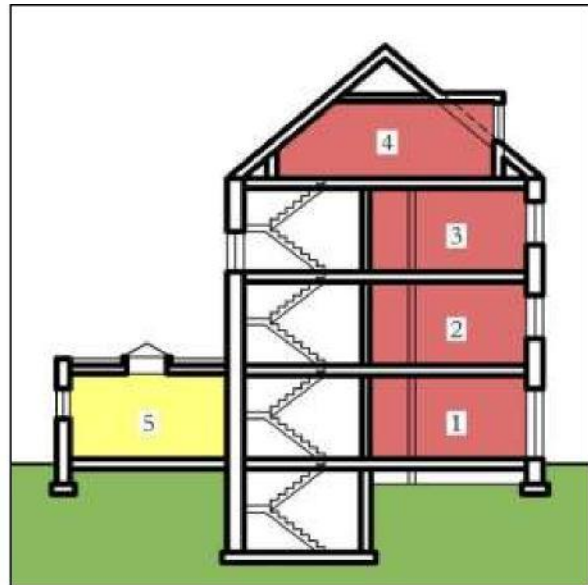
Meerdere zelfstandige woningen: *in het gebouw*

bevinden zich vier zelfstandige woningen

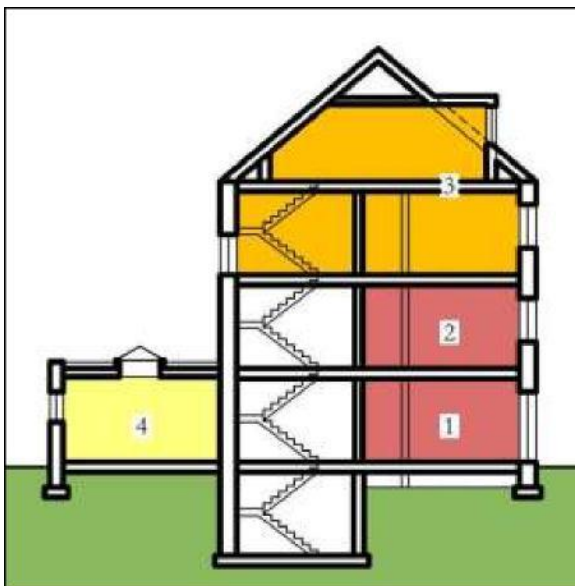
⁷ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>



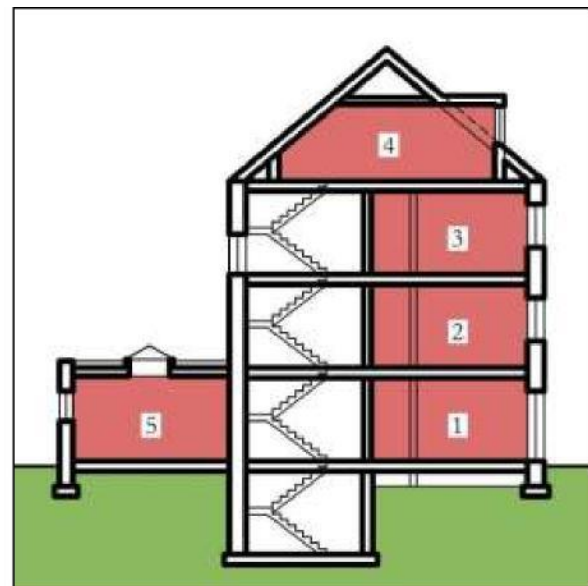
Twee zelfstandige woningen: resp. op 1^e en 2^e verdieping en een handelsruimte op het gelijkvloers



Een gebouw met **4 niet-zelfstandige woningen** (kamers), de gemeenschappelijke functie, vb. de kookruimte, bevindt zich in ruimte 5



Een combinatie van **2 niet-zelfstandige** (1 en 2) en **1 zelfstandige woning** (3). In ruimte 4 bevindt zich de gemeenschappelijke WC voor de niet-zelfstandige woningen (kamers)



5 niet-zelfstandige woningen zonder de aanwezigheid van gemeenschappelijke lokalen. Deze situatie is onmogelijk. Aangezien geen gemeenschappelijke functie aanwezig is, zullen de woningen als zelfstandig worden beschouwd⁸

⁸ Bij het conformiteitsonderzoek zullen wel strafpunten toegekend worden voor de ontbrekende functies.

2.1.2 ARTIKEL 5 VLAAMSE WOONCODE: DE ELEMENTAIRE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSVEREISTEN



Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bevat de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, waaraan woningen in het algemeen (en dus ook studentenwoningen) moeten voldoen.

Artikel 5 Vlaamse Wooncode

§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van de woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Naast deze normen, moet de kamerwoning voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Evenwel heeft de Vlaamse Regering tot op vandaag geen gebruik gemaakt van deze bevoegdheid en worden de brandveiligheidsnormen ingevuld op gemeentelijk niveau.

Ook bepaalt artikel 5 van de Vlaamse Wooncode dat de omvang van de woning minstens moet beantwoorden aan de woningbezetting. De zgn. bezettingsnorm wordt besproken onder hoofding 2.1.3.2.

Bovendien stelt de Vlaamse Regering aanvullende normen vast voor kamers.⁹

De contouren van de woonkwaliteitsbewaking zijn verankerd in de Vlaamse Wooncode. Artikel 5 wordt daarbij als uitgangspunt genomen voor zowel woningen als kamers. Kamers worden evenwel beschouwd als een bijzonder type woning, waarvoor de Vlaamse Regering specifieke vereisten en normen vaststelt. Hierbij moet het minimale beschermingsniveau, dat wordt gewaarborgd door artikel 5 Vlaamse Wooncode, worden behouden.

2.1.3 HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 12 JULI 2013 BETREFFENDE DE KWALITEITS- EN VEILIGHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN

2.1.3.1 Algemeen

Aan de Vlaamse Regering werd de bevoegdheid toegekend om de basiskwaliteitsnormen, vervat in artikel 5 Vlaamse Wooncode, nader uit te werken. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke aard van de studentenkamer. Dit gebeurde d.m.v. het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (Integratiebesluit).

Het Integratiebesluit bevat, net zoals de Vlaamse Wooncode, een aantal relevante definities.

Het begrip kamerwoning wordt in artikel 1 van het besluit gedefinieerd *als “elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.”*¹⁰

De student wordt omschreven als *“iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt 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.”*¹¹

⁹ Artikel 5,§2 Vlaamse Wooncode

¹⁰ Artikel 1,13° Integratiebesluit

¹¹ Artikel 1,18° Integratiebesluit

Artikel 2,§1 van het besluit stipuleert dat de vereisten en normen waaraan elke kamer moet voldoen, vermeld in artikel 5,§1 Vlaamse Wooncode, diegene zijn die nader worden bepaald in het model van technisch verslag, dat bij het besluit is gevoegd. Het technisch verslag wordt in het besluit omschreven als *“het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een bevoegd persoon is opgesteld aan de hand van de bij dit besluit vastgelegde modellen.”*¹²

Bijlage 1 van het besluit bevat een model van technisch verslag, zijnde een soort checklist, die als uitgangspunt wordt genomen voor de beoordeling van de woonkwaliteit van een kamerwoning. De algemene normen, vastgelegd in artikel 5 Vlaamse Wooncode, worden dus verder geconcretiseerd in deze bijlage. Een model van technisch verslag is gevoegd als bijlage 1 bij huidige syllabus (**bijlage 1**).

Verder bevat artikel 2 van het besluit een aantal verplichtingen m.b.t. het voorzien van rookmelders en de minimale vloeroppervlakte van de kamer. Op deze bepalingen wordt nader ingegaan onder hoofding 2.1.3.2.

2.1.3.2 Het technisch verslag voor kamers



■ De begrippen kamer en studio

Van elke woning, die aan een conformiteitsonderzoek wordt onderworpen, wordt een technisch verslag opgemaakt.

Dit verslag is verschillend naargelang het gaat om een kamer, die als een niet-zelfstandige woning moet worden beschouwd, of een zelfstandige woning.

Bovendien is er een onderscheid tussen kamers, bewoond door studenten of seizoenarbeiders. Kamers bestemd voor het verblijf van studenten wijken met name op twee belangrijke vlakken af van kamers waarin niet-studenten hun intrek nemen, te weten: de minimumvloeroppervlakte en de verplichting tot het voorzien van een fietsenberging. Huidige bijdrage beperkt zich tot de bespreking van de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenkamers. Voor een overzicht van de woonkwaliteitsnormen van toepassing op kamers voor seizoenarbeiders wordt verwezen naar bijlage 2 van het Integratiebesluit.

¹² Artikel 1,19° Integratiebesluit

Naast het verblijf in klassieke studentenkamers of koten, kunnen studenten tevens verblijven in studio's.

Als geen van de basisfuncties (kookfunctie, bad- of douchefunctie en toiletfunctie) in de studio ontbreekt, en als men hiervoor bijgevolg geen beroep moet doen op een gemeenschappelijke voorziening aansluitend bij of in de studio, dan kan er geen sprake zijn van een kamer of niet-zelfstandige woning.

De studentenstudio, waarin alle basisfuncties thans zijn geïntegreerd, zal dus niet als een kamer, maar wel als een zelfstandige woning worden beschouwd. De kwaliteits- en veiligheidsnormen, waaraan de studio moet voldoen, zijn bijgevolg niet terug te vinden in bijlage 1, maar wel in bijlage 3 bij het Integratiebesluit (technisch verslag voor zelfstandige woningen).

▪ **Het conformiteitsonderzoek**



De controle op de conformiteit van kamers met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen gebeurt in het kader van een conformiteitsonderzoek.

Het toetsen van de conformiteit van een kamer aan de wettelijke kwaliteitsvereisten geschiedt door de woningcontroleur. Meer specifiek kan het gaan om een:

- gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het Agentschap Wonen Vlaanderen aanwijst;
- woningcontroleur die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
- ambtenaar van het intern verzelfstandigd Agentschap Inspectie RWO die aangewezen is als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.¹³

Naast controles uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen en het Agentschap Inspectie RWO, kunnen dus ook conformiteitscontroles uitgevoerd worden door de gemeenten. In de praktijk zal dit gebeuren als de verhuurder een conformiteitsattest aanvraagt, als een bewoner signaleert dat de woning niet in orde is, dan wel op eigen initiatief.

De personen, die bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, hebben het recht om de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren. Zowel de huurder als verhuurder van een kamerwoning is verplicht om alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.¹⁴

¹³ Artikel 3 Integratiebesluit

¹⁴ Artikel 11 Vlaamse Wooncode

Bij een rondgang in de kamerwoning, zal de woningcontroleur zich laten leiden door het technisch verslag voor kamers, thans opgenomen in bijlage 1 bij het Integratiebesluit. Tijdens de rondgang wordt ieder gebrek genoteerd in het technisch verslag en worden foto's genomen van de vastgestelde gebreken. Elk vinkje komt overeen met een bepaald aantal strafpunten, die naargelang de graad en de ernst van het gebrek variëren van 1, 3, 9 tot 15 strafpunten. De gebreken gaan van categorie I tot IV. Op het einde worden alle strafpunten bij elkaar opgeteld, om tot een finale score te komen.

De vaststellingen tijdens het conformiteitsonderzoek beperken zich tot de schade die de woningcontroleur ter plaatse kan zien en die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning. Hiervoor baseert de woningcontroleur zich op observatie, waarbij eventueel gebruik kan worden gemaakt van technische apparatuur (vb. vochtmeters). Bij het onderzoek wordt in principe geen rekening gehouden met de infrastructuur van de kamerwoning, of met de leefgewoonten van de bewoners, tenzij hieruit bepaalde veiligheidsrisico's zouden blijken.

Een kamer, die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het Integratiebesluit, kan ongeschikt worden verklaard.¹⁵ Scoort de kamerwoning 15 strafpunten of meer, dan komt ze in aanmerking voor een ongeschiktverklaring. Bovendien worden sommige gebreken niet getolereerd, ongeacht hun omvang. Meer bepaald gaat het om de gebreken van categorie IV. Deze gebreken worden, gelet op hun ernst, gesanctioneerd met 15 strafpunten, wat dan ook meteen de ongeschiktheid van de kamer(woning) tot gevolg heeft. Voorbeelden zijn een indicatie van een gevaar op elektrocutie, brand of ontploffing.

Worden tijdens de rondgang ook ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vastgesteld, die een verdere bewoning ontoelaatbaar maken, dan maakt de woningcontroleur naast het technisch verslag een omstandig verslag op. In dit verslag worden de ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's duidelijk omschreven. Een kamerwoning, waarvoor een omstandig verslag werd opgemaakt, zal in aanmerking komen voor een onbewoonbaarverklaring. Het aantal strafpunten opgenomen in het technisch verslag is hierbij irrelevant.

▪ ***Een aantal relevante punten betreffende het technisch verslag***

Het technisch verslag voor kamers is opgebouwd uit zes grote delen en een bijlage.

- **Deel A**
een weergave van de identificatiegegevens van het dossier, de onderzoeker, het gebouw waarin de kamer zich bevindt, de kamer, de houder van het zakelijk recht op de kamerwoning, alsook van de verhuurder van de kamer;
- **Deel B**
een globale beoordeling van het gebouw, waarin de kamer zich bevindt;
- **Deel C**
een beoordeling van de afzonderlijke kamer in het gebouw;
- **Deel D**
een beoordeling van de kwaliteit en (over)bezetting van de gemeenschappelijke functies;

¹⁵ Artikel 2,14° Vlaamse Wooncode

- **Deel E**
de opsomming van de puntentotalen van de delen B, C en D, waardoor men tot een eindquotering van de kamer komt;
- **Deel F**
de berekening van de bezettingscapaciteit van de kamer;
- **Deel BIJLAGE**
de eindquoteringen voor de gemeenschappelijke functies.

Onderstaand volgt een bespreking van een aantal relevante punten uit het technisch verslag voor kamers. Hierbij wordt gefocust op de onderdelen, die specifiek zijn voor de beoordeling van de kwaliteit van een studentenkamer (zonder hierbij een exhaustieve opsomming van woonkwaliteitsnormen te willen aanreiken). Om de visualisatie te bevorderen wordt per thema gewerkt met een screenshot van het overeenstemmende deel van het technisch verslag. Voor de onderdelen, die inhoudelijk gelijk zijn aan deze voor de zelfstandige woningen, wordt integraal verwezen naar de toelichting bij het technisch verslag voor zelfstandige woningen.¹⁶

DEEL B: GEBOUW

Deel B van het technisch verslag voor kamers is nagenoeg identiek aan dat van de zelfstandige woningen. Voor de bespreking ervan wordt verwezen naar de toelichting bij het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Belangrijk aandachtspunt is evenwel punt 8, dat handelt over de brandveiligheid.

8 BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid



Rubriek 81 wordt aangekruist indien er voor het gebouw, waarin de kamer zich bevindt, een brandweerverslag voorhanden is waarin wordt geconcludeerd dat het gebouw, of bepaalde delen ervan brandonveilig zijn.

Indien de gebreken, waarvan sprake in het brandweerverslag, gevat kunnen worden door andere rubrieken van het verslag, moeten enkel deze rubrieken worden aangekruist om een dubbele quotering te vermijden.

Voorbeelden van brandonveiligheid zijn: de afwezigheid van branddetectiesystemen, veiligheidssignalisatie of veiligheidsverlichting, onvoldoende brandweerstand van structurele elementen, een problematische bereikbaarheid van het gebouw voor brandweerwagens, enz.

Zoals hoger aangehaald, heeft de Vlaamse Regering tot op vandaag geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om specifieke brandveiligheidsnormen voor kamers uit te vaardigen. Bijgevolg worden deze normen op gemeentelijk niveau vastgelegd, vaak middels politiereglementen.

¹⁶ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 16 e.v.

Wat de brandveiligheid betreft, kan in het bijzonder worden gewezen op de rookmeldersverplichtingen, die gelden voor kamerwoningen.

Artikel 2,§2 van het Integratiebesluit bepaalt dat de kamerwoning per bouwlaag moet uitgerust zijn met minstens één rookmelder.

Een zolder of een kelder (al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik), waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als een bouwlaag beschouwd.

Elke kamer moet bovendien uitgerust zijn met een rookmelder.

De verplichting om in elke gemeenschappelijke keuken van een kamer ook een rookmelder te voorzien is daarentegen op 11 augustus 2013 weggefallen.

De verplichting om te voorzien in voldoende rookmelders is gebaseerd op het Decreet van 1 juni 2012, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (hierna het Rookmeldersdecreet), alsook haar uitvoeringsbesluit van 6 juli 2012.¹⁷

Kamers, die worden verhuurd of ter beschikking gesteld aan studenten, moesten, ongeacht de startdatum van de huurovereenkomst, op 1 oktober 2014 uitgerust zijn met voldoende rookmelders.¹⁸

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.¹⁹

Bovendien moet de rookmelder aan een aantal vereisten voldoen. Hij moet meer specifiek:

- CE gemarkeerd zijn;
- voldoen aan de norm NBN en 14604;
- over een testknop beschikken;
- reageren op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal;
- van het optische type zijn (mag niet van het ionische type zijn).²⁰



Het is aanbevolen om een rookmelder te plaatsen:

- in de hal of de traphal op elk bewoond niveau van de woning, alsook in de kelder en op de zolder (indien dagelijks bruikbaar en vlot toegankelijk);
- op de overloop, die toegang verleent tot de slaapkamers en de inkomhal, die de hoofdingang verbindt met de rest van de wooneenheid;
- in de slaapkamers en de leefkamer.

¹⁷ Besluit Vlaamse Regering van 6 juli 2012 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders, *BS* 6 augustus 2012

¹⁸ Artikel 4, 4^e lid Rookmeldersdecreet

¹⁹ Artikel 4, 5^e lid Rookmeldersdecreet

²⁰ Artikel 2,2^o Rookmeldersdecreet

Het is daarentegen af te raden om een rookmelder te installeren in ruimtes waar er veel rook, stoom of stof aanwezig is (vb. garage, keuken, badkamer, verwarmingslokaal). Is er in deze ruimten toch een brandrisico, dan installeert men best net buiten de ruimte een rookmelder.

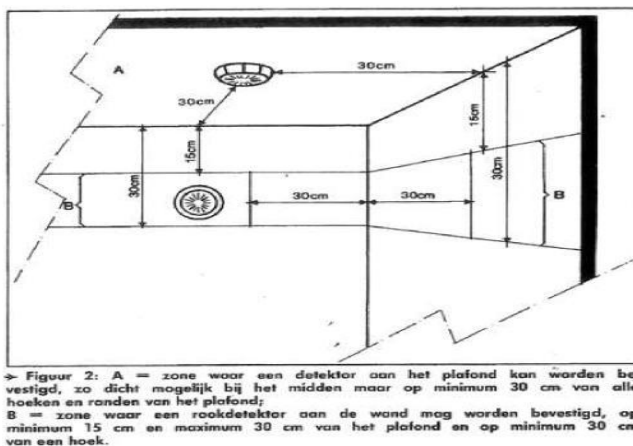
Eveneens is het af te raden om een rookmelder te plaatsen nabij een open raam, een ventilatieopening, een mechanische ventilator of boven radiatoren of andere verwarmingstoestellen.

Ook doet men er goed aan om de rookmelder niet voor de deur van een keuken of badkamer te plaatsen.

Een rookmelder moet bij voorkeur tegen het plafond bevestigd worden en idealiter in het midden daarvan. Installeer de rookmelder niet dicht dan 30 centimeter, verwijderd van de muur. Bij bepaalde types van rookmelders is het toegelaten om de rookmelder te plaatsen op de wand. Is dit het geval, dan moet de rookmelder zo geplaatst worden dat deze zich bevindt in een zone van 15 tot 30 centimeter verwijderd van het plafond en 30 centimeter verwijderd van de hoek.²¹ De rookmelder moet bovendien bereikbaar zijn voor onderhoud en testen.

Het niet respecteren van de verplichting om de kamer(woning) van voldoende rookmelders te voorzien, zal niet worden gequoteerd op het technisch verslag en kan op zich niet leiden tot een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit. De woningcontroleur zal wel een opmerking maken op het technisch verslag. Bovendien zal een kamerwoning, die niet aan de rookmeldersverplichtingen voldoet, als niet-conform worden beschouwd. Vraagt de verhuurder een conformiteitsattest aan, dan zal hem dat worden geweigerd. Bovendien stelt de verhuurder zich bloot aan de sancties, opgenomen in titel III, hoofdstuk V van de Vlaamse Wooncode. Op de inhoud van deze sancties wordt nader ingegaan onder hoofding 2.1.5.

Onderstaand een schematische voorstelling van de aanbevelingen inzake plaatsing van rookmelders:



²¹ Wonen Vlaanderen, Richtlijnen voor de aankoop en plaatsing van rookmelders in Vlaanderen, 26 oktober 2012, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

DEEL C: KAMER

Deel C omvat een beoordeling van elke afzonderlijke kamer in het gebouw.

In dit gedeelte wordt enkel een BEOORDELING gedaan van de afzonderlijke KAMER binnen het gebouw. De beoordeling gebeurt *in principe* van binnenuit.

Ze is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

De kamer doet beroep op volgende **gemeenschappelijke functie(s)**:

☐	gemeenschappelijke WC
☐	gemeenschappelijke badkamer of douche
☐	gemeenschappelijke kookruimte

verdieping:

nr.	
-----	--

☐ > kamer

☐ > studentenkamer

☐ > uitzondering: studentenkamer gerealiseerd vóór 01/09/1998 en 1ste CA aangevraagd vóór 1/09/2001

oppervlakte kamer m²

vereiste oppervlakte kamer m²

De woningcontroleur vindt de gemeenschappelijke functies aan, waarop de kamer een beroep moet doen (WC, badkamer of douche, kookruimte). Tevens wordt aangeduid wat de netto-vloeroppervlakte van de kamer is.

Een kamer moet een minimumoppervlakte van 12 m² hebben.²²

De studentenstudio, die moet worden beschouwd als een zelfstandige woning, is niet aan deze regel onderworpen. Een studentenstudio voldoet in de regel aan de oppervlaktevereisten, indien deze over een minimumoppervlakte van 18 m² beschikt. Voor de studentenstudio's werd reeds een uitzonderingsregel ingevoerd in het Integratiebesluit. Deze uitzondering was van toepassing op studio's, die gebouwd of vergund waren voor 1 februari 2008. De netto-vloeroppervlakte van minder dan 18 m² voor de enige woon- en slaapkamer kon met 2 m² verhoogd worden indien het woonlokaal, bij wijze van structurele plaatsbesparende maatregel, was uitgerust met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2 m², dat dubbel gebruik aantoont.

Door een wijziging van het Integratiebesluit, van kracht sedert 1 oktober 2016, werd het voorwerp van deze uitzonderingsmaatregel uitgebreid. Thans wordt bepaald dat voor een woning, die gebouwd of vergund is voor 1 oktober 2016, de gemeten nettovloeroppervlakte die kleiner is dan 18 m²: 1° met 2m² wordt verhoogd als de woning bij wijze van structureel plaatsbesparende maatregel uitgerust is met een bed van minimaal 2 m² dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180 cm en op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond, of met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2 m², dat dubbel gebruik aantoont en 2° wordt verhoogd met maximaal 3 m² van de gemeten oppervlakte in de aparte badkamer.

Ook voor de klassieke studentenkamers voorzag de regelgeving reeds in een uitzondering m.b.t. de vereiste minimumvloeroppervlakte. Deze uitzonderingsregel geldt voor alle duidelijkheid niet voor kamers, die worden verhuurd aan seizoenarbeiders.

²² Artikel 2,§3 Integratiebesluit

Een kamer mocht kleiner zijn dan 12 m², indien aan een aantal voorwaarden was voldaan:

- de kamer moest minstens 8 m² bedragen;
- de kamer was gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;
- er werd op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven, dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit ingetrokken of vervallen was vanwege een ander criterium dan de oppervlakte.²³

Opdat men van de uitzonderingsregel kon genieten, moest de eigenaar aldus voor 1 september 2001 een conformiteitsattest aangevraagd hebben. Dat attest mocht sedertdien niet vervallen zijn door een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit. Bovendien moest de eigenaar-verhuurder stelselmatig bij het vervallen van het attest een nieuw attest aanvragen.

In werkelijkheid bleken heel wat eigenaars geen nieuw conformiteitsattest te hebben aangevraagd, na het verstrijken van de geldigheidsduur van het initiële attest. Om deze reden voerde de Vlaamse Regering een overgangsmaatregel in, waardoor eigenaars toch nog een nieuwe aanvraag voor een conformiteitsattest konden indienen. Oorspronkelijk kregen eigenaars de tijd tot 10 februari 2014, maar deze termijn werd later verlengd tot 10 februari 2016. Eigenaars, die dus voor 1 september 2001 een conformiteitsattest hadden aangevraagd, kregen tot 10 februari 2016 de tijd om een nieuw conformiteitsattest aan te vragen. Deze termijn is inmiddels verstreken. Bij het vervallen van de geldigheidsduur van het oude attest, moet de eigenaar wel telkens een nieuw attest aanvragen, wil hij van de uitzonderingsregel kunnen blijven genieten.

Helaas leert de praktijk dat de effectiviteit van deze uitzonderingsmaatregel eerder klein is. Uit onderzoek blijkt dat slechts voor 192 van de 520 studentenkamers een conformiteitsattest aanwezig was van voor 1 september 2001. Dit impliceert dat het overgrote deel van de studentenkamers, dat niet aan de vereiste van de minimumvloeroppervlakte voldeed, niet kon geregulariseerd worden door toepassing van de uitzonderingsregel. Vanuit verschillende hoeken werd dan ook gepleit voor een meer structurele oplossing, om deze rechtsonzekerheid tegen te gaan.

Sedert 1 oktober 2016 werd de structureel plaatsbesparende maatregel ook van toepassing op studentenkamers. Als de niet-zelfstandige woning uitgerust is met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2 m² dat dubbel gebruik aantoont of met een bed van minimaal 2 m² dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180 cm én op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond wordt de gemeten nettovloeroppervlakte verhoogd met 2 m². Dit betekent dat het plafond zich op meer dan 280 cm van de vloer moet situeren. De afstand tussen het bed en het plafond bedraagt minimaal 100 cm. Dit betekent dat deze hoogte over de gehele oppervlakte van het bed niet lager is dan 100 cm.

Deze structureel plaatsbesparende maatregel kan cumulatief toegepast worden met de maatregel van de verrekening van de afzonderlijke badkamer. Als de kamer kleiner is dan 12m², wordt de oppervlakte van de afzonderlijke badkamer mee in rekening gebracht. Er kan evenwel maximaal 3 m² in rekening worden gebracht. Indien bv. de kamer een nettovloeroppervlakte heeft van 10 m² en deze beschikt over een afzonderlijke badkamer van 3,5m², dan wordt bepaald dat de nettovloeroppervlakte 13 m² bedraagt. De gemeenschappelijke badkamerfunctie komt evenwel niet in aanmerking als aparte

²³ Artikel 2,§3 Integratiebesluit

badkamer. De regel van de aparte badkamer wordt enkel toegepast bij die kamers die niet afhankelijk zijn van een gemeenschappelijke badkamerfunctie.

De afwijkingen waarin het Integratiebesluit voorziet bij wijziging van 15 juli 2016 bepalen dat deze gelden voor een woning, die gebouwd of vergund is voor 1 oktober 2016. Deze afwijkingen zijn nu tevens van toepassing voor niet-zelfstandige woningen (kamers). Toch geldt er een beperking. Bovengenoemde uitzonderingsregels zijn niet van toepassing op studentenkamers waarvoor een afwijking toegekend werd voor een minimale nettovloeroppervlakte tot 8 m².

Voor de berekening wordt enkel rekening gehouden met de oppervlakte van de lokalen met een leef-, kook- en/of slaapfunctie. Met lokalen, waarvan de oppervlakte kleiner is dan 4 m² wordt geen rekening gehouden. Evenmin wordt rekening gehouden met lokalen, die nergens een plafondhoogte van minstens 2,20 meter hebben. Voor hellende plafonds wordt de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80 m.

Bij de opmeting wordt gekeken naar de netto-vloeroppervlakte, zijnde de gemeten oppervlakte tussen de muren. Met de wanddikte of de plinten wordt geen rekening gehouden. Muren, schouwen, kolommen, leidingkokers, enz. worden niet meegerekend. De ruimte ingenomen door inbouwkasten, keukenkasten, radiatoren, enz. wordt daarentegen wel meegerekend.²⁴

²⁴ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 149 e.v.

SUB A. OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR

			I	II	III	IV
OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER			1	3	9	15
10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS						
VOCHTSCHADE						
101	insijpelend vocht	niet algemeen / algemeen				
102	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen				
AFWERKING van de plafonds						
103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig				
11 WANDEN						
VOCHTSCHADE						
111	opstijgend vocht	niet algemeen / algemeen				
112	doorslaand vocht	niet algemeen / algemeen				
113	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen				
AFWERKING van de wanden						
114	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig				
12 RAMEN EN DEUREN						
121	ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)	niet algemeen / algemeen				
	(enkel aanvinken als woonlokalen en badkamer beschikken over dubbele beglazing)					
	ofwel: enkel glas in woonlokalen en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)					
	(aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met disfuncties van ramen of deuren)					
Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.						
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022	niet algemeen / algemeen				
	vanaf 01/01/2023	niet algemeen / algemeen				
13 (draag)VLOER(en)						
VOCHTSCHADE						
131	vochtschade	niet algemeen / algemeen				
DEKVLOER						
132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig				
17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN						
171	trappen, overlopen, borstweringen: met gebruiksonveilige elementen (te steil/ gebreken / ...)	beperkt / ernstig				
172	trap naar een woonfunctie ontbreekt					

Na de aanduiding van de netto- vloeroppervlakte van de kamer door de woningcontroleur, volgt een beoordeling van het omhulsel en de binnenstructuur van de kamer. In diverse rubrieken worden de structuur van het dak, de plafonds, de binnen- en buitenmuren, de ramen en deuren, de draagvloeren, de trappen, overlopen en borstweringen, enz. van de kamer beoordeeld.

Bij deze beoordeling wordt bijzondere aandacht besteed aan de aanwezigheid van een eventuele vochtproblematiek. Meer specifiek kan er sprake zijn van opstijgend, doorslaand, insijpelend of condenserend vocht met schimmelvorming.

Insijpelend vocht wordt vaak vastgesteld ingeval van een slechte aansluiting tussen de onderlinge bouwelementen, bij plaatselijke gebreken of bij verwerking van bepaalde bouwelementen. Doorslaand vocht komt hoofdzakelijk voor bij gevels, die sterk blootgesteld zijn aan slagregen. Opstijgend vocht kan voorkomen bij het ontbreken of een slechte uitvoering van een scheidingslaag aan de muurvoet of in de vloer. Condenserend vocht met schimmelvorming kan ontstaan wanneer warme, vochtige lucht in contact komt met een koud vloeroppervlak.

De beoordeling van de afzonderlijke rubrieken m.b.t. het omhulsel en de binnenstructuur van de kamer, is identiek aan deze bij zelfstandige woningen. Voor een uitgebreide bespreking ervan wordt verwezen naar de toelichting bij het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Belangrijk aandachtspunt is dat het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het Integratiebesluit voorziet in de introductie van een dubbelglasnorm vanaf 2020.

De afwezigheid van dubbel glas zal vanaf 1 januari 2020 in het technisch verslag gequoteerd worden met 3 of 9 strafpunten naargelang het gebrek niet algemeen (1 raam met enkele beglazing) of algemeen (meerdere ramen met enkele beglazing) is. Vanaf 1 januari 2023 wordt dit opgetrokken tot 9 of 15 strafpunten. De bestaande quotatie voor de disfunctie van ramen en deuren blijft behouden voor de woningen waarin dubbel glas aanwezig is.

Er worden geen uitzonderingen op de norm voorzien.

SUB B. INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN	
Opmerkingen:	
- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.	
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.	
18 SANITAIR	
181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)	met gebreken / niet aanwezig
19 ELEKTRICITEIT	
191 onvoldoende stopcontacten	niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal
192 in een woonlokaal of sanitair lokaal van de kamer ontbreekt een lichtpunt	
195 indicatie van een risico op elektrocutie	
20 VERWARMING	
201 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de kamer is niet mogelijk	
(centrale verwarming / luchtdicht gastoesel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit)	
21 LICHT	
211 ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning	
ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m ²	
ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer	
onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties	
212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld	
22 LUCHTKWALITEIT	
221 er is onvoldoende verluchting mogelijk	
226 aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/	
indicatie van risico op CO-vergiftiging	
23 TOEGANKELIJKHEID	
231 de kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein	
232 de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. onveilige gem. gangen, trappen)	beperkt / ernstig
233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	
234 een andere woning of gemeenschappelijk vertrek is alleen toegankelijk via de beoordeelde kamer	
235 de kamer is niet slotvast afsluitbaar	
236 de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel	
24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN	
241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen	
25 FIETSENBERGING (enkel wanneer het een studentenkamer betreft)	
251 fietsenberging is ontoereikend of ontbreekt	

In het daaropvolgende deel van het technisch verslag worden o.m. de elektrische voorzieningen, die zich in de kamer bevinden, beoordeeld. Tevens gebeurt een beoordeling van de verlichtings-, verluchtungs- en verwarmingsmogelijkheden van de kamer, alsook van de toegankelijkheid en de afsluitbaarheid van de kamer.

In rubriek 18 wordt het aanwezige sanitair beoordeeld. Onder sanitair wordt de aanwezigheid in de kamer van een lavabo met aanvoer van warm en koud water bedoeld.

De lavabo moet voorzien zijn van koud en warm stromend water. Bovendien moet de lavabo aangesloten zijn op een waterafvoersysteem door middel van een reukafsluiter. In de stapsgewijze bespreking van het technisch verslag voor de niet-zelfstandige woningen worden een aantal gevallen opgelijst waar een lavabo gebreken vertoont of als niet aanwezig moet beschouwd worden.²⁵

Zo zal een lavabo als afwezig beschouwd worden, wanneer het toestel zodanig beschadigd is dat het niet langer bruikbaar is. Ook wanneer de lavabo niet aangesloten is op de watertoevoer of op een afvoerleiding, of nog wanneer er geen reukafsluiter is, zal de woningcontroleur besluiten tot afwezigheid van een lavabo in de kamer.

De lavabo zal aanzien worden als gebrekkig, indien er sprake is van lekken in de reukafsluiter en in de afvoer- of toevoerleidingen, of van andere beschadigingen die een hinder vormen voor de gebruiker. Ook zal er sprake zijn van een gebrekkige lavabo, wanneer het toestel niet stevig aan de muur bevestigd is of wanneer er geen warmwatervoorziening aangesloten is of wanneer deze defect is.

Opdat de elektrische voorzieningen (rubriek 19) als conform kunnen beschouwd worden, is vereist dat er minimum twee stopcontacten aanwezig zijn. Bestaat de kamer uit meerdere lokalen (vb. woon- en slaapruijnte), dan moet in elk woonlokaal (hieronder vallen niet het toilet, de douche, de bergplaats enz.) minstens één stopcontact aanwezig zijn.

Beschikt de kamer over een interne keukenfunctie, dan moet hiervoor minstens één bijkomend stopcontact voorzien worden. In de handleiding bij het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen wordt bovendien verduidelijkt dat een stopcontact, dat bijvoorbeeld dienst doet als energietoevoer voor een elektrisch fornuis, hiervoor niet in aanmerking komt.²⁶

Wat het risico op elektrocutie betreft, worden in deelrubriek 195 enkel de risico's in aanmerking genomen, die zich voordoen in de kamer zelf en enkel een gevaar kunnen opleveren voor de gebruikers van de kamer. Doen de risico's zich daarentegen voor in de gemeenschappelijke functies, dan moet een quotering gebeuren onder deelrubriek 195 van deel D (gemeenschappelijke functies; zie infra). Op deze manier worden enkel strafpunten verrekend aan kamers die afhankelijk zijn van de desbetreffende functie. De risico's op elektrocutie die zich voordoen in gemene delen, zoals overlopen en gangen, moeten dan weer gequoteerd worden onder deelrubriek 51 van deel B (beoordeling van het gebouw, waarin de kamerwoning zich bevindt).²⁷

²⁵ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 162 e.v.

²⁶ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 163.

²⁷ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 164.

Bij de beoordeling van de verwarmingsmogelijkheden van de kamer, wordt de mogelijkheid van plaatsing van een vast verwarmingstoestel in de kamer beoordeeld. Is dit niet mogelijk, dan moet de woningcontroleur dit aanvinken onder deelrubriek 201. Onder vast verwarmingstoestel wordt begrepen: een centrale of elektrische verwarming, dan wel een luchtdicht (gas) toestel met schoorsteen- of gevelafvoer. De plaatsing van een open verwarmingstoestel bij kamers is dus niet toegestaan. Wordt de kamer elektrisch verwarmd, dan moet er een aparte stroomkring voorzien zijn voor de elektrische verwarmingstoestellen. In ieder geval is vereist dat er voldoende verwarmingsbronnen aanwezig zijn om de woonlokalen op een comfortabele manier te kunnen verwarmen. Bestaat de kamer uit meerdere lokalen, dan is het voldoende dat een verwarmingsmogelijkheid voorzien wordt in de leefkamer.²⁸

In rubriek 21 worden de verlichtingsmogelijkheden van de kamer (o.m. de mogelijkheid tot natuurlijke verlichting) onderzocht. De elementen ter beoordeling zijn identiek als bij de zelfstandige woningen. In alle lokalen, die een leef- of slaapfunctie hebben, moet natuurlijk licht kunnen binnenvallen. Aan keukens, bergplaatsen, kelders, zolders, enz. worden geen vereisten gesteld op het vlak van natuurlijke verlichting. Als richtnorm geldt dat de totale glasoppervlakte van de ramen minstens 1/12 van de netto-vloeroppervlakte moet bedragen. Dakkoepels en veluxen worden mee in rekening gebracht. Het louter voorzien van dakkoepels in de leefruimte is evenwel onvoldoende. Voor de slaapfuncties daarentegen kunnen dakkoepels voldoende zijn indien er geen andere mogelijkheid tot natuurlijke verlichting is.

Wat de beoordeling van de luchtkwaliteit van de kamer betreft, wordt in de handleiding bij het technisch verslag gewezen op de volgende aandachtspunten:

In de kamer moeten voldoende verluchtingsmogelijkheden voorzien worden. Bevindt zich een keuken- of badfunctie in de kamer zelf, dan is er geen bijkomende verluchting vereist, maar volstaat het dat de ruimte op zich voldoende verlucht kan worden. Bevindt de keuken- of badfunctie zich in een ander lokaal, dan moet ook dit lokaal voldoende verlucht kunnen worden. Bij wijze van voorbeeld: Is de keukenfunctie geïntegreerd in de leefruimte, dan volstaat het dat er in deze ruimte één raam kan worden geopend. Bevindt de keuken zich daarentegen in een afzonderlijke ruimte, dan moeten zowel voor de leefruimte als voor de ruimte, waarin de keuken zich bevindt, voldoende verluchtingsmogelijkheden voorzien zijn.²⁹

Bij de beoordeling van de verluchtingsmogelijkheden van de kamer, komt ook de aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel aan bod. Er wordt verduidelijkt dat gasverwarmingstoestellen, aanwezig in de kamer of in een lokaal met gemeenschappelijke functie, van het luchtdichte type moeten zijn. Stelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel vast, dan moet dit gequoteerd worden onder deelrubriek 226, wat meteen aanleiding geeft tot 15 strafpunten. Concreet zal de kamer dus in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring.

²⁸ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 165.

²⁹ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 166.

Ander belangrijk aspect is de toegankelijkheid van de kamer. De kamer moet beschikken over een aparte bel. Dit geeft de woningcontroleur meteen een eerste aanduiding van het aantal wooneenheden in de te controleren kamerwoning. De vereiste van het beschikken over een aparte brievenbus werd aangepast sedert 1 oktober 2016, zodat deze niet langer geldt voor studentenkamers. De kamer moet bovendien slotvast afsluitbaar zijn. Ook moet de kamer rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimte, dan wel vanuit het openbaar domein. Omgekeerd is het niet toegestaan dat een andere woning of gemeenschappelijk vertrek enkel toegankelijk is via de kamer. Tevens is vereist dat de kamer op een veilige wijze toegankelijk is. Zo mag er geen sprake zijn van onveilige gemeenschappelijke gangen of trappen, die men moet doorkruisen alvorens de kamer te kunnen bereiken. Bij lage ramen, vanaf de eerste verdieping, moet een hoge en stevige borstwering voorzien worden.

Deelrubriek 241 moet aangevinkt worden indien de kamer niet voldoet aan de vereisten inzake minimale vloeroppervlakte (zie supra).

In deelrubriek 251 geeft de woningcontroleur tot slot te kennen of de voorziene fietsenberging ontoereikend is of ontbreekt. Is er sprake van een gebouw waarin meerdere studentenkamers ondergebracht zijn, dan moet een bergplaats voor fietsen aanwezig zijn, die in verhouding is met het aantal studenten. De fietsen moeten zo kunnen gestald worden dat ze de uitgang niet belemmeren. Aan de vereiste van een fietsenstalling is tevens voldaan indien in de directe nabijheid van de studentenwoning een fietsenstalling ter beschikking gesteld wordt door de stad of de gemeente.³⁰

SUB C. INTERNE FUNCTIES (NIET GEMEENSCHAPPELIJK)

INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)	
26 TOILETFUNCTIE	
261 het toilet is niet afgescheiden van woon- en keukenfuncties	
262 toilet	met gebreken / niet-aanwezig
263 onvoldoende verluchting	
27 BADFUNCTIE	
271 lig-, zit- of stortbad met koud en warm water	met gebreken / niet-aanwezig
272 onvoldoende verluchting	
273 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij	
28 KEUKENFUNCTIE	
281 gootsteen met aanvoer van koud en warm water	met gebreken / niet-aanwezig
282 bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler, ...), ontbreekt	
283 onvoldoende verluchting	

In een laatste onderdeel bij de beoordeling van de eigenlijke kamer worden de interne (niet gemeenschappelijke) functies door de woningcontroleur onder de loep genomen. Het gaat dus om de functies, die zich in de kamer zelf bevinden en enkel door deze ene entiteit gebruikt worden. Meer specifiek gaat het om de interne toilet-, bad- en keukenfunctie.

Indien de kamer voor één of meer van deze functies aangewezen is op een gemeenschappelijke functie, en deze functie niet gemeenschappelijk wordt aangeboden, dan wordt de afwezigheid van deze functie door de woningcontroleur in deze rubrieken gequoteerd.

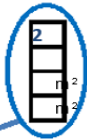
³⁰ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 167.

De beoordeling van de interne functies gebeurt op dezelfde manier als bij zelfstandige woningen. Specifiek voor de kamerwoning is dat de interne toilet-, bad-, of keukenfunctie, ingeval van ernstige beschadiging, kan beschouwd worden als zijnde onbestaande. Bij de kamer moet de woningcontroleur dan aanduiden dat men hiervoor afhankelijk is van de overeenstemmende gemeenschappelijke functie.³¹

De badfunctie moet op een degelijke manier verlucht kunnen worden. Bevindt er zich in het lokaal een raam, waardoor rechtstreeks contact met de buitenlucht mogelijk gemaakt wordt, dan is dit voldoende. Tevens is vereist dat de badkamerfunctie op een zodanige manier verwarmd kan worden dat deze het ganse jaar bruikbaar blijft.³²

Specifiek voor de keukenfunctie geldt de verplichting om minstens één bijkomend geaard stopcontact in de ruimte te voorzien, in zoverre de keukenfunctie geïntegreerd is in de kamer.³³

DEEL D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Deel D: Gemeenschappelijke functie			
Blad nr.: In dit gedeelte wordt enkel een BEOORDELING gedaan van een gemeenschappelijk functie binnen het gebouw. De beoordeling gebeurt <i>in principe</i> van binnenuit. Zij is beperkt tot de <i>waarneembare</i> gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op het gebruik.	verdieping: <table border="1"><tr><td>nr.</td><td></td></tr></table>	nr.	
nr.			
Het te onderzoeken lokaal betreft een: gemeenschappelijk WC-lokaal gemeenschappelijke badkamer of douche gemeenschappelijke kook-/ leefruimte gemeenschappelijke leefruimte (bij <u>studenkamers</u>)			

In deze vakjes wordt het aantal voorzieningen van de betreffende gemeenschappelijke functie ingevuld. In bovenstaand voorbeeld bevinden zich in het gemeenschappelijk lokaal 2 WC's. Bij een gemeenschappelijke kookfunctie wordt de netto vloeroppervlakte van de kookgelegenheid ingevuld.

Na de beoordeling van het gebouw waarin de kamerwoning zich bevindt (deel B) en de kamer zelf (deel C), worden in deel D van het technisch verslag de gemeenschappelijke functies in het gebouw beoordeeld. Meer bepaald gaat het om een gemeenschappelijk WC- lokaal, een gemeenschappelijke badkamer of douche en een gemeenschappelijke (kook- en) leefruimte.

Bovenaan deel D moet het aantal voorzieningen van de gemeenschappelijke functie, aanwezig in het onderzocht lokaal, ingevuld worden (vb. het aantal douchecabines). Voor de gemeenschappelijke kook- en leefruimte wordt de netto- vloeroppervlakte ingevuld.

De woningcontroleur zal per gemeenschappelijk lokaal en per functie een deel D invullen.

³¹ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 168.

³² Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 169.

³³ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 170.

Indien meerdere voorzieningen van dezelfde functie aanwezig zijn (vb. meerdere toiletten), dan moeten vb. evenveel rubrieken 26 (toiletfunctie) als voorzieningen ingevuld worden.

Zijn in een gemeenschappelijk lokaal meerdere functies aanwezig (vb. toilet- en douchefunctie), dan wordt per functie een deel D ingevuld.³⁴

Deel D kan onderverdeeld worden in drie subonderdelen: 1) het omhulsel en de binnenstructuur van het gemeenschappelijke lokaal 2) de installaties en comforteisen van het gemeenschappelijk lokaal en 3) de bezettingsnorm voor het gemeenschappelijk lokaal.

SUB A. OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL			categorie			
			I	II	III	IV
			1	3	9	15
10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS						
VOCHTSCHADE						
101	insijpelend vocht	plaatselijk / op verschillende plaatsen				
102	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen				
AFWERKING van plafonds						
103	beschadiging (excl. vochtschade)/verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig				
11 WANDEN						
VOCHTSCHADE						
111	opstijgend vocht	niet algemeen / algemeen				
112	doorslaand vocht	niet algemeen / algemeen				
113	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen				
AFWERKING van de wanden						
114	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig				
12 RAMEN EN DEUREN						
121	ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)	niet algemeen / algemeen				
(enkel aanvinken als woonlokalen en badkamer beschikken over dubbele beglazing)						
ofwel: enkel glas in woonlokalen en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)						
(aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met disfuncties van ramen of deuren)						
Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.						
		vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022	niet algemeen / algemeen			
		vanaf 01/01/2023	niet algemeen / algemeen			
13 (draag)VLOER(en)						
VOCHTSCHADE						
131	vochtschade	niet-algemeen / algemeen				
DEKVLOER						
132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig				

In het eerste onderdeel wordt het lokaal beoordeeld, waarin de gemeenschappelijke functie zich bevindt. Ook in dit onderdeel van het technisch verslag werd een item m.b.t. dubbel glas toegevoegd.

Voor een bespreking van de afzonderlijke items wordt verwezen naar de rubrieken 10 t.e.m. 13 van deel C, SUB A (beoordeling van het omhulsel en de binnenstructuur van de kamer). De besproken rubrieken zijn immers identiek.

³⁴ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 171.

SUB B. INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN	
19 ELEKTRICITEIT	
191 er ontbreekt een lichtpunt	☐
195 indicatie van een risico op elektrocutie	☐
22 LUCHTKWALITEIT	
221 er is onvoldoende verluchting in het lokaal	☐
226 aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van risico op CO-vergiftiging	☐
23 TOEGANKELIJKHEID	
231 het lokaal is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte	☐
232 het lokaal is niet veilig toegankelijk (bv. onveilige gemeenschappelijke gangen, trappen)	beperkt / ernstig ☐
233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	☐
24 SPECIFIEKE EISEN VOOR STUDENTENKAMERS	
241 bezettingsnorm van alle studentenkamers samen lager dan 50:	
oppervlakte gem. ruimte: < 1,50 m ² p.p. (minimaal 6 m ² vereist) / gem. ruimte ontbreekt (vanaf 2 kamers)	☐
bezettingsnorm van alle studentenkamers samen vanaf 50 t/m 199:	
oppervlakte gem. ruimte: < 1,25 m ² p.p. / gem. ruimte ontbreekt	☐
bezettingsnorm van alle studentenkamers samen vanaf 200:	
oppervlakte gem. ruimte: < 1,00 m ² p.p. / gem. ruimte ontbreekt	☐

Belangrijk item bij de beoordeling van de installaties en comforteisen van het gemeenschappelijk lokaal, is de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte. De oppervlakte van de gemeenschappelijke leefruimte mag in geen geval kleiner zijn dan 6 m². In de gemeenschappelijke leefruimte mag zich eveneens de gemeenschappelijke keukenfunctie bevinden. Het bezettingsequivalent van de gemeenschappelijke leefruimte wordt op de volgende manier berekend:

De totale nettovloeroppervlakte van de gemeenschappelijke leefruimte wordt gedeeld door de vereiste oppervlakte per persoon. Het resultaat wordt naar beneden afgerond. Hier is er geen lineair verband. Een lineaire oppervlakenorm voor de gemeenschappelijke leefruimte is immers niet geschikt voor toepassing in grote studentenpanden of homes.

- als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen lager is dan 50, is per student 1,5 m² vereist;
- als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen ligt tussen 50 en 200, is per student 1,25 m² vereist;
- als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen 200 of meer is, is per student 1 m² vereist.

Wordt het bezettingsequivalent niet gehaald, dan wordt dit bestraft met 1 strafpunt. Als de gemeenschappelijke leefruimte ontbreekt, wordt dit bestraft met 3 strafpunten.³⁵

Hierna wordt dieper ingegaan op de specifieke vereisten m.b.t. de toilet-, bad- en keukenfunctie. Al deze functies moeten zich bevinden in hetzelfde gebouw als dat waarin de kamers, die afhankelijk zijn van de functie, zich bevinden. Is dit niet het geval, dan wordt de functie geacht te ontbreken.

³⁵ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 174-175.

26 TOILETFUNCTIE		
261 toilet	met gebreken / ontbreekt	
262 het toilet is niet afsluitbaar		
263 toiletfunctie niet-afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie		

De gemeenschappelijke toiletfunctie moet afgesloten kunnen worden met een slot of grendel. De functie moet bovendien afgescheiden kunnen worden van de andere functies. Deze vereiste moet ertoe leiden dat de privacy van de gebruiker gewaarborgd wordt. Stelt men bijvoorbeeld vast dat de toilet- en badfunctie in dezelfde ruimte ondergebracht zijn, dan is aan de vereiste van afsluitbaarheid niet voldaan. Dit gebrek zal dan ook gequoteerd worden onder deelrubriek 263.³⁶ Dit gebrek mag evenwel niet dubbel gequoteerd worden, door ook onder deelrubriek 274 strafpunten te voorzien.

De gemeenschappelijke functie dient binnen hetzelfde gebouw te zijn ingericht als de functieafhankelijke kamers. Een wc, dicht aansluitend aan het woongedeelte en bereikbaar via een overdekt gedeelte (luifel, afdak), kan aanvaard worden. Zo niet, wordt de functie als ontbreekt beschouwd. De voorziening moet het ganse jaar bruikbaar zijn en moet voldoende geïsoleerd zijn.

27 BADFUNCTIE		
271 lig-, zit- of stortbad met koud en warm water	met gebreken / ontbreekt	
272 badkamer niet verwarmbaar/vorstvrij		
273 badkamer niet afsluitbaar		
274 badfunctie niet-afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie		

Ook de badfunctie moet kunnen afgescheiden worden van de andere functies, om de privacy van de gebruiker te waarborgen. Tevens moet de badkamerfunctie afgesloten kunnen worden met een slot of grendel. Bovendien moet de douche minstens voorzien zijn van een gordijn.

De gemeenschappelijke functie moet binnen hetzelfde gebouw te zijn ingericht als de functieafhankelijke kamers. Dit betekent dat de functie bereikbaar is via interne doorgangen in het gebouw. Zo niet wordt de functie als ontbreekt beschouwd.

28 KEUKENFUNCTIE		
281 gootsteen met koud en warm water	met gebreken / ontbreekt	
282 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk (centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer)		
283 geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)		
284 aanrecht met kookplaten, branders... ontbreekt		
285 onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)		
286 geen koelkast		
EINDBEOORDELING KEUKENFUNCTIE		
		Aantal
		I II III IV
TOTAAL KEUKENFUNCTIE = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =		

Wat de keukenfunctie betreft, is het van belang te wijzen op de verplichting om voldoende kooktoestellen te voorzien, en dit in verhouding tot het aantal gebruikers ervan. De kooktoestellen moeten bovendien vast opgesteld staan, van goede kwaliteit zijn en op een veilige wijze gebruikt kunnen worden.

³⁶ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 175.

In de gemeenschappelijke keuken moet er voldoende lichtinval zijn. Dit kan gerealiseerd worden door de keuken te voorzien van een venster of lichtkoepel.

Ook moet in of aansluitend bij de keuken een koelkast aanwezig zijn. Deze moet voldoende groot zijn voor een normaal gebruik, rekening houdend met het aantal gebruikers. Voorziet de eigenaar zelf een koelkast in de kamer, dan is ook aan de verplichting tot het voorzien van een koelkast voldaan.³⁷

De gemeenschappelijke functie dient binnen hetzelfde gebouw te zijn ingericht als de functieafhankelijke kamers. Dit betekent dat de functie bereikbaar is via interne doorgangen in het gebouw. Zo niet wordt de functie als ontbreekt beschouwd. De gemeenschappelijke keuken moet een gootsteen en kookmogelijkheid bevatten om in aanmerking te komen als functie.

SUB C. BEZETTINGSNORM VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK LOKAAL

BEZETTINGSNORM VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK LOKAAL			
1. Gemeenschappelijke WC('s)			
aantal:		x 6 =	bezettingsequivalent (BE)
2. Gemeenschappelijke baden of douches			
aantal:		x 10 =	bezettingsequivalent (BE)
3. Gemeenschappelijke kookruimte			
bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:			
oppervlakte:		m ² / 1,5 =	bezettingsequivalent (BE)
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:			
oppervlakte:		m ² / 1,25 =	bezettingsequivalent (BE)
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:			
oppervlakte:		m ² / 1,00 =	bezettingsequivalent (BE)
Bij de berekening van de oppervlakte van de gemeenschappelijke kookruimte wordt uitgegaan van de totale nettovloeroppervlakte ervan.			
De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.			
Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.			
Met lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben, wordt geen rekening gehouden.			

In de laatste rubriek van deel D wordt de bezettingsnorm voor elk gemeenschappelijk lokaal berekend.

- Voor de WC-functie wordt het aantal gemeenschappelijke toiletvoorzieningen vermenigvuldigd met 6;
- Voor de bad- en douchefunctie wordt het aantal gemeenschappelijke badvoorzieningen vermenigvuldigd met 10;
- Voor de gemeenschappelijke keukenfunctie dient de totale nettovloeroppervlakte van de keukenfuncties te worden gedeeld door de vereiste oppervlakte per persoon. Het resultaat wordt naar beneden afgerond.
 - als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen lager is dan 50, is per functieafhankelijke persoon 1,5 m² vereist;
 - als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen ligt tussen de 50 en 200, is per functieafhankelijke persoon 1,25 m² vereist.
 - als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen 200 of meer is, is per functieafhankelijk persoon 1 m² vereist.

³⁷ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 178.

Het equivalent dat men door deze bewerking bekomt, komt neer op het toegelaten maximaal aantal personen dat van de gemeenschappelijke functie gebruik mag maken, zijnde de maximumcapaciteit.³⁸

DEEL E: EINDBEOORDELING VAN DE KAMER

In deel E volgt een eindbeoordeling van de kamer. De strafpunten, die de kamer behaalde in de delen B, C en D worden bij elkaar opgeteld.

Puntentotaal deel B (Gebouw):								
Puntentotaal deel C (Kamer):								
Locatie: _____ Verdieping: _____ Kamernummer: _____ Omschrijving: _____	De kamer beschikt over volgende interne functies: <table border="1"> <tr> <td>☐</td> <td>toilet</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>bad/douche</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>keuken</td> </tr> </table>		☐	toilet	☐	bad/douche	☐	keuken
☐	toilet							
☐	bad/douche							
☐	keuken							
Puntentotaal delen D (Gemeenschappelijke functies) :								
Woonkwaliteit gemeenschappelijke delen:								
toiletfunctie:								
badfunctie:								
keukenfunctie:								
leefruimte (specifiek voor studentenkamers)								
Bezetting gemeenschappelijke delen:								
toiletfunctie:								
badfunctie:								
keukenfunctie:								
Eindbeoordeling kamer:								
TOTAAL:								
Als de eindbeoordeling van de kamer 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de KAMER. Als het totaal van deel E 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de KAMER ongeschikt te verklaren.								

Deel D is opgesplitst in twee delen.

In een eerste deel wordt de woonkwaliteit van de gemeenschappelijke delen beoordeeld. De kwaliteit van de gemeenschappelijke functies wordt weergegeven in één enkel getal en dit per functie. Dit getal wordt bekomen door het gemiddelde te nemen van de strafpunten van alle voorzieningen van de desbetreffende gemeenschappelijke functie.

In het daaropvolgend deel wordt de bezetting van de gemeenschappelijke delen geëvalueerd. In dit onderdeel worden de strafpunten wegens een overbezetting van de gemeenschappelijke functie genoteerd. Deze strafpunten worden bekomen door het verschil te maken van de bezettingsequivalent voor de desbetreffende functie en het aantal bewoners dat effectief van de functie gebruik moet maken.

³⁸ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 179.

Komt men in de eindbeoordeling van de kamer tot 15 strafpunten of meer, dan zal een advies tot ongeschiktverklaring geformuleerd worden en kan bijgevolg geen conformiteitsattest afgeleverd worden voor de kamer.³⁹

DEEL F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER

Deel F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER

Toelichting
 Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)) en de totale netto vloeroppervlakte ervan.

 De netto vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.
 Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

 Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:
 - lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
 - lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;
 - kamers die 15 of meer strafpunten scoren.

Berekening

totale <u>netto vloeroppervlakte</u> (in m ²) van	0	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90	
	tot	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 95 m² netto vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m² voor één bijkomende persoon.

*** in geval van studentenkamers:** voor de studentenkamers opgericht voor 01/09/1998 en met een 1ste CA aangevraagd vóór 01/09/2001 geldt een minimumoppervlakte van 8 m². Wanneer de kamer een keukenfunctie en/of een badfunctie bevat, wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m².

in geval van niet-studentenkamer:

aantal woonlokalen	1	2	3		45	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	35		8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze kamer is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal)

In deel F wordt een overzicht gegeven van de bezettingsnorm voor de kamer. Er wordt aan herinnerd dat voor de kamers opgericht voor 1 september 1998, waarvoor tevens een eerste conformiteitsattest werd aangevraagd voor 1 september 2001, een minimumvloeroppervlakte geldt van 8 m².

De bezettingsnorm voor de kamer wordt berekend, enerzijds rekening houdend met het aantal woonlokalen (leefruimte, kookruimte, slaapkamer) en anderzijds met de totale netto-vloeroppervlakte ervan.⁴⁰ Het kleinste cijfer van beide geeft de bezettingsnorm voor de kamer weer.

De reeds hoger geciteerde afwijkingen m.b.t. de netto vloeroppervlakte, m.n. het meetellen van een maximum oppervlakte van 3 m² voor een afzonderlijke badkamer en een oppervlakte van 2 m² wegens het voorzien van een wandmeubel met opklapbaar bed of een hoogslaper, worden geregeld via het Integratiebesluit en staan niet vermeld op het model van technisch verslag.

³⁹ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 181.

⁴⁰ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 182.

BIJLAGE: BEREKENING GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES

Het laatste onderdeel van het technisch verslag betreft een berekening van de gemeenschappelijke functies.

Hoger werd er reeds op gewezen dat per gemeenschappelijk lokaal en per functie een deel D (beoordeling gemeenschappelijke functies) moet opgemaakt worden (zie supra).

BIJLAGE: BEREKENING GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES				
Woonkwaliteit gemeenschappelijke delen				
	FUNCTIES			
	TOILET	BAD	KEUKEN	LEEFRUIMTE
DEEL D Blad 1				
DEEL D Blad 2				
DEEL D Blad 3				
DEEL D Blad 4				
DEEL D Blad 5				
DEEL D Blad 6				
DEEL D Blad 7				
DEEL D Blad 8				
DEEL D Blad 9				
Subtotaal:				
Aantal functies				
Gewogen:				
+ veiligheidsrisico				
Gewogen:				
Resultaat				

De verschillende delen D, die voor dezelfde functie werden opgemaakt, worden gewogen bij elkaar opgeteld. Strafpunten wegens een risico op elektrocutie of indicatie van een risico op CO-vergiftiging worden daarentegen niet gewogen, maar integraal verrekend.

De groene kolom omvat een gewogen gedeelte van de strafpunten voor de verschillende delen D. Het gewogen totaal bekomt men door het subtotaal van de strafpunten (rode kolom) te delen door het aantal functies. Het saldo wordt in de paarse kolom genoteerd.

In de blauwe kolom komen de strafpunten wegens een risico op elektrocutie of indicatie van een risico op CO-vergiftiging. Gezien deze niet gewogen worden (lees: gedeeld door het aantal functies), maar integraal verrekend worden, komen deze meteen terecht in de bruine kolom. De optelsom van de paarse en bruine kolom resulteert in het eindtotaal (oranje kolom).⁴¹

⁴¹ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 187.

Naast bovenstaand luik, wordt in de bijlage een overzicht gegeven van de strafpunten wegens een eventuele overbezetting van de gemeenschappelijke functies.

Bezetting gemeenschappelijke functies

Toiletfunctie

Totaal aantal toiletten voor gemeenschappelijk gebruik:
aantal afhankelijke entiteiten/personen

Toiletfuncties x 6 = bezettingsequivalent (BE)

- strafpunten

Badfunctie

Totaal aantal badfuncties voor gemeenschappelijk gebruik:
aantal afhankelijke entiteiten/personen

Badfuncties x 10 = bezettingsequivalent (BE)

- strafpunten

Keukenfunctie

Bij de berekening van de oppervlakte van de gemeenschappelijke kookruimte wordt uitgegaan van de totale netto-vloeroppervlakte ervan.
De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.
Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.
Met lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben, wordt geen rekening gehouden.

Totale oppervlakte van alle onderzochte keukenfuncties:
bezettingsnorm van alle kamers samen

bezettingsnorm functie-afhankelijke kamers

bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:
opp. / 1,5 m² = bezettingsequivalent (BE)

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:
opp. / 1,25 m² = bezettingsequivalent (BE)

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:
opp. / 1,00 m² = bezettingsequivalent (BE)

- strafpunten

Strafpunten ten gevolge van overbezetting van gemeenschappelijke functies worden toegekend aan elke van de functie afhankelijke kamer.

In dit onderdeel wordt de bezettingsequivalent (zie deel D, SUB C) afgezet tegen het aantal bewoners dat effectief van de desbetreffende gemeenschappelijke functie gebruik maakt. Is het aantal bewoners dat van de functie gebruik maakt groter dan de bezettingsequivalent, dan worden er strafpunten toegekend. Het aantal strafpunten is gelijk aan het verschil tussen beide.

De strafpunten worden vervolgens toegekend aan alle kamers, die van de desbetreffende gemeenschappelijke functie afhankelijk zijn.⁴²

■ Conclusie

Uit de stapsgewijze bespreking van het technisch verslag blijkt dat de studentenkamer anno 2016 aan een hele reeks kwaliteits- en veiligheidsnormen moet voldoen. Als eigenaar om het even welke studentenkamer verhuren kan dus lang niet zomaar. Doet de eigenaar dit toch, dan zal deze hierop worden afgestraft bij het conformiteitsonderzoek. Blijkt uit dit onderzoek dat de kamer 15 strafpunten of meer behaalt, dan komt zij in aanmerking voor een ongeschiktverklaring. Een conformiteitsattest zal de eigenaar bijgevolg geweigerd worden.

⁴² Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>, p. 189.

2.1.3.3 Het omstandig verslag



Indien de woningcontroleur tijdens het conformiteitsonderzoek ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vaststelt, die een verdere bewoning ontoelaatbaar maken, moet naast het technisch verslag ook een omstandig verslag opgemaakt worden (**bijlage 2**).

In het verslag moet duidelijk aangegeven worden om welke risico's het gaat. Een kamer waar ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vastgesteld worden, komt in aanmerking voor een onbewoonbaarverklaring. De Vlaamse Wooncode definieert een onbewoonbare woning als een woning, die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.⁴³

Het aantal strafpunten dat de kamerwoning reeds zou opgelopen hebben bij het conformiteitsonderzoek staat in principe dus los van de aanwezigheid van eventuele gezondheids- en veiligheidsrisico's.

Ook indien de woningcontroleur vaststelt dat de kamer een woningbezetting heeft die groter is dan toegelaten en wanneer dit een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt voor de bewoners, zal hij een omstandig verslag moeten opmaken. In dit geval is er sprake van een overbewoonde kamer, ofwel een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt.⁴⁴

2.1.4 HET CONFORMITEITSATTEST

De conformiteit van een kamer met de woonkwaliteitsnormen wordt bevestigd in een conformiteitsattest afgeleverd door de burgemeester, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek. Het beschikken over een dergelijk attest is in principe geen voorwaarde om een studentenkamer te mogen verhuren en vormt dus geen verplichte verhuurvergunning. In bepaalde steden en gemeenten wordt evenwel van dit algemeen principe afgeweken in lokale verordeningen. Op dit aspect wordt dieper ingegaan onder hoofding 2.2 (woonkwaliteitsbewaking op gemeentelijk niveau).



Dat een conformiteitsattest in principe niet verplicht is, belet niet dat het toch nuttig kan zijn voor de eigenaar van een studentenkamer om dit attest aan te vragen. Het attest vormt immers een goede graadmeter voor de kwaliteit en veiligheid van de kamer en geeft de huurder een garantie dat de kamer beantwoordt aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen.

De eigenaar, die een conformiteitsattest wil bekomen, richt zijn aanvraag tot de gemeente waar de kamerwoning gelegen is. Artikel 5 van het Integratiebesluit bevat de verplichte vermeldingen, die de aanvraag moet bevatten. Bij de aanvraag moet bovendien een afschrift gevoegd worden van het

⁴³ Artikel 2,§1, 12° Vlaamse Wooncode

⁴⁴ Artikel 2,§1, 16° Vlaamse Wooncode

eventuele brandweerattest en de attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en gasinstallaties waarover de eigenaar beschikt.⁴⁵

Is de aanvraag volledig, dan bezorgt de burgemeester de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.⁴⁶

Binnen een termijn van 60 dagen na de datum van het verzoek, neemt de burgemeester een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, nadat een conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden.⁴⁷

Wordt de kamerwoning conform bevonden, dan levert de burgemeester een conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag.⁴⁸ Bijlage 2 van het Ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen bevat een model van conformiteitsattest voor kamerwoningen (**bijlage 3**).

Er zal een conformiteitsattest afgeleverd worden indien aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- de gebreken in de woning worden in het technisch verslag gequoteerd met een eindscore van minder dan vijftien strafpunten;
- in de woning is voldaan aan de verplichtingen inzake het plaatsen van rookmelders, vermeld in artikel 2,§2 van het Integratiebesluit;
- de woning is niet onbewoonbaar verklaard.⁴⁹

Is niet cumulatief aan deze voorwaarden voldaan, dan wordt de afgifte van het conformiteitsattest geweigerd. De beslissing wordt samen met het afschrift van het technisch verslag aan de aanvrager betekend. Daarbij worden de gevolgen van de beslissing en de eventuele begeleidende maatregelen meegedeeld.⁵⁰

De kostprijs voor de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester wordt door de gemeenteraad bepaald. De kostprijs mag evenwel maximaal 62,50 EUR bedragen voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 EUR per kamer en met een absoluut maximum van 1.250 EUR per gebouw.⁵¹

Een conformiteitsattest blijft in de regel 10 jaar geldig. Na het verstrijken van deze duur, vervalt het conformiteitsattest van rechtswege. Ook zal er sprake zijn van een verval van het conformiteitsattest indien:

- de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard;
- de woning onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet (zie infra);
- voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 20,§2 Integratiebesluit wordt opgesteld (zie infra).⁵²

⁴⁵ Artikel 5,§2 Integratiebesluit

⁴⁶ Artikel 5,§3 Integratiebesluit

⁴⁷ Artikel 8, §1, 2^e lid Vlaamse Wooncode

⁴⁸ Artikel 7,§1 Integratiebesluit

⁴⁹ Artikel 6 Integratiebesluit

⁵⁰ Artikel 7,§2 Integratiebesluit

⁵¹ Artikel 9 Integratiebesluit

⁵² Artikel 10 Vlaamse Wooncode

▪ **Art. 5 Vlaamse Wooncode**

- Bevat elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten
 - oppervlakte;
 - sanitaire voorzieningen (toilet, wasgelegenheid met stromend water);
 - winddichtheid, thermische isolatie en verwarmingsmogelijkheden;
 - ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden;
 - aanwezigheid voldoende en veilige elektrische installaties voor verlichting en gebruik van elektrische apparaten;
 - gasinstallaties met nodige veiligheidsgaranties;
 - stabiliteit en bouwfysica m.b.t. fundering, daken, buiten- en binnenmuren, draagvloeren en timmerwerk;
 - toegankelijkheid en respect persoonlijke levenssfeer;
 - minimale energetische prestaties;
 - aanwezigheid drinkbaar water.

▪ **Besluit Vlaamse Regering 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen**

- Concretisering algemene veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;
- Technisch verslag voor kamers (bijlage 1): 6 delen + bijlage: beoordeling kamerwoning, kamer, gemeenschappelijke functies, bezettingsnorm;
 - oppervlakenormen (12 m²), tenzij:
 - oppervlakte kamer minstens 8 m² bedraagt;
 - kamer werd gebouwd voor 1 september 1998;
 - er voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest werd afgeleverd;
 - nieuwe aanvraag tot conformiteitsattest kon ingediend worden tot 10 februari 2016.
- Omstandig verslag: opmaak verplicht bij vaststelling ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's of overbewoning;
- Conformiteitsattest
 - indien gebreken < 15 strafpunten opleveren;
 - indien verplichtingen inzake rookmelders gerespecteerd worden;
 - indien de woning niet onbewoonbaar verklaard werd;
 - niet verplicht bij verhuur, tenzij afwijking bij gemeentelijke verordening;
 - in principe geldig voor 10 jaar;
 - maximale kostprijs: 62,50 EUR, te verhogen met 12,50 EUR per kamer en met een maximum van 1.250 EUR per gebouw.

2.1.5 HANDHAVING

2.1.5.1 Het tweesporenbeleid

Een effectief beleid inzake woonkwaliteitsbewaking impliceert ook een daadkrachtig sanctioneringsapparaat.

Op het vlak van woonkwaliteitsbewaking werd geopteerd voor een tweesporen aanpak. De Vlaamse Wooncode voorziet enerzijds in een administratieve handhaving en anderzijds in een strafrechtelijke handhaving.

In een eerste deel wordt dieper ingegaan op de administratieve procedure, waarna een woord uitleg volgt over de opname van ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen in de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO) en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen. Tot slot volgt een bespreking van de strafrechtelijke handhaving van de normen inzake woonkwaliteitsbewaking.

2.1.5.2 De administratieve procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring



Met het administratief luik van de handhaving wordt verwezen naar de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring.

Iedere belanghebbende kan een procedure opstarten om een kamerwoning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren. Onder belanghebbende wordt verstaan: het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het

ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang.⁵³ De procedure kan tevens opgestart worden op initiatief van de burgemeester.⁵⁴

Het verzoek kan ingediend worden door middel van een aangetekende brief, gericht aan de burgemeester. De verzoeker kan hierbij gebruik maken van het modelformulier verzoek tot opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, dat op de website van Wonen Vlaanderen ter beschikking gesteld wordt (**bijlage 4**).

Het verzoek kan ook mondeling gebeuren bij het woonloket van de gemeente waar de kamerwoning gelegen is. Aan de verzoeker wordt dan een ontvangstbewijs overhandigd (**bijlage 5**).

⁵³ Artikel 16,§1 Vlaamse Wooncode

⁵⁴ Artikel 15,§1 Vlaamse Wooncode

Als de belanghebbende de bewoner zelf is, dan wordt - hoewel niet wettelijk verplicht - eerst aangeraden om de klacht ter kennis te brengen aan de verhuurder zelf, zodat deze in voorkomend geval het nodige kan doen om de gebreken aan de kamerwoning te herstellen. De bewoner kan hierbij gebruik maken van de modelbrief om klachten te signaleren aan de verhuurder (**bijlage 6**).

De burgemeester kan een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geadviseerd heeft en na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord.⁵⁵

Na uitvoering van het onderzoek, zal de gewestelijk ambtenaar aan de burgemeester adviseren om de woning ongeschikt te verklaren indien deze een eindscore van minstens 15 strafpunten behaalt. Een advies van de gewestelijk ambtenaar over de onbewoonbaar- of overbewoondverklaring geschiedt op basis van zijn inschatting van de ernst van het veiligheids- en gezondheidsrisico, zoals omschreven in het omstandig verslag.⁵⁶

De burgemeester mag voorbijgaan aan de adviesvereiste van de gewestelijk ambtenaar, indien deze laatste geen advies uitgebracht heeft binnen de 75 dagen na ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis is gesteld van een advies dat uitgebracht is na die termijn.⁵⁷ Sedert de inwerkingtreding van het Integratiedecreet werd ook in de mogelijkheid voorzien voor een gemeente om ontvoogd te worden, waardoor zij besluiten kan nemen zonder het advies van de gewestelijk ambtenaar te moeten inwinnen.⁵⁸

Na ontvangst van het advies van de gewestelijk ambtenaar, zendt de burgemeester onverwijld een afschrift van het advies en van het onderzoeksverslag naar de verzoeker, de bewoner en de eigenaar. Ingeval van een advies tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, nodigt de burgemeester de bewoner en de eigenaar uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.⁵⁹

De burgemeester neemt een beslissing binnen de drie maanden na ontvangst van het verzoek.⁶⁰ Vervolgens betekent de burgemeester zijn beslissing aan de verzoeker, de eigenaar en de bewoner en geeft hen kennis van de gevolgen van de beslissing en de eventuele begeleidende maatregelen. Dit gebeurt door middel van een modelformulier van besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, dan wel tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (**bijlage 7, 8 en 9**). De burgemeester bezorgt tevens een afschrift van zijn beslissing aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur.⁶¹

⁵⁵ Artikel 15,§1 Vlaamse Wooncode

⁵⁶ Artikel 12,§1 Integratiebesluit

⁵⁷ Artikel 16,§1, 2^e lid Vlaamse Wooncode

⁵⁸ Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in procedures van ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

⁵⁹ Artikel 14 Integratiebesluit

⁶⁰ Artikel 16,§1, 2^e lid Vlaamse Wooncode

⁶¹ Artikel 15 Integratiebesluit

Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep ingediend worden, binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing, bij de minister bevoegd voor wonen. Het beroep moet ingediend worden d.m.v. een gemotiveerd verzoekschrift. Wil de verzoeker gehoord worden, dan meldt deze dat in het verzoekschrift. De minister van wonen beschikt over een termijn van 3 maand na ontvangst van het beroep om hierover uitspraak te doen. De termijn wordt verlengd met 1 maand indien er op verzoek van de indiener een hoorzitting plaatsvindt.⁶² Ook ingeval van stilzitten van de burgemeester kan er beroep aangetekend worden bij de minister bevoegd voor wonen, binnen de twaalf maanden na het verstrijken van de normale beslissingstermijn van 3 maanden, volgens dezelfde modaliteiten.⁶³

De minister kan in beroep een besluit nemen om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren en kan de nodige maatregelen treffen.⁶⁴

De procedure tot overbewoondverklaring verloopt analoog met deze van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met dien verstande dat het aantal mogelijke initiatiefnemers hier beperkter is. Het verzoek kan meer bepaald uitgaan van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, de wooninspecteur of de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied.⁶⁵ De sociale woonorganisaties en overige belanghebbenden worden dus uitgesloten.

Evenmin is er in het kader van de procedure tot overbewoondverklaring een hoorplicht voorzien. Dit is ook logisch, gezien de woning hierdoor niet onverhuurbaar wordt. De eigenaar kan de kamer verder blijven verhuren, zonder werken te moeten uitvoeren. Evenwel zullen de nodige maatregelen moeten genomen worden om de overbewoning ongedaan te maken.

De burgemeester kan de nodige maatregelen nemen om de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning te herhuisvesten. Hij kan daarbij de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.⁶⁶

Gaat de burgemeester over tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning, dan kunnen de volgende kosten verhaald worden op de verhuurder:

- de kosten om de woning te ontruimen;
- de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
- de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- het verschil tussen de kosten per maand van de nieuw te betrekken woning en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.⁶⁷

Komt de kamerwoning, die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werd in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, dan moet de eigenaar deze werken uitvoeren binnen een termijn van 36 maanden, indien er voor de werken een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

⁶² Artikel 16,§2 Vlaamse Wooncode

⁶³ Artikel 16,§3 Vlaamse Wooncode

⁶⁴ Artikel 16,§3 Integratiebesluit

⁶⁵ Artikel 17,§1 Vlaamse Wooncode

⁶⁶ Artikel 17 bis, §1 Vlaamse Wooncode

⁶⁷ Artikel 17 bis, §2 Vlaamse Wooncode

Is er voor de werken geen stedenbouwkundige vergunning vereist, dan bedraagt de uitvoeringstermijn 12 maanden.⁶⁸

In uitzonderlijke omstandigheden kan een verlenging van de termijn toegestaan worden.

Voert de eigenaar de werken niet uit, dan kan de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie de werken uitvoeren, in ruil voor de verwerving van een zakelijk recht op de woning of de mogelijkheid tot het huren van de woning voor minstens 9 jaar.⁶⁹

In afwijking van artikel 18,§1 Vlaamse Wooncode, kan er toepassing gemaakt worden van het zgn. snelherstel. Met name kan de burgemeester, voor één of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering bevelen - binnen een termijn van maximaal vijftien dagen - van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken. Wordt binnen deze termijn niet overgegaan tot uitvoering van de dringende werkzaamheden, dan kan de burgemeester zelf de werken laten uitvoeren, in welk geval de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden kunnen verhaald worden op de eigenaar.⁷⁰

Komt de kamerwoning niet in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moet de eigenaar ofwel aan de woning een andere bestemming geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel de woning slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. De termijnen waarbinnen de eigenaar tot sloop of herbestemming moet overgaan zijn dezelfde als deze opgenomen in artikel 18 van het Integratiebesluit.⁷¹

2.1.5.3 De opname in de VIVOO- inventaris

De VIVOO-inventaris, ofwel de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid vormt de basis voor een gewestelijke en/of gemeentelijke heffing.



De VIVOO-inventaris bestaat in principe uit twee lijsten:

- een lijst van ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen;
- een lijst van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De inventaris wordt beheerd door Wonen Vlaanderen, met uitzondering van een aantal gemeenten die zelf instaan voor het beheer ervan.

⁶⁸ Artikel 18,§1 Vlaamse Wooncode, j° artikel 18 Integratiebesluit

⁶⁹ Artikel 18, §2 Vlaamse Wooncode

⁷⁰ Artikel 15, § 2, 1^e en 2^e lid Vlaamse Wooncode

⁷¹ Artikel 19 Vlaamse Wooncode

De kamerwoning die ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard wordt automatisch opgenomen op deze inventaris. De startdatum van opname in de lijst is gelijk aan de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Aan de opname van de woning op deze inventaris zijn belangrijke rechtsgevolgen gekoppeld. Bevindt de kamerwoning zich na een jaar nog steeds op de inventaris, dan zal de eigenaar vanaf dan jaarlijks een heffing moeten betalen, tenzij men van een vrijstelling of een opschorting geniet.

De juridische basis voor de heffing is het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, alsmede het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen.

De eigenaar van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde kamerwoning geniet in de volgende gevallen van een vrijstelling:

- de woning valt binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;
- de woning is onbruikbaar geworden door een ramp, zijnde een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar. Er wordt een vrijstelling van twee jaar toegekend vanaf de datum van de ramp;
- er is een sociaal beheersrecht op de woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan verhuurd worden;
- de eigenaar sloot een renovatiecontract van minstens 9 jaar af met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

Tot voor kort voorzag de regelgeving in een vrijstelling van de heffing voor woningen, die beschermd zijn als monument of stads- en dorpsgezicht. Evenwel keurde de Vlaamse Regering op 18 mei 2015 het ontwerpdecreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit goed. In navolging van de goedkeuring van de tekst door het Vlaams Parlement, wordt de vrijstelling van heffing voor beschermde woningen geschrapt. Hierdoor zijn beschermde woningen, opgenomen in de VIVOO-inventaris, sedert 1 januari 2016 niet langer vrijgesteld van de heffing.

Wie nieuwe eigenaar van een geïnventariseerde woning geworden is krijgt bovendien een opschorting van heffing voor twee jaar toegekend, op voorwaarde dat de eigenaar de woning gedurende de twee jaar niet verkoopt en ervoor zorgt dat de woning binnen die periode geschrapt wordt uit de inventaris, of er voor het einde van die periode een andere vrijstelling of opschorting toegekend werd. Ook wordt een opschorting toegekend bij geplande renovatiewerken of bij sloop gevolgd door nieuwbouw, mits voldaan is aan bepaalde voorwaarden.

Het bedrag van de heffing is niet min.

Het basisbedrag van de Vlaamse heffing is het geïndexeerd kadastraal inkomen, met een minimum van 990 EUR. De heffing is verschuldigd bij elke verjaardag van de opname van de woning in de inventaris en bedraagt:

- na 1 jaar: basisbedrag x 2, dus minstens 1.980,00 EUR;
- na 2 jaar: basisbedrag x 3, dus minstens 2.970,00 EUR;
- na 3 jaar: basisbedrag x 4, dus minstens 3.960,00 EUR;
- na 4 jaar en volgende: basisbedrag x 5, dus minstens 4.950 EUR.

Ook kan de gemeente eigen gemeentelijke heffingen bepalen. De verhuurder van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde studentenwoning riskeert hierdoor dus tweemaal te moeten betalen.

In de beleidsbrieven van minister van Wonen Liesbeth Homans en minister van Financiën Annemie Turtelboom werd aangekondigd dat de Vlaamse heffing op verwaarloosde gebouwen volledig zal stopgezet worden. De ministers willen het beleid rond verwaarlozing volledig toevertrouwen aan de gemeenten. Ook voor wat de gewestelijke heffing voor ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen betreft, zullen de ministers onderzoeken of een dubbele heffing kan vermeden worden en of er andere instrumenten kunnen ingezet worden voor de kwaliteitsbewaking. Voorlopig blijft de gewestelijke heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen evenwel integraal van toepassing.

Naast de mogelijkheid om een heffing te vestigen, rust er een recht van voorkoop op elke geïntariseerde woning ten voordele van bepaalde besturen (de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel het OCMW). Ook kan onder bepaalde voorwaarden een sociaal beheersrecht op de woning ingesteld worden. Dit betekent dat de woning tijdelijk onttrokken wordt aan het zeggenschap van de eigenaar en in beheer gegeven wordt van een sociale woonorganisatie, met het oog op herstel en sociale verhuring. De eigenaar verliest dus tijdelijk de mogelijkheid om het genotsrecht op de woning uit te oefenen.

Voor meer informatie over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van (kamer)woningen wordt verwezen naar de toelichtingsbrochure van Wonen Vlaanderen over ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (**bijlage 10**).

Samengevat kan gesteld worden dat de wetgever door de invoering van de administratieve procedure tot doel had om de kwaliteit van het woningenbestand op te krikken, door het voorzien van diverse maatregelen met het oog op sanering.⁷²

2.1.5.4 De strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit



Naast de administratieve handhaving, voorzag de wetgever ook in een strafrechtelijk sanctioneringsmechanisme. De strafrechtelijke handhaving kan in principe beschouwd worden als het sluitstuk van de administratieve handhaving.⁷³

⁷² P. De Smedt, 'Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen huisjesmelkerij?' in P. De SMEDT, B. HUBEAU en E. JANSSENS, *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode, Recht en Onroerend goed*, Brugge, Die Keure, 2007, 94.

⁷³ T. Vandromme, 'Verhuur van krotwoningen, inbreuken op de Vlaamse Wooncode', *OSS*, Afl. 74, 4 november 2013, 292.

▪ **Artikel 20 Vlaamse Wooncode: misdrijf krotverhuur**

De eerste strafbaarstelling is opgenomen in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 20 Vlaamse Wooncode

§1. Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5,§3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

(...)

Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

Opdat er sprake kan zijn van een misdrijf in de zin van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode is vereist dat (1) de (kamer)woning niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen en (2) wordt verhuurd, te huur of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

Wat het eerste aspect betreft, is het van belang erop te wijzen dat elke schending van de Vlaamse woonkwaliteitsnormen gevisieerd wordt. In tegenstelling tot bij de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, is dus niet vereist dat de betrokken kamerwoning minstens 15 strafpunten behaalt.

Daarnaast moet de kamerwoning worden verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld met het oog op bewoning. Niet enkel de zuivere verhuur, maar ook de terbeschikkingstelling van een gebrekkige kamerwoning wordt bestraft door artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Te denken valt aan een bezetting ter bedde, waarbij de eigenaar van een studentenkamer het genot ervan toestaat aan een bepaalde persoon tegen een bepaalde vergoeding, maar zich tegelijkertijd het recht voorbehoudt om op ieder ogenblik terug over het goed te kunnen beschikken. Eveneens kan het louter gedogen van bewoning door de eigenaar beschouwd worden als een terbeschikkingstelling in de zin van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.

Hoewel de eigenaar van een kamerwoning in de meeste gevallen wetens en willens een gebrekkige kamer verhuurt, volstaat in principe dat hem een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid kan verweten worden. De verhuurder had met andere woorden moeten controleren of de kamer wel mocht verhuurd worden - rekening houdend met de vereisten inzake woningkwaliteit - maar heeft nagelaten om dat te doen.

Niet enkel een rechtstreekse verhuring, maar ook een verhuring via een tussenpersoon wordt door artikel 20 van de Vlaamse Wooncode strafbaar gesteld. Op de vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij de verhuur van een studentenkamer, zal bijgevolg een belangrijke onderzoeksplicht rusten. Vooraleer de studentenkamer op de huurmarkt aangeboden wordt, zal de vastgoedmakelaar moeten controleren of deze voldoet aan de woonkwaliteitseisen, zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode. Hij mag met andere woorden niet zomaar voortgaan op de verklaringen van zijn opdrachtgever, maar moet tot verificatie ervan overgaan.

De eigenaar van een kamerwoning moet ervoor zorgen dat de woning niet enkel bij aanvang, maar ook gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst aan de woonkwaliteitseisen voldoet. De opmaak van een intredende plaatsbeschrijving is in die zin bijzonder belangrijk. Aan de hand daarvan kan de eigenaar immers aantonen dat de kamerwoning bij aanvang van de huurovereenkomst voldeed aan de woonkwaliteitseisen en dat eventuele beschadigingen aan de huurder te wijten zijn. De plaatsbeschrijving is evenwel enkel relevant om te bepalen of de eigenaar al dan niet te goeder trouw was bij aanvang van de huur. Wordt de eigenaar tijdens de huur geconfronteerd met beschadigingen, die tot gevolg hebben dat niet langer voldaan is aan de woonkwaliteitseisen, dan ontslaat hem dit niet van de verplichting om de nodige acties te ondernemen. De eigenaar zal met name zelf de werken moeten uitvoeren die hem contractueel ten laste kunnen gelegd worden en moet toezien op de uitvoering van werken die lastens de huurder vallen.⁷⁴

Naast de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO, die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven opgenomen in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.⁷⁵

De wooninspecteur, die een misdrijf op grond van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode heeft vastgesteld, deelt aan de burgemeester en de gewestelijke ambtenaar mee voor welke woningen een proces-verbaal opgesteld werd.⁷⁶

De agenten, officieren van gerechtelijke politie en wooninspecteurs hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om, in het kader van hun opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze evenwel enkel uitgevoerd worden na machtiging van de politierechter.⁷⁷

De hoger vermelde ambtenaren kunnen, net zoals de burgemeester, de kamerwoning die niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldoet, verzegelen. De doorbreking van deze verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.⁷⁸

⁷⁴ T. Vandromme, 'Verhuur van krotwoningen, inbreuken op de Vlaamse Wooncode', *OSS*, Afl. 74, 4 november 2013, 304.

⁷⁵ Artikel 20,§2 Vlaamse Wooncode

⁷⁶ Artikel 20,§2, 2^e lid Vlaamse Wooncode

⁷⁷ Artikel 20,§3 Vlaamse Wooncode

⁷⁸ Artikel 20,§4 Vlaamse Wooncode

Het misdrijf krotverhuur, vervat in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, wordt bestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met een geldboete van 500 tot 25.000 EUR of met één van die straffen alleen.

Artikel 20,§1, derde lid Vlaamse Wooncode voorziet ook uitdrukkelijk in twee verzwarende omstandigheden. Het misdrijf wordt met name bestraft met een geldboete van 1.000 tot 100.000 EUR en met een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar, of met één van die straffen alleen, indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, of als het een daad van deelneming aan de bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

Naast deze straffen, zal ook de algemene sanctie van de bijzondere verbeurdverklaring een belangrijke rol spelen bij het misdrijf krotverhuur. In toepassing van artikel 42,3° Sw. zal de rechter de bijzondere verbeurdverklaring van de door de eigenaar ontvangen huurgelden kunnen uitspreken. De huurgelden moeten immers beschouwd worden als vermogensvoordelen, die rechtstreeks uit het misdrijf verkregen zijn.

Belangrijke toevoeging is dat de dagvaarding voor de correctionele rechtbank, die uitgebracht wordt op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, maar ontvankelijk zal zijn na overschrijving ervan in het hypotheekkantoor van het gebied waar de kamerwoning gelegen is. Met deze verplichting tracht men derden, die een zakelijk recht op de kamerwoning willen verwerven, te informeren over eventuele hangende procedures op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.

Elke eindbeslissing, die in de zaak wordt gewezen, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of het overgeschreven exploot ingeschreven. Bij gebrek aan overschrijving van de dagvaarding, zal de eindbeslissing worden ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.⁷⁹

▪ **Artikel 20 bis Vlaamse Wooncode: de herstellordering**

De herstellordering, vervat in artikel 20 bis van de Vlaamse Wooncode, was ingegeven door de wens van de wetgever om - ook bij de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit - meer aandacht te besteden aan het herstel van de woning. De loutere bestraffing van de eigenaar ontnemt hem op zich immers nog niet de mogelijkheid om de woning nadien gewoon verder te huur aan te bieden op de huurmarkt. De herstellordering komt hieraan tegemoet. Zij is erop gericht om de kwaliteit van het woningenbestand op te krikken.

Naast het uitspreken van een straf op grond van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, kan de rechter de eigenaar bevelen om aan de verkrotte kamerwoning werken uit te voeren, om deze te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Stelt de rechter vast dat de woning niet in aanmerking komt voor herstelwerken, dan beveelt hij de eigenaar om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om de woning te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.⁸⁰

⁷⁹ Artikel 20 ter Vlaamse Wooncode

⁸⁰ Artikel 20 bis, §1, eerste lid Vlaamse Wooncode

De sanctie kan door de rechter op eigen initiatief en dus ambtshalve uitgesproken worden, dan wel op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de kamerwoning gelegen is.⁸¹ De vordering vermeldt in ieder geval de gebreken op basis waarvan het herstel gevorderd wordt.⁸² De vordering wordt bovendien uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.⁸³

De rechter bepaalt de termijn voor uitvoering van de herstelmaatregelen en kan tevens een dwangsom bepalen per dag vertraging indien de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen hierom verzoekt. De maximale termijn voor uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt twee jaar.⁸⁴

Het basisprincipe is dus het integrale herstel van de gebreken, die de kamerwoning vertoont. Slechts indien dit niet mogelijk is zal de alternatieve herstelmaatregel (herbestemming of sloop) toepassing vinden.

Na het uitvoeren van de herstelwerken moet de woning conform zijn aan de Vlaamse woonkwaliteitseisen. Alle gebreken moeten weggewerkt worden tot nul strafpunten (anders dus dan bij de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring). Zolang niet alle gebreken weggewerkt zijn, kan de kamer niet opnieuw te huur aangeboden worden. Bezondigt de eigenaar zich hieraan, dan maakt hij zich opnieuw schuldig aan een misdrijf o.g.v. artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Zelfs indien de kamerwoning met gebreken niet meer te huur of ter beschikking gesteld wordt, en er dus geen misdrijf is in de zin van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, zal de rechter alsnog het herstel van de gebreken moeten bevelen in toepassing van artikel 20 bis van de Vlaamse Wooncode. De eigenaar van een gebrekkige kamerwoning zou immers eenvoudig aan de herstelsanctie kunnen ontsnappen door deze tijdelijk niet meer te huur of ter beschikking te stellen.⁸⁵

Als de eigenaar de herstelmaatregelen uitgevoerd heeft, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.⁸⁶

Nadien volgt een controle ter plaatse van de uitgevoerde werken. De controle zal evenwel slechts kunnen plaatsvinden na de betaling van een vergoeding. De vergoeding bedraagt 87,50 EUR + 12,50 EUR x (N-1), waarbij N gelijk is aan het aantal kamers dat bij de controle onderzocht moet worden en minstens gelijk is aan 1. Deze vergoeding wordt toegewezen aan het Herstelfonds.⁸⁷

⁸¹ Artikel 20 bis, §1, eerste lid Vlaamse Wooncode

⁸² Artikel 20 bis, §4 Vlaamse Wooncode

⁸³ Artikel 20 bis, §3 Vlaamse Wooncode

⁸⁴ Artikel 20 bis, §1, tweede lid Vlaamse Wooncode

⁸⁵ T. Vandromme, 'Verhuur van krotwoningen, inbreuken op de Vlaamse Wooncode', *OSS*, Afl. 74, 4 november 2013, 330-331.

⁸⁶ Artikel 20 bis, §6, eerste lid Vlaamse Wooncode

⁸⁷ Artikel 20 bis, §6, tweede lid Vlaamse Wooncode, j° artikel 19, §1 Integratiebesluit

Na de controle stelt de wooninspecteur een proces-verbaal van uitvoering op. Een afschrift van dit PV wordt door de wooninspecteur vervolgens toegestuurd aan het college van burgemeester en schepenen en aan de eigenaar van de woning. Het college van burgemeester en schepenen zal geen conformiteitsattest kunnen afleveren, zolang uit het PV niet blijkt dat de opgelegde herstelmaatregelen volledig uitgevoerd zijn.⁸⁸

Laat de eigenaar na om vrijwillig over te gaan tot uitvoering van de opgelegde herstelwerkzaamheden, dan kan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij in de ambtshalve uitvoering van de werken voorzien. Het vonnis van de rechter moet dit bevelen. Deze ambtshalve uitvoering gebeurt op kosten van de veroordeelde.⁸⁹

Moeten voornoemde partijen ambtshalve overgaan tot uitvoering van de werken, dan wordt de schuldvordering die zij hebben op de veroordeelde eigenaar gewaarborgd door een wettelijke hypotheek. Deze wettelijke hypotheek komt tot stand en kan ingeschreven worden vanaf het ontstaan van de verbintenis tot uitvoering van de herstelmaatregelen, dus van zodra er een uitvoerbare titel voorhanden is.

De Vlaamse Wooncode voorziet tevens een aantal bepalingen ingeval van verkoop van het onroerend goed, waarop de verplichting rust om herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Voorafgaand aan de totstandkoming van de onderhandse verkoopovereenkomst moet de eigenaar de kandidaat koper informeren over het feit dat er op het goed verplichtingen o.g.v. artikel 20 bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode rusten. Heeft de eigenaar nagelaten om de koper hieromtrent in te lichten, dan kan deze laatste een vordering instellen voor de burgerlijke rechtbank tot vernietiging van de koop, onder voorbehoud van een eventuele schadevergoeding voor meerdere schade. De koper zal zich evenwel niet meer op deze sanctie kunnen beroepen als deze informatie alsnog meegedeeld wordt bij het verlijden van de authentieke akte en als hij hierbij verzaakt aan de vordering tot vernietiging.⁹⁰

Op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte wordt in een afzonderlijke akte de verplichting tot uitvoering van de herstelwerken opgenomen. In die akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de uitvoeringskosten te vergoeden.⁹¹

Pas wanneer de rechter vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor de uitvoering van herstelwerken, treedt de alternatieve herstelmaatregel in werking. De overtreder zal alsdan worden bevolen om een andere bestemming aan het goed te geven of om het goed te slopen, tenzij dit verboden zou zijn op grond van wettelijke of decretale bepalingen.⁹²

⁸⁸ Artikel 20 bis, §6, derde lid Vlaamse Wooncode

⁸⁹ Artikel 20 bis, §7 Vlaamse Wooncode

⁹⁰ Artikel 20 quinquies Vlaamse Wooncode

⁹¹ Artikel 20 quater Vlaamse Wooncode

⁹² Artikel 20 bis, §1 Vlaamse Wooncode

Zo zal een gebrekkige studentenwoning niet in aanmerking komen voor herstelwerken indien de woning getroffen wordt door een stedenbouwkundige inbreuk. Specifiek voor dergelijke gevallen biedt de Vlaamse Wooncode de mogelijkheid om over te gaan tot herbestemming. Meer concreet zal alsdan een functiewijziging doorgevoerd worden. Het onroerend goed zal dus niet langer voor een woonfunctie, maar wel voor een andere functie bestemd worden.

De veroordeelde eigenaar behoudt de keuze tussen een bestemmingswijziging of een sloop. In beide gevallen zal er niet langer sprake zijn van een woonfunctie.

▪ **Artikel 433 decies e.v. Strafwetboek: misdrijf huisjesmelkerij**

Het misdrijf krotverhuur o.g.v. artikel 20 van de Vlaamse Wooncode mag niet verward worden met het misdrijf huisjesmelkerij, zoals opgenomen in artikel 433 decies e.v. van het Strafwetboek.

Artikel 433 decies Strafwetboek

Met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzondere kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn preciaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte, dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid, door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. De boete wordt zoveel keer toegepast als er slachtoffers zijn.

Het grote verschil tussen het misdrijf krotverhuur en het misdrijf huisjesmelkerij is dat er bij dit laatste misdrijf ook een subjectieve beoordeling zal plaatsvinden. Het slachtoffer moet zich in een bijzonder kwetsbare positie bevinden en de dader heeft wetens en willens misbruik gemaakt van deze positie om een abnormaal profijt te kunnen realiseren. Wat het materieel bestanddeel van het misdrijf betreft, is vereist dat het onroerend goed zich in een zodanige toestand bevindt, waardoor er strijdigheid is met de menselijke waardigheid. Bij de invulling van het begrip menselijke waardigheid zal veeleer teruggereken worden naar de gewestelijke woonkwaliteitsnormen.

Bij het misdrijf krotverhuur zal enkel gekeken worden naar het objectief element van het misdrijf, met name de toestand van de verhuurde studentenwoning. Zodra vastgesteld wordt dat deze niet beantwoordt aan de woonkwaliteitsnormen opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Integratiebesluit, is er sprake van een misdrijf in de zin van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.

De bewijslast bij het misdrijf huisjesmelkerij is dus zwaarder, gezien men moet aantonen dat de eigenaar/verhuurder een abnormaal profijt kon realiseren door misbruik te maken van de kwetsbare toestand van een persoon, wetende dat deze niet of zeer moeizaam op de reguliere woningmarkt terecht kon.

Hoewel de strafmaat voor beide misdrijven identiek is, bestaat een belangrijk verschil erin dat de geldboete bij het misdrijf huisjesmelkerij vermenigvuldigd wordt met het aantal slachtoffers.

- *Administratieve procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar-, of overbewoondverklaring*
 - Op verzoek van iedere belanghebbende;
 - D.m.v. aangetekend schrijven gericht aan de burgemeester of mondeling tegen ontvangstbewijs;
 - Door burgemeester na advies gewestelijk ambtenaar over ongeschikt- of onbewoonbaarheid (m.u.v. ontvoogde gemeenten);
 - Beroep tegen beslissing burgemeester binnen termijn van 30 dagen na betekening beslissing bij minister bevoegd voor wonen;
 - Indien mogelijk: uitvoering renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken binnen 12 of 36 maand of toepassing snelherstel (15 dagen);
 - Indien renovatiewerken niet mogelijk: geven van andere bestemming aan of slopen van woning.
- *Opname in de VIVOO- inventaris*
 - Lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen + lijst van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - Opname ongeschikte en/of onbewoonbare kamerwoning in inventaris;
 - Indien opname > 1 jaar: heffing verschuldigd (min. 990 EUR), tenzij vrijstelling of opschorting + mogelijkheid gemeentelijke heffing;
 - Recht van voorkoop t.v.v. bepaalde besturen of sociaal beheersrecht.
- *De Strafrechtelijke handhaving van de woonkwaliteit*
 - Art. 20 Vlaamse Wooncode: misdrijf krotverhuur
 - gevangenisstraf 6 maand - 3 jaar en/of geldboete 500 - 25.000 EUR;
 - gevangenisstraf 1 - 5 jaar en/of geldboete 1.000 - 100.000 EUR bij gewoonte of daad van deelneming aan bedrijvigheid vereniging;
 - bijzondere verbeurdverklaring huurgelden;
 - overschrijving dagvaarding in hypotheekkantoor van gebied ligging kamerwoning;
 - overschrijving eindbeslissing op kant dagvaarding of op kant van overschrijving titel van verkrijging.
 - Art. 20 bis Vlaamse Wooncode: herstellvordering
 - bevel rechter tot uitvoering herstelwerken of herbestemmen of slopen kamerwoning indien werken niet mogelijk;
 - maximumtermijn voor uitvoering: 2 jaar;
 - controle ter plaatse na betaling vergoeding eigenaar (87,50 EUR + 12,50 EUR x (N-1));
 - PV van uitvoering wordt toegestuurd aan eigenaar en college burgemeester en schepenen, waarna conformiteitsattest wordt toegekend;
 - ambtshalve uitvoering op kosten van veroordeelde mogelijk;
 - vooraf aan compromis: mededelingsplicht herstelmaatregelen door eigenaar aan potentiële koper op straffe van vordering tot vernietiging van de koop (tenzij info wordt meegedeeld bij akte en koper verzaakt aan nietigheidsvordering);

- bij verlijden akte: opname verplichting tot uitvoeren herstelwerken in afzonderlijke akte + vermelding verbintenis nieuwe eigenaar tot uitvoering werken en vergoeding kosten.
- Art. 433 decies e.v. Sw. : misdrijf huisjesmelkerij
 - ≠ misdrijf krotverhuur;
 - beoordeling objectieve + subjectieve elementen (misbruik maken van kwetsbare toestand met bedoeling tot realiseren abnormaal profijt);
 - gevangenisstraf 6 maand - 3 jaar en/of geldboete 500 - 25.000 EUR (x aantal slachtoffers).

2.2 DE WOONKWALITEITSBEWAKING OP LOKAAL NIVEAU



2.2.1 HET UITVAARDIGEN VAN LOKALE KAMERREGLEMENTEN

Naast hun rol binnen het gewestelijke woonkwaliteitsbeleid, kunnen gemeenten en steden ook eigen initiatieven ontwikkelen en accenten leggen op het vlak van woonkwaliteit en veiligheid. Daartoe beschikken gemeenten in eerste instantie over de mogelijkheid om eigen lokale reglementen te ontwikkelen, waarin aanvullende of strengere normen op het vlak van woonkwaliteit opgenomen zijn.

Voorheen bood artikel 9 van het Kamerdecreet de mogelijkheid om op bepaalde vlakken, en binnen de door het Kamerdecreet beschreven grenzen, verordenend op te treden. Nadat het Kamerdecreet werd opgeheven verloren alle bestaande lokale kamerreglementen op 31 december 2014 hun rechtskracht. De Vlaamse Wooncode voorziet in artikel 6 evenwel een rechtsgrond voor het uitvaardigen van nieuwe lokale kamerreglementen. Gemeenten met een kamerreglement van voor 31 december 2014 moesten voor deze datum een geactualiseerde versie van hun reglement ter goedkeuring voorleggen aan de bevoegde minister, indien zij hun bestaand reglement wilden behouden.

Meer specifiek biedt artikel 6 van de Vlaamse Wooncode gemeenten de mogelijkheid om:

- het conformiteitsattest verplicht te stellen;
- strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers op te leggen;
- het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning te onderwerpen.

Dergelijke lokale kamerreglementen hebben pas rechtskracht na goedkeuring door de bevoegde minister en publicatie in het Belgisch Staatsblad.⁹³

Gezien het Vlaams Gewest tot op vandaag niet opgetreden is op het vlak van de brandveiligheidsnormen, kunnen gemeenten evenwel zonder voorafgaande goedkeuring van de bevoegde minister brandveiligheidsnormen uitvaardigen in een gemeentelijk reglement. Gelet op de afwezigheid van gewestelijke normen, kan er immers geen sprake zijn van enige strijdigheid.⁹⁴ Nadeel van het feit dat het Vlaams Gewest op dit vlak haar bevoegdheid (nog) niet heeft uitgeput, is dat de brandveiligheidsnormen voor studentenkamers een zeer gefragmenteerd karakter vertonen.

Het vastleggen van strengere kwaliteitsnormen, het verplicht stellen van een conformiteitsattest of verhuurvergunning valt daarentegen onder het toepassingsgebied van artikel 6 van de Vlaamse Wooncode en kan dus slechts na goedkeuring van het kamerreglement door de bevoegde minister en publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Op vandaag hebben heel wat steden en gemeenten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om strengere normen voor kamers op te leggen in lokale reglementen. O.m. kan gewezen worden op het Gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven (**bijlage 11**), het Politiereglement op de kamerwoningen van de stad Gent (**bijlage 12**) en de Politiecodex van de stad Antwerpen (**bijlage 13**). Bij het merendeel van deze politiereglementen ligt de focus op het voorzien van specifieke brandveiligheidsnormen.

Daarnaast moet gewezen worden op gemeentelijke verordeningen, waarin relevante bepalingen met betrekking tot kamerwoningen kunnen opgenomen zijn. De Antwerpse bouwcode (**bijlage 14**), de Algemene bouwverordening van de stad Leuven (**bijlage 15**) en het Algemeen bouwreglement van de stad Gent (**bijlage 16**) kunnen als voorbeelden aangehaald worden. Op bepaalde van deze bouwreglementen wordt dieper ingegaan bij de bespreking van het stedenbouwkundig aspect.

Bij wijze van voorbeeld bevat de Antwerpse bouwcode o.m. specifieke normen m.b.t. minimale lichtinval. Zo moet de licht doorlatende oppervlakte van de opening waarlangs natuurlijk licht kan binnenvallen minstens 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte bedragen, met een minimum van 1 m². De opening moet bovendien voorzien zijn van doorzichtig materiaal. Ook moet elke gevel en keuken minstens 1 te openen gevel- of dakdeel hebben, waardoor verse lucht in het vertrek kan binnenstromen. Bovendien gelden bijkomende normen voor wat het minimaal aantal fiets- en autostalplaatsen betreft.

Ook het Algemeen bouwreglement van de stad Gent bevat specifieke voorschriften, o.m. met betrekking tot de verplichte oppervlakte van de individuele of gemeenschappelijke fietsenberging, de afvalverzameling, de verplichting tot het voorzien van natuurlijk daglicht, enz. Tevens is een afzonderlijk hoofdstuk gewijd aan de oprichting van grootschalige collectieve verblijfsaccomodaties voor studenten.

De Algemene bouwverordening van de stad Leuven bevat o.m. verplichtingen m.b.t. het voorzien van private buitenruimten, vrije hoogtes in leef- en slaapkamers, daglichttoetreding, alsook specifieke bepalingen gewijd aan grootschalige studentenhuisvestingsprojecten.

⁹³ Artikel 6 Vlaamse Wooncode.

⁹⁴ T. Vandromme, "De gemeentelijke mogelijkheden bij de bewaking van de woningkwaliteit", *T. Gem.* 2014/4, 253-256.

Gezien de Vlaamse Wooncode de mogelijkheid biedt om strengere kwaliteitsnormen op te leggen, zouden steden en gemeenten van dit instrument gebruik kunnen maken om in lokale reglementen strengere oppervlaktenormen voor kamers vast te leggen.

Hoger werd evenwel reeds gewezen op de problematiek van de facto onverhuurbaarheid van kamerwoningen kleiner dan 12 m², die voor de invoering van deze norm conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning opgericht zijn. De tot voor kort geldende overgangsregeling volstond niet om dit probleem te ondervangen, gezien enkel kamers waarvoor voor september 2001 een conformiteitsattest aangevraagd werd hiervoor in aanmerking kwamen. De mogelijkheid tot het bepalen van strengere lokale oppervlaktenormen zou de situatie nog meer problematisch maken.

Omwille van deze reden, stelde Vlaams minister Liesbeth Homans in een brief van 19.12.2014, gericht aan de colleges van burgemeester en schepenen van gemeenten met een kamerreglement, dat het niet opportuun was om via de lokale kamerreglementen de minimale oppervlaktenormen te verhogen. Clausules, die de minimale oppervlaktenorm verhogen, worden thans niet mee opgenomen bij de goedkeuring van gemeentelijke kamerreglementen. Voor bestaande kamers zal er op het vlak van minimale oppervlakte dus voorlopig sprake zijn van een status-quo. Lokale besturen kunnen uiteraard wel strengere normen opleggen voor nieuwbouw via stedenbouwkundige verordeningen en het vergunningenbeleid.

Naast het invoeren van strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen, kunnen gemeenten er voor opteren om een conformiteitsattest voor kamerwoningen verplicht te stellen. Hoger werd er reeds op gewezen dat het conformiteitsattest in principe facultatief is. O.g.v. artikel 6 van de Vlaamse Wooncode hebben gemeenten de mogelijkheid om het attest d.m.v. een lokale verordening toch verplicht te stellen. O.m. de gemeenten Aartselaar, Boechout, Boom, Edegem, Hemiksem, Hove, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle, Zwijndrecht en Borsbeek maakten van deze mogelijkheid reeds gebruik.

De mogelijkheid om een studentenkamer te verhuren kan door de stad of gemeente ook gekoppeld worden aan een verplichte voorafgaande vergunning of uitbatingsvergunning. O.m. het Politiereglement van de stad Turnhout (**bijlage 17**) en de Algemene politieverordening van de stad Kortrijk (**bijlage 18**) voorzien in deze verplichting. Zo verduidelijkt de Politieverordening van de stad Kortrijk dat geen enkele verhuurder zonder schriftelijke, voorafgaande en uitdrukkelijke uitbatingsvergunning van de burgemeester een kamerwoning mag uitbaten. De verordening bevat ook de procedure, die moet gevolgd worden om een uitbatingsvergunning te bekomen. Ook de steden Hasselt en Genk hebben er voor geopteerd om deze verplichting te voorzien, respectievelijk in hun Politiecodex (**bijlage 19**) en Politieverordening (**bijlage 20**).

De vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij de verhuur van een studentenkamer, mag zich dus niet beperken tot een controle van de kamerwoning op conformiteit met de gewestelijke woonkwaliteitsnormen, maar moet zich ook vergewissen van het bestaan van eventuele strengere lokale normen en bijkomende verplichtingen. Ingeval van twijfel, kan de vastgoedmakelaar zich dus best informeren bij de bevoegde dienst van de gemeente of stad waar de kamerwoning gelegen is.

2.2.2 ONBEWOONBAARHEIDSBESLUITEN O.G.V. ARTIKEL 135, §2 NIEUWE GEMEENTEWET

Naast de Vlaamse Wooncode, bevat ook de Nieuwe Gemeentewet een basis voor gemeenten om op te treden op het vlak van woonkwaliteitsbewaking. Artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet geeft de mogelijkheid aan de burgemeester om maatregelen te nemen, die de openbare veiligheid en de openbare gezondheid in de gemeente moeten verzekeren.

Op basis van dit artikel kan de burgemeester een uitgebreid arsenaal aan maatregelen treffen, die meestal gegroepeerd worden onder de noemer “onbewoonbaarheidsbesluiten”.

De Nieuwe Gemeentewet biedt gemeenten dus een krachtig instrument om, los van de actiemogelijkheden voorzien in de Vlaamse Wooncode, op te treden op het vlak van woonkwaliteitsbewaking. Opdat van deze mogelijkheid gebruik kan gemaakt worden, moet wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden.⁹⁵

Zo moet er sprake zijn van een gevaar voor de openbare veiligheid of de openbare gezondheid. De openbare veiligheid zal meer specifiek in het gedrang komen indien het gebouw geheel of deels bouwvallig is, met een risico op volledige of gedeeltelijke instorting tot gevolg. De openbare gezondheid komt dan weer in het gedrang wanneer er zich een ernstig gevaar voordoet voor het ontstaan van een besmettelijke ziekte, waardoor er ook een bedreiging ontstaat voor de openbare gezondheid in het algemeen.

Volgens rechtspraak van de Raad van State moet de burgemeester zijn onbewoonbaarheidsbesluit bovendien baseren op precieze, concrete en bewezen feiten. In die zin zal een schriftelijk verslag noodzakelijk zijn, waarin de gebreken duidelijk opgelijst en omschreven worden.⁹⁶

De burgemeester beschikt over een ruime appreciatiebevoegdheid m.b.t. de keuze van de geschikte maatregel. Evenwel moet er sprake zijn van evenredigheid tussen de uitgesproken maatregel en de vastgestelde gebreken. De burgemeester kan de overtreder bijvoorbeeld bevelen om herstellingswerken uit te voeren, dan wel om het onroerend goed te slopen.

Hoewel niet uitdrukkelijk opgenomen in artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet, vereisen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur bovendien dat de betrokkene gehoord wordt, vooraleer de burgemeester kan overgaan tot het nemen van een besluit.

Besluit: De woonkwaliteit van studentenkamers op lokaal niveau

- **Het uitvaardigen van lokale kamerreglementen**
 - Artikel 6 Vlaamse Wooncode
 - mogelijkheid tot verplicht stellen conformiteitsattest;
 - opleggen strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers;
 - opleggen verplichte voorafgaande vergunning.
 - Rechtskracht na goedkeuring minister van wonen en publicatie in BS;
 - Niet opportuun om via lokale reglementen oppervlakenormen te verstrengen.

⁹⁵ T. Vandromme, “De gemeentelijke mogelijkheden bij de bewaking van de woningkwaliteit”, *T. Gem.* 2014/4, 253-254.

⁹⁶ RvS 25 april 2002, nr. 106.093, *TROS* 2003, 125 met noot B. HUBEAU; RvS 8 februari 1990, nr. 33.951.

- **Onbewoonbaarheidsbesluiten o.g.v. artikel 135,§2 Nieuwe Gemeentewet**
 - Te nemen door burgemeester:
 - gevaar openbare veiligheid of gezondheid;
 - baseren op precieze, concrete en bewezen feiten;
 - Ruime appreciatiebevoegdheid m.b.t. keuze op te leggen maatregel;
 - Betrokkene wordt vooraf gehoord o.b.v. algemene beginselen behoorlijk bestuur.

2.3 BELANG VAN DE WOONKWALITEIT VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR



De vastgoedmakelaar zal bij een verhuurbemiddeling moeten controleren of de studentenkamer voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Hierbij kan de vastgoedmakelaar in de eerste plaats aan de eigenaar zelf vragen of een conformiteitsattest voorhanden is. Is dit niet het geval, dan moet de vastgoedmakelaar zijn opdrachtgever adviseren om een conformiteitsattest aan te vragen, vooral als er twijfels zijn over de kwaliteit van de kamerwoning.

Op het eerste gezicht lijkt deze werkwijze misschien omslachtig en weinig klantvriendelijk, maar de vastgoedmakelaar moet zich bewust zijn van de risico's die hij loopt als tussenpersoon bij de verhuur van een studentenkamer, die niet voldoet aan de minimale normen.

Wanneer de vastgoedmakelaar vaststelt dat de kamer niet conform is, moet hij zijn opdrachtgever adviseren om deze niet te huur te stellen. Indien de eigenaar aandringt, heeft de vastgoedmakelaar geen andere keuze dan zijn verdere tussenkomst te weigeren. Geeft de vastgoedmakelaar toch toe aan de druk van de opdrachtgever dan riskeert hij zelf bijzonder zware sancties op civielrechtelijk, strafrechtelijk en/of tuchtrechtelijk vlak.

- Op burgerrechtelijk vlak kan de huurder de vastgoedmakelaar aanspreken op grond van artikel 1382 OBW, omdat de vastgoedmakelaar niet handelt zoals een zorgvuldig professioneel geplaatst in dezelfde omstandigheden (buitencontractuele aansprakelijkheid).
- Op strafrechtelijk vlak riskeert de vastgoedmakelaar in het strafproces betrokken te worden, doordat hij in zijn hoedanigheid van tussenpersoon als mededader kan beschouwd worden.
- Op tuchtrechtelijk vlak moet rekening gehouden worden met artikel 1 van de Plichtenleer van de vastgoedmakelaar, dat hem verplicht om alle wettelijke en reglementaire bepalingen te respecteren.

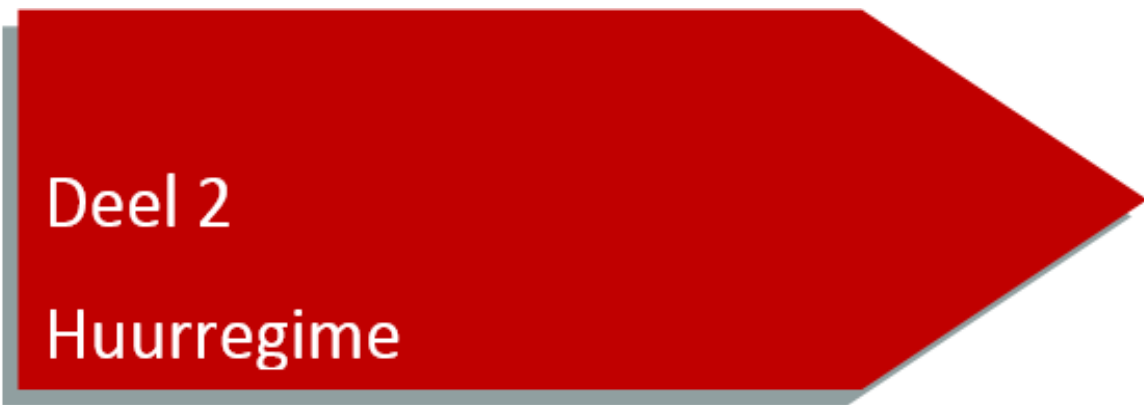
Of om Roland Timmermans te citeren⁹⁷:

“Het vooruitzicht op één of meer sancties zal wellicht volstaan om elke vastgoedmakelaar te ontraden bij verhuurbemiddeling diensten te leveren, die niet verzoenbaar zijn met voorschriften van openbare orde; laat de makelaar desalniettemin het commerciële geldgewin prevaleren, dan kan achteraf de rekening vele malen de baten overtreffen. Een goed verstaander heeft derhalve niet veel woorden nodig.”

Besluit: Het belang van de woonkwaliteit voor de VGM

- **Controle woonkwaliteit te verhuren kamerwoning**
 - Bij twijfels over woonkwaliteit: eigenaar adviseren tot aanvraag conformiteitsattest;
 - Niet conforme kamerwoning: tussenkomst bij verhuurbemiddeling weigeren.
- **Sancties waaraan de VGM zich blootstelt**
 - Buitencontractuele aansprakelijkheid o.g.v. art. 1382 OBW;
 - VGM kan betrokken worden in strafproces als mededader;
 - Tuchtrechtelijke sanctie wegens schending artikel 1 Plichtenleer.

⁹⁷ R. TIMMERMANS, 'De precontractuele onderzoeksplicht van de vastgoedmakelaar naar de woningkwaliteit bij het te huur stellen van een huurwoning', *Huur* 2010/4, 153.



Deel 2

Huurregime

1 TOEPASSELIJKE REGELGEVING

Een groot aantal studenten wil tijdens de studies niet dagelijks pendelen tussen de hoofdverblijfplaats en de onderwijsinstelling en verblijft in studentenkamers. Over het algemeen zijn studenten daarvoor aangewezen op de private huurmarkt. Een aantal studenten kan tevens terecht in een residentie verbonden aan de gekozen onderwijsinstelling.

Met de verhuurder van een kamerwoning moet in ieder geval een huurovereenkomst afgesloten worden, waarin de onderlinge afspraken en modaliteiten gestipuleerd zijn. Dit, ongeacht of de student huurt van een privé- eigenaar, dan wel van een onderwijsinstelling of daaraan gekoppelde organisatie.



De kotstudent, die tijdens de studies gedomicilieerd blijft bij de ouders, zal zich niet kunnen beroepen op de dwingende bepalingen vervat in de Woninghuurwet, gezien deze zijn hoofdverblijfplaats niet vestigt in het gehuurde goed. Artikel 1 van de Woninghuurwet stipuleert immers uitdrukkelijk dat deze enkel van toepassing is op “(...) *huurovereenkomsten betreffende een woning, die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.*”

Op een huurovereenkomst voor een studentenkamer zal het gemeen huurrecht, ook wel het gemeenrechtelijk regime inzake huishuur genoemd, van toepassing zijn. Het algemeen huurrecht is vervat in de eerste afdeling van hoofdstuk II van de titel “Huur” van het Oud Burgerlijk Wetboek (artikel 1714 t.e.m. 1762 bis Oud Burgerlijk Wetboek).

Vestigt de student daarentegen toch zijn hoofdverblijfplaats in de studentenkamer, dan vindt het dwingend regime van de woninghuur uiteraard wel toepassing. Deze hypothese zal in de praktijk vanzelfsprekend minder vaak voorkomen.

De meeste bepalingen van het algemeen huurrecht zijn, in tegenstelling tot het dwingend regime van de woninghuur, slechts van aanvullend recht. Dit betekent dat partijen er bij overeenkomst van kunnen afwijken.

Bepaalde universiteiten en hogescholen bieden modellen van huurovereenkomsten aan. Zo kan bijvoorbeeld gewezen worden op de kamerhuurovereenkomst ontwikkeld door Kotatgent (**bijlage 21**) en door de KU Leuven (**bijlage 22**). Deze modellen van kamerhuurovereenkomsten zijn evenwel niet bindend voor de verhuurder.

Het suppletief karakter van de bepalingen van het gemeen huurrecht leidt er in de praktijk toe dat huurovereenkomsten voor studentenkamers veelal in het voordeel van de verhuurder opgesteld zijn. Dit geldt des te meer indien er sprake is van een tekort aan studentenvoorzieningen. In dergelijk geval

bevindt de verhuurder zich immers in een sterke onderhandelingspositie en is het voor de huurder dikwijls een kwestie van “te nemen of te laten”.

Vanuit bepaalde hoeken wordt dan ook gepleit om een afzonderlijk wetgevend kader te ontwikkelen, specifiek voor de studentenverhuur. Of het effectief zo ver zal komen, valt af te wachten. Voorlopig moet men dus teruggrijpen naar de bepalingen van het gemeen huurrecht, in zoverre de student zijn hoofdverblijfplaats niet vestigt in de studentenkamer.

2 DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Onder hoofding 2.1 wordt dieper ingegaan op een aantal modaliteiten van de studentenhuurovereenkomst. Vervolgens wordt gefocust op de impact van woonkwaliteitsgebreken op de studentenhuurovereenkomst.

2.1 MODALITEITEN VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST

2.1.1 DE VERPLICHTING TOT OPMAAK VAN EEN GESCHRIFT



Voor 2007 bestond er geen specifieke verplichting om studentenhuurovereenkomsten schriftelijk op te maken.

Door de wet van 26 april 2007 werd artikel 1 bis van de Woninghuurwet ingevoerd. Dit artikel legt de verplichting op om voor woninghuurovereenkomsten een geschrift op te maken. De wijziging aan de Woninghuurwet bracht de wetgever er toe om ook artikel 1714 bis van het Oud Burgerlijk Wetboek in te voeren. Dit artikel verwijst uitdrukkelijk naar artikel 1 bis van de

Woninghuurwet en breidt de verplichting tot opmaak van een schriftelijke huurovereenkomst bijgevolg uit tot studentenhuurovereenkomsten. De studentenhuurovereenkomst afgesloten vanaf 18 mei 2007 moet dus verplicht schriftelijk opgemaakt worden. In dit geschrift moeten bovendien de volgende gegevens voorkomen:

- de identiteit van alle contracterende partijen;
- de begindatum van de overeenkomst;
- de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- het bedrag van de huur.⁹⁸

De verplichting tot opmaak van een geschrift, belet niet dat de studentenhuurovereenkomst een consensuele overeenkomst blijft en aldus tot stand komt door de loutere wilsovereenstemming van de partijen over de essentiële bestanddelen. Het geschrift is derhalve geen bestaansvoorwaarde, maar louter een vormvereiste.

Wordt nagelaten om de studentenhuurovereenkomst bij geschrift op te maken, dan kan de meest gerede partij, binnen de 8 dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervullen of te ondertekenen. Indien nodig kan aan de rechter gevraagd worden dat zijn vonnis de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst.⁹⁹ De sanctie bij afwezigheid van een schriftelijke studentenhuurovereenkomst is dus niet de nietigheid, maar wel de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden om de huurovereenkomst op schrift te laten stellen.

⁹⁸ Artikel 1 bis Woninghuurwet, j° artikel 1714 bis Oud Burgerlijk Wetboek.

⁹⁹ Artikel 1 bis Woninghuurwet, j° artikel 1714 bis Oud Burgerlijk Wetboek.

Aan de tussenkommende vrederechter is een bijzonder moeilijke taak toebedeeld. Hij moet immers trachten om de inhoud van de mondelinge huurovereenkomst zo precies mogelijk te achterhalen. In eerste instantie zal de bevoegde vrederechter de weigerende partij aanmanen om de studentenhuurovereenkomst op schrift te stellen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van een ontwerp van tekst dat door de andere partij opgemaakt werd of door de vrederechter zelf op basis van de feitelijke gegevens van het dossier. Dit ontwerp wordt vervolgens aan de weigerende partij overgemaakt, met de vraag tot ondertekening. Laat de weigerende partij na om dit te doen, dan zal de vrederechter zijn vonnis vellen. Dit vonnis zal dezelfde waarde hebben als een schriftelijke en bovendien authentieke huurovereenkomst en zal de 4 wettelijk verplichte elementen bevatten.

De wet van 21 december 2013 houdende diverse fiscale en financiële bepalingen heeft een aantal regels ingevoerd op het vlak van identificatie van de partijen bij een huurovereenkomst. Dit werd gerealiseerd door een wijziging van artikel 1714 van het Oud Burgerlijk Wetboek. De huurovereenkomst m.b.t. een natuurlijke persoon moet verplicht de volgende gegevens bevatten: de naam, de eerste twee voornamen, de woonplaats en de geboortedatum en -plaats. Ook deze bepaling is dus relevant voor de studentenhuurovereenkomst.

In de inleidende beschouwingen werd reeds gewezen op het bestaan van modelhuurovereenkomsten, die ontwikkeld werden door hogescholen en universiteiten (**zie bijlage 21 en 22**). Hiermee werd getracht een billijk evenwicht na te streven tussen de belangen van de huurder en de verhuurder. Deze modellen hebben evenwel geen bindende kracht. De verhuurder is bijgevolg niet verplicht om hiervan gebruik te maken.

Ander belangrijk aandachtspunt is wie bevoegd is om op te treden bij het ondertekenen van de studentenhuurovereenkomst.

Voor de student, die de leeftijd van 18 jaar bereikt heeft, stelt er zich uiteraard geen probleem. Anders is het wanneer de student minderjarig is op het ogenblik van het aanvaarden van de hogere studies. Voor de niet-ontvoogde minderjarige zal de ouder of voogd moeten optreden bij de ondertekening van de studentenhuurovereenkomst. Op basis van het gewoonterecht wordt soms aanvaard dat de minderjarige zelf bepaalde rechtshandelingen kan verrichten. Evenwel wordt dit mandaat beperkt tot de uitgaven voor dagelijkse behoeften. De ondertekening van een studentenhuurovereenkomst overschrijdt de grenzen van dit mandaat, gelet op de zware financiële verplichtingen die hieruit voortvloeien.¹⁰⁰

Heeft de minderjarige student toch zelf de studentenhuurovereenkomst ondertekend, dan is er sprake van nietigheid. De rechter zal de nietigheid evenwel enkel kunnen uitspreken bij benadeling. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er sprake is van een extreem hoge huurprijs, waardoor de belangen van de minderjarige geschonden worden.¹⁰¹ Om het risico op nietigverklaring van de studentenhuurovereenkomst uit te sluiten laat men dus best de ouder of voogd optreden bij de ondertekening ervan.

De minderjarige, die ontvoogd werd, mag wel zelfstandig een studentenhuurovereenkomst afsluiten. De duur van de studentenhuurovereenkomst zal immers de 9 jaar niet overschrijden.

¹⁰⁰ Rb. Gent 22 juni 1990, *T.B.B.R.* 1991, 404.

¹⁰¹ M-A. Masschelein, "Huur en minderjarige", in *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Story-Publishers, H-I-2-8-9, december 2007.

Daarnaast somt artikel 410 van het Oud Burgerlijk Wetboek de handelingen op, waarvoor de ouders een voorafgaande machtiging van de vrederechter moeten bekomen. Het afsluiten van een huurovereenkomst voor minder dan 9 jaar, wat het geval is bij een studentenhuurovereenkomst, valt hier niet onder. Het ondertekenen van een studentenhuurovereenkomst kan dus gebeuren door beide ouders, die in principe gezamenlijk het ouderlijk gezag uitoefenen. Dit betekent evenwel niet dat beide ouders steeds samen moeten optreden. De wetgever heeft namelijk een vermoeden van instemming ingevoerd. Als één van de ouders alleen optreedt mag de medecontractant er te goeder trouw van uitgaan dat de andere ouder met de overeenkomst instemt.¹⁰² Het afsluiten van een studentenhuurovereenkomst kan dus gebeuren door één ouder.

Wonen de ouders niet langer samen, dan kan de rechter het ouderlijk gezag opdragen aan één ouder.¹⁰³ Enkel die ouder is dan bevoegd om het huurcontract te ondertekenen. De andere ouder behoudt evenwel een recht van toezicht.¹⁰⁴ Is deze de mening toegedaan dat het afsluiten van de studentenhuurovereenkomst niet in het belang van het kind is, dan kan deze zich tot de familierechtbank wenden.

Om geldig te zijn, moet de studentenhuurovereenkomst opgemaakt zijn in zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang. Elk origineel vermeldt bovendien hoeveel originelen er opgesteld en ondertekend werden. Elke partij met een onderscheiden belang moet een origineel ondertekend exemplaar ontvangen. Elk blad moet onderaan geparafeerd worden. Ook elke wijziging en toevoeging moet geparafeerd worden. Elke partij ondertekent in fine, voorafgegaan door de handgeschreven vermelding “gelezen en goedgekeurd”.

2.1.2 DE VERPLICHTING TOT REGISTRATIE



Artikel 19, 3° van het Wetboek registratierechten verplicht de registratie van *“akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot de huisvesting van een gezin of van één persoon.”*

De studentenhuurovereenkomst moet dus verplicht ter registratie aangeboden worden. Door de registratie verkrijgt de huurovereenkomst vaste datum, wat voor de huurder vooral van belang is ingeval van verkoop van de kamerwoning.

Een niet-geregistreerd huurcontract bindt de partijen wel, maar zal niet tegenstelbaar zijn aan derden. De koper is in dit geval dus niet verplicht om de studentenhuurovereenkomst te eerbiedigen.

De registratie van de studentenhuurovereenkomst moet gebeuren binnen een termijn van twee maanden vanaf de ondertekening.¹⁰⁵

¹⁰² Artikel 373, 374 en 376 Oud Burgerlijk Wetboek.

¹⁰³ Artikel 374, 2^e lid Oud Burgerlijk Wetboek.

¹⁰⁴ Artikel 376, laatste lid Oud Burgerlijk Wetboek.

¹⁰⁵ Artikel 32,5° W.Reg.

Fiscaalrechtelijk rust de verplichting tot registratie van de studentenhuurovereenkomst uitsluitend op de verhuurder. Ook de huurder kan de huurovereenkomst ter registratie aanbieden, zo deze dat wenselijk acht, maar dit is niet verplicht.

De registratie van de studentenhuurovereenkomst is kosteloos.

In tegenstelling tot bij een woninghuurovereenkomst, zal de huurder van een studentenkamer zich niet kunnen beroepen op de burgerrechtelijke sanctie wegens niet of laattijdige registratie, m.n. de onmiddellijke beëindiging zonder opzegtermijn of opzegvergoeding. De sanctie wegens laattijdige registratie beperkt zich bij studentenhuurovereenkomsten dus tot een zuiver fiscaalrechtelijke geldboete van 25 EUR. Gezien de fiscale verplichting tot registratie van de studentenhuurovereenkomst enkel op de verhuurder rust, kan de boete niet afgewenteld worden op de huurder. De boete valt dus uitsluitend ten laste van de verhuurder.

2.1.3 PLAATSBESCHRIJVING

Het opmaken van een plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst is geen optie, maar een wettelijke verplichting (artikel 1730 OBW). Artikel 1730 OBW geldt voor alle contracten van verhuring van onroerende goederen (met uitzondering van de pachtcontracten) en dus ook voor de verhuur van een studentenkamer.



O.g.v. artikel 1730, §1 OBW. kan elke partij eisen dat een plaatsbeschrijving opgemaakt wordt. Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt.

Het opstellen van een plaatsbeschrijving moet gebeuren op tegensprekelijke wijze, op gezamenlijke kosten van huurder en verhuurder en dit alvorens het goed betrokken wordt of tijdens de eerste maand van ingebruikname.

De vereiste van tegensprekelijkheid impliceert dat beide partijen aanwezig moeten zijn bij de opmaak van de plaatsbeschrijving of rechtsgeldig vertegenwoordigd moeten zijn.

De plaatsbeschrijving moet 'omstandig' zijn. Dat betekent dat ze een gedetailleerde en nauwkeurige beschrijving van alle gedeelten van het gehuurde goed moet bevatten. Een loutere opsomming van wat zich in de verschillende delen van het goed bevindt, zonder de staat ervan te beschrijven, volstaat niet. Als de plaatsbeschrijving niet omstandig is, dan is zij niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en wordt er meteen vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst. De opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving is dus tevens in het belang van de verhuurder. Het laat hem immers toe om het bestaan van eventuele huurschade te bewijzen. Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt vermoed dat de huurder het goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de overeenkomst, behoudens tegenbewijs. Dat tegenbewijs kan door alle middelen van recht geleverd worden (artikel 1731 OBW).

Het dwingend karakter van de regelgeving betreffende de plaatsbeschrijving leidt ertoe dat afwijkende clausules in de huurovereenkomst nietig zijn. Zo kan bijvoorbeeld niet op geldige wijze bedongen worden dat de plaatsbeschrijving niet op tegensprekelijke wijze moet gebeuren of dat zij summier mag zijn.

De plaatsbeschrijving wordt bij aanvang van de huurovereenkomst (= bij intrede) opgemaakt, gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn of tijdens de eerste maand van gebruik.

Indien belangrijke wijzigingen aan het verhuurde goed aangebracht werden, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt; dit is de zogenaamde tussentijdse plaatsbeschrijving (artikel 1730,§2 OBW).

Voor de (vergelijkende) plaatsbeschrijving bij het einde van de huurovereenkomst (= bij uittrede) is er geen wettelijk vastgelegde termijn. De plaatsbeschrijving wordt het best opgemaakt voordat de verhuurder de sleutels in ontvangst neemt. Het gebeurt dat een huurder de sleutels aangetekend opstuurt, zonder dat er eerst een plaatsbeschrijving opgemaakt is. Dan moet de verhuurder de ex-huurder aangetekend laten weten dat hij de sleutels 'onder alle voorbehoud' in ontvangst neemt. Daarmee wordt bedoeld dat uit de aanvaarding van de sleutels geen aanvaarding van de staat van het pand kan afgeleid worden. Gebeurt dit niet, dan kan de ex-huurder beweren dat de verhuurder impliciet akkoord ging met de toestand van het goed op het einde van de huur.

In tegenstelling tot bij een woninghuur, is de registratie van de plaatsbeschrijving bij studentenhuur een recht, maar geen verplichting. Hoger werd er reeds op gewezen dat de studentenhurovereenkomst gratis kan geregistreerd worden, gelet op het feit dat dit een huurovereenkomst betreft voor huisvestingsdoeleinden. In dit geval zal de registratie van de plaatsbeschrijving ook kosteloos zijn, op voorwaarde dat:

- de plaatsbeschrijving **tegelijkertijd** met het studentenhuurcontract aangeboden wordt ter registratie;
- de plaatsbeschrijving **later** aangeboden wordt ter registratie, maar het **origineel of een kopie van het kosteloos geregistreerde studentenhuurcontract** bij de plaatsbeschrijving gevoegd wordt;
- de plaatsbeschrijving **later** aangeboden wordt ter registratie, maar er een **vermelding** aan toegevoegd wordt door diegene die ze aanbiedt ter registratie, **waarin hij verklaart dat deze betrekking heeft op een reeds kosteloos geregistreerd studentenhuurcontract**.

2.1.4 DE HUURWAARBORG



De huurwaarborg heeft een dubbele functie. Enerzijds dient deze als financiële zekerheid voor de stipte naleving van de verbintenissen die voortvloeien uit de huur. Anderzijds biedt de huurwaarborg zekerheid voor de herstelling van eventuele huurschade na afloop van de huur.

Met betrekking tot de huurwaarborg bij studentenhuur gelden er, in tegenstelling tot bij de woninghuur, geen specifieke wettelijke bepalingen. Dit betekent dat partijen volledig vrij zijn om al dan niet een huurwaarborg te voorzien, alsook om de modaliteiten hiervan in alle vrijheid vast te leggen. Hoe en wanneer de huurwaarborg wordt betaald, wordt het best uitdrukkelijk omschreven in de studentenhuurovereenkomst.

Partijen kunnen vrij de vorm van de huurwaarborg bepalen. In de meeste gevallen zal deze bestaan uit een geldsom, die gestort wordt op een gemeenschappelijke geblokkeerde rekening. De huurwaarborg kan pas vrijgemaakt worden na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder (dat ten vroegste na het einde van de huurovereenkomst gesloten werd) of een kopie van een rechterlijke beslissing die uitvoerbaar bij voorraad is. Bij studentenhuur bestaat er evenwel geen wettelijke verplichting om de waarborg te storten op een geblokkeerde rekening. Partijen kunnen dus op geldige wijze anders bedingen. Zo kan contractueel geldig overeengekomen worden dat de huurder een bepaalde geldsom aan de verhuurder overhandigt ten titel van huurwaarborg of deze som geld op de bankrekening van de verhuurder overschrijft, in welke gevallen de verhuurder volwaardig eigenaar van het geld wordt. Wordt de verhuurder insolvent, dan betekent dit wel dat de huurder geen enkele bescherming geniet.¹⁰⁶ Aan deze werkwijze zijn dus bepaalde risico's verbonden voor de huurder.

In de modellen van studentenhuurovereenkomsten voor Gent en Leuven (**bijlage 21 en 22**) wordt het bedrag van de waarborg bepaald op één maand huur. Aan de huurder wordt daarbij de keuze gelaten om deze som te storten op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening of op rekening van de verhuurder.

Vaak wordt aangehaald dat het jammer is dat de wetgever de bepalingen betreffende de huurwaarborg, voorzien in de Woninghuurwet (artikel 10 Woninghuurwet), niet uitgebreid heeft tot de studentenhuurovereenkomsten. Dit, met het oog op de bescherming van de student als zwakkere contractspartij.

Vanuit bepaalde hoeken gaan dan ook stemmen op om ook bij studentenverhuur een wettelijke regeling m.b.t. het bedrag en de samenstelling van de huurwaarborg te voorzien. Sommigen zijn voorstander om het bedrag van de waarborg te beperken tot één maand huur. Bovendien zou het volgens diezelfde strekking wenselijk zijn om het storten van de waarborg op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder verplicht te stellen. In afwachting van een specifiek regime voor studentenverhuur, zijn partijen evenwel vrij in het maken van andersluidende contractuele afspraken.

¹⁰⁶ M., Dambre, B. Hubeau, S. Stijns, *Handboek algemeen huurrecht*, Die Keure 2006, 395.

2.1.5 DUUR EN OPZEGGING

In tegenstelling tot bij de woninghuur, staat de contractuele vrijheid van de partijen in principe centraal bij de bepaling van de duur van de studentenhuurovereenkomst.

De meeste studentenhuurovereenkomsten worden aangegaan voor bepaalde duur, zijnde een academiejaar.

De studentenhuurovereenkomst kan in principe ook voor onbepaalde duur afgesloten worden, wat in de praktijk wellicht minder vaak zal voorkomen. Is dit toch het geval, dan wordt de huurovereenkomst geacht per maand te zijn aangegaan en kan zij dus steeds beëindigd worden met inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand.



In het merendeel van de gevallen zal de studentenhuurovereenkomst voor bepaalde duur aangegaan worden. Waar de studentenhuurovereenkomst vroeger veelal aangegaan werd voor een duur van 10 maanden, blijkt nu zowel een duur van 10, 11 als 12 maanden voor te komen. Een huurcontract voor een duur van 12 maanden biedt de student de zekerheid dat hij ook gedurende een tweede zitting de kamer zal kunnen betrekken. Voor een student, die geen tweede zitting heeft, is een huurcontract voor een duur van 12 maanden in principe te lang.

Omwille van deze reden voorziet het model van kamerhuurovereenkomst ontwikkeld door Kotatgent de mogelijkheid om een huurovereenkomst af te sluiten voor een duur van 10 maanden. Hieraan wordt een verlengingsmogelijkheid van 1 of 2 maanden gekoppeld bij tweede zit aan dezelfde voorwaarden. Ook in het model kamerhuurovereenkomst van de KU Leuven is een specifieke regeling opgenomen in geval de student geconfronteerd wordt met een tweede zitting. In dit geval heeft de student het recht om te beschikken over een gelijkwaardige kamer en dit vanaf vijf dagen voor de aanvang van het eerste examen tot de dag na het laatste examen. De student die van dit recht gebruik wil maken, moet de verhuurder hiervan tijdig op de hoogte brengen en dit ten laatste op 19 juli. De periode, gedurende dewelke de student de kamer wil huren, moet aaneensluitend zijn en minimum 1 week bedragen. Per begonnen week betaalt hij hiervoor een weekhuur van ten hoogste $\frac{1}{4}$ van de maandelijkse huurprijs. Los van een tweede zitting, is het voor de student ook mogelijk om over de kamer te beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor moet een weekhuur betaald worden van ten hoogste $\frac{1}{4}$ van de maandelijkse huurprijs.

Bovenstaande bedingen zijn uiteraard louter suggesties en geenszins bindend voor de verhuurder van een studentenkamer. Dit belet evenwel niet dat de verhuurder er goed aan doet om dergelijke situaties uitdrukkelijk te regelen in de huurovereenkomst, om mogelijke toekomstige discussies te vermijden.

Een huurovereenkomst van bepaalde duur kan in principe niet vroegtijdig beëindigd worden door één van de partijen. De huur neemt van rechtswege een einde wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging vereist is.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Artikel 1737 Oud Burgerlijk Wetboek.

Dit principe belet niet dat partijen de huurovereenkomst steeds vroegtijdig kunnen beëindigen in onderling akkoord. Het akkoord tussen partijen is als dusdanig niet aan specifieke wettelijke formaliteiten onderworpen.

De principiële onmogelijkheid tot voortijdige opzegging staat bovendien los van de vervroegde beëindiging wegens wanprestatie. De partij, die de ontbinding van de studentenhuurovereenkomst wil bekomen (vb. wegens wanbetaling van de student huurder), moet zich hiervoor tot de rechter wenden. De opname van een uitdrukkelijk ontbindend beding in de huurovereenkomst is verboden.¹⁰⁸

De rechter heeft een soevereine appreciatiebevoegdheid om te oordelen of de wanprestatie van de huurder of verhuurder voldoende ernstig is om de ontbinding van het huurcontract te kunnen rechtvaardigen.

Wanneer een huurcontract door de rechter ontbonden wordt lastens de huurder, heeft de verhuurder recht op betaling van de huurprijs voor een termijn die nodig is om een nieuwe huurder te vinden, de zogenaamde wederverhuringsvergoeding. Dat volgt uit artikel 1760 OBW.

Wanneer ter zake niets contractueel bedongen is, bepaalt de rechter deze vergoeding. Bij de begroting van de wederverhuringsvergoeding zal de rechter rekening houden met de concrete omstandigheden van de zaak, zoals de aard en de ligging van het te verhuren goed. De wederverhuringsvergoeding zal in de praktijk variëren tussen 1 en 6 maanden huur.

Werd er in de huurovereenkomst wel een forfaitaire wederverhuringsvergoeding bepaald, dan zal de vrederechter nagaan of het bedrag hiervan overeenstemt met de schade die men kon inschatten bij aanvang van de overeenkomst in geval van wanprestatie, dit is het criterium van de potentieel voorzienbare schade. Dikwijls wordt een 'schadebeding' door de vrederechter herleid naar het bovenvermeld aantal maanden, al zijn ook op dit principe weer uitzonderingen terug te vinden in de rechtspraak.

Er moet ook rekening mee gehouden worden dat sommige vrederechters de toekenning van de wederverhuringsvergoeding weigeren of herleiden, wanneer vaststaat dat de verhuurder feitelijk geen schade geleden heeft. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer blijkt dat de verhuurder quasi onmiddellijk een nieuwe huurder gevonden heeft.

Bovenstaande regels beletten niet dat in de huurovereenkomst afgeweken wordt van artikel 1737 van het Oud Burgerlijk Wetboek en dat aan de huurder of verhuurder contractueel toch een vroegtijdige opzegmogelijkheid gegeven wordt.

¹⁰⁸ Artikel 1762 bis Oud Burgerlijk Wetboek.

Het voorzien van een opzegmogelijkheid kan bijvoorbeeld nuttig zijn in geval van stopzetting van de studies door de student. Deze opzegmogelijkheid wordt bijvoorbeeld voorzien in de modellen van kamerhuurovereenkomsten voor Gent en Leuven. In de kamerhuurovereenkomst voor Gent wordt de huurder de mogelijkheid gegeven om de huurovereenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van 1 maand, op voorwaarde dat deze een andere huurder aanbrengt die door de verhuurder aanvaard wordt. Deze clausules zijn opnieuw suggesties en hebben geen bindende kracht. In de praktijk stelt men dan ook vast dat vroegtijdige opzegmogelijkheden vaak ontbreken in studentenhuurovereenkomsten. Omwille van deze reden wordt vanuit diverse hoeken gepleit om de modaliteiten m.b.t. de duur en beëindiging van de studentenhuurovereenkomst uitdrukkelijk wettelijk te regelen.

Ander nadeel van de gemeenrechtelijke regeling van studentenhuurovereenkomsten, dat vaak opgeworpen wordt, is dat de student geen garantie heeft dat hij gedurende de volledige studieperiode in het gehuurde goed zal kunnen blijven. Een huurovereenkomst van bepaalde duur eindigt immers bij het verstrijken van de duur, zonder dat deze stilzwijgend verlengd wordt. De student zal dus jaarlijks een nieuwe huurovereenkomst moeten afsluiten, waardoor het mogelijk is dat de verhuurder slechts bereid is om de kamer opnieuw te verhuren tegen gewijzigde voorwaarden (hogere huurprijs,...). Om deze onzekerheid voor de huurder te vermijden, wordt door diverse partijen het voorstel geopperd om een mechanisme te voorzien voor verlenging van de huurovereenkomst.

2.1.6 HUURPRIJS EN INDEXERING



Huurprijzen zijn niet gereguleerd en kunnen dus vrij overeengekomen worden tussen huurder en verhuurder. De huurprijs van een onroerend goed kan door verschillende factoren beïnvloed worden: ligging, verkoopwaarde, vraag en aanbod, plaatselijke situatie, fiscaliteit, kadastraal inkomen, enz.

Als gevolg van deze contractuele vrijheid zijn de prijzen voor een studentenkamer binnen elke studentenstad zeer gevarieerd. In Gent wordt een gemiddelde basishuurprijs van 295 euro gehanteerd, exclusief verbruikskosten. In Leuven ligt de gemiddelde prijs voor de huur van een studentenkamer gedurende 10 maanden tussen de 310 en 320 euro, inclusief alle kosten. Huurt men een kamer voor 12 maanden, dan ligt de prijs gemiddeld tussen de 340 en 450 euro per maand.

Meestal bestaat de huurprijs uit een periodiek te betalen geldsom. De periodiciteit van de betalingen kan vrij overeengekomen worden. Partijen kunnen echter ook een globale huurprijs overeenkomen, dat wil zeggen één enkele geldsom die de huurder bij aanvang van de huur moet betalen.

In de praktijk wordt vaak gestipuleerd dat de huurprijs maandelijks moet betaald worden. Er kan evenwel ook voorzien worden dat de huurprijs driemaandelijks of zelfs jaarlijks moet voldaan worden.

In de huurovereenkomst moet bovendien bepaald worden of de huurprijs vóór termijn (lees: op voorhand) of na termijn moet betaald worden. Partijen kunnen dit vrij regelen in de huurovereenkomst.

In de praktijk wordt de huurder meestal de verplichting opgelegd om de huurprijs vóór termijn te betalen, ten laatste op de eerste dag van iedere maand.

De huurprijs moet in ieder geval verplicht in de schriftelijke studentenhuurovereenkomst opgenomen worden.¹⁰⁹

Een belangrijke verplichting inzake de huurprijs is deze vervat in artikel 1716 van het Oud Burgerlijk Wetboek. In elke officiële of publieke mededeling voor de verhuring van een goed bestemd voor bewoning moet het bedrag van de huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten vermeld worden. In elke aankondiging voor een studentenkamer (affiche, advertentie, uitstalraam van de vastgoedmakelaar, website,...), moet melding gemaakt worden van de huurprijs. Door deze verplichting wou de wetgever de verhuurmarkt transparanter maken en de huurder beschermen, door hem vooraf kennis te laten nemen van de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten.

De niet naleving van deze verplichting wordt gesanctioneerd met een administratieve gemeentelijke geldboete tussen de 50 en 200 euro. De gemeenten kunnen zich hiervoor steunen op artikel 119 bis van de Nieuwe Gemeentewet. Evenwel blijkt uit de reacties van de gemeenten zelf dat er weinig animo bestaat om hiervoor een gemeentelijk reglement uit te werken. Hierdoor blijft de effectieve handhaving van deze wettelijke verplichting binnen heel wat gemeenten dode letter. Het gebrek aan een sanctie voorzien in het Oud Burgerlijk Wetboek zelf wordt door meerdere rechtsgeleerden dan ook als negatief ervaren. In Gent daarentegen werden in 2013 op twee maanden tijd 137 overtredingen vastgesteld en boetes opgelegd wegens inbreuk op de publiciteitsplicht.

De indexering van de huurprijs wordt beheerst door de principes van het gemeen huurrecht.

Hoewel in het gemeen huurrecht ook andere indexeringsmechanismen denkbaar zijn, wordt in huurcontracten vaak bepaald dat de huurprijs aangepast wordt aan de kosten van het levensonderhoud. In dit geval moet de indexering gebeuren binnen het wettelijk kader voorzien in artikel 1728 bis van het Oud Burgerlijk Wetboek.

De huurprijs zal automatisch geïndexeerd worden, indien dit zo voorzien is in de huurovereenkomst. Is dit niet het geval, dan zal de indexering pas kunnen gebeuren na uitdrukkelijk verzoek van de belanghebbende partij (in het merendeel van de gevallen de verhuurder). Een en ander hangt dus af van de formulering van het indexeringsbeding. De huurindexering kan maximaal één maal per huurjaar gebeuren en de aanpassing mag ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de in artikel 1728bis van het Oud Burgerlijk Wetboek vermelde formule. De aanpassing gebeurt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex (= index consumptieprijzen - alcohol - tabak). De evolutie van deze gezondheidsindex kan geraadpleegd worden op de website van FOD Economie: www.statbel.fgov.be (zie ook link naar huurcalculator).

De wettelijke indexeringsformule is als volgt (artikel 1728bis van het Oud Burgerlijk Wetboek):

$$\text{Aangepaste huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, die men terugvindt in de huurovereenkomst.

¹⁰⁹ Artikel 1714 bis Oud Burgerlijk Wetboek.

Het nieuwe indexcijfer is het cijfer van de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand, die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst gesloten is:

- voor de huurovereenkomst, die werd gesloten vóór 1 februari 1994: indexcijfer consumptieprijsen;
- voor de huurovereenkomst, die werd gesloten na 1 februari 1994: cijfer van de gezondheidsindex.

De verhuurder, die vergeet een indexering toe te passen, beschikt over een korte verjaringstermijn van 1 jaar om de achterstallige indexering alsnog in te vorderen.¹¹⁰ Het feit dat een verhuurder gedurende een zekere termijn geen indexering zou gevraagd hebben, betekent daarom nog niet dat hij afstand zou gedaan hebben van het recht op indexering.

Het belang van de bepalingen m.b.t. de indexering moet, voor wat de studentenhuurovereenkomsten betreft, enigszins gerelativeerd worden. Gezien studentenhuurovereenkomsten in het merendeel van de gevallen slechts afgesloten worden voor een academiejaar, zal er van een indexering van de huurprijs in deze gevallen geen sprake zijn.

2.1.7 OVERIGE HUURLASTEN EN KOSTEN

Bovenop de huurprijs zal de student ook diverse kosten en lasten aangerekend krijgen.

Met kosten worden de uitgaven bedoeld die door de verhuurder gedaan worden om de huurder toe te laten een volwaardig genot van de gehuurde kamer hebben, zoals gas, water, elektriciteit, verlichting en verwarming,...

Onder lasten worden de belastingen en retributies begrepen die aan openbare overheden moeten betaald worden en die geheven worden omwille van het feit dat de verhuurder de eigendom van het goed geniet of omwille van een voordeel of dienst die aan de bewoner verstrekt wordt, zoals de onroerende voorheffing,....¹¹¹

Huurder en verhuurder kunnen bij studentenhuur contractueel vrij bepalen welke kosten en lasten zij respectievelijk ten laste zullen nemen. Er is geen enkele wettelijke bepaling in verband met de samenstelling van de kosten en lasten, zodat het des te belangrijk is om een correcte opsomming te voorzien in de studentenhuurovereenkomst.



¹¹⁰ Artikel 2273, eerste lid Oud Burgerlijk Wetboek.

¹¹¹ M. Dambre, B. Hubeau, S. Stijns, *Handboek algemeen huurrecht*, Die Keure 2006, 429.

Wat de wijze van aanrekening van de kosten betreft, zijn er twee systemen mogelijk.¹¹² Ofwel wordt gewerkt met een bepaald forfait, ofwel worden de werkelijke kosten aangerekend. Een ander systeem van aanrekening is niet mogelijk. In geval de werkelijke kosten doorgerekend worden aan de student huurder, kan de verhuurder dit enkel doen mits opgave van een afzonderlijke rekening en mits overlegging van de stavingsstukken.

De meest eerlijke wijze van verdeling is die waarbij elke studentenkamer beschikt over een eigen elektriciteits- en gasteller. Hierdoor vermijdt men bijvoorbeeld dat studenten opgezaald worden met de kosten van een extra koelkast, die zich bevindt in een nabij gelegen kamer. In geval er zich in de studentenwoning slechts één gemeenschappelijke meter bevindt, verdeelt de verhuurder de kosten evenredig tussen de verschillende huurders.

Net zoals de prijs van de huur, moet ook het bedrag van de kosten en de lasten vooraf kenbaar gemaakt worden aan de kandidaat huurder door de vermelding ervan in elke officiële of publieke mededeling. In die zin moet opgemerkt worden dat de wetgever in deze een misleidende terminologie hanteert. De tekst van artikel 1716 van het Oud Burgerlijk Wetboek heeft het naast de vermelding van de huurprijs immers enkel over de vermelding van de “gemeenschappelijke lasten”. Evenwel wordt geargumenteed dat de informatieplicht wel degelijk betrekking zou hebben op alle kosten en lasten, die de huurder contractueel ten laste kunnen gelegd worden en dus niet enkel op de gemeenschappelijke lasten, waarvan sprake bij een mede-eigendom.¹¹³

Hoger werd er reeds op gewezen dat de sanctiëringsplicht door de gemeenten vaak dode letter blijft. Evenwel heeft de verhuurder alle belang bij de naleving van deze informatieplicht. In rechtspraak werd reeds geoordeeld dat de verhuurder, die nalaat mee te delen dat de werkelijke kosten ruimschoots het bedrag van het overeengekomen maandelijks voorschot zullen overschrijden, tekort schiet aan zijn precontractuele informatieplicht en aansprakelijk kan gesteld worden wegens een precontractuele fout. In die zin besliste de Rechtbank van Koophandel te Brussel in graad van beroep. In casu bedroeg de werkelijke kostprijs bijna het dubbele van de voorschotten, die de huurder moest betalen.¹¹⁴ De verhuurder van een studentenkamer, die nalaat correcte informatie mee te delen omtrent de kosten en de lasten voor de huurder, loopt dus wel degelijk het risico om op burgerrechtelijk vlak afgestraft te worden.

In tegenstelling tot bij de woninghuur, is er bij studentenhuur geen wettelijk verbod om de bemiddelingskosten, die een vastgoedmakelaar maakt voor de verhuring van een studentenkamer, ten laste te leggen van de huurder. Artikel 5 ter van de Woninghuurwet, dat een uitdrukkelijk verbod bevat om de bemiddelingskosten ten laste te leggen van de huurder, geldt immers niet bij studentenhuur.

Evenmin is het verbod om de onroerende voorheffing door te rekenen aan de huurder (artikel 5 Woninghuurwet) van toepassing bij studentenhuur. De verhuurder van een studentenkamer kan dus perfect rechtsgeldig de onroerende voorheffing ten laste leggen van de student huurder.

Het gebrek aan een specifieke wettelijke regeling m.b.t. kosten en lasten bij studentenhuur wordt door bepaalde rechtsgeleerden als negatief ervaren.

¹¹² Artikel 1728 ter Oud Burgerlijk Wetboek.

¹¹³ M. Dambre, *Huurrecht 2014*, 6.

¹¹⁴ Kh. Brussel 22 november 1995, *T.Vred.* 1997, 114.

2.1.8 ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT



De mogelijkheid tot onderverhuring of overdracht van de huurrechten bij studentenhuur wordt beheerst door de principes van het gemeen huurrecht.

Overdracht van huur en onderverhuring zijn in principe toegelaten (artikel 1717, eerste lid OBW). De mogelijkheid tot overdracht van huur en onderverhuring geldt evenwel enkel indien de huurder dit recht niet werd ontzegd door de verhuurder.

Let wel, de studentenkamer kan niet onderverhuurd worden, noch kan de student zijn huurrechten overdragen aan een persoon die in de studentenkamer zijn hoofdverblijfplaats zou willen vestigen. Immers, de huurder die het goed niet als hoofdverblijfplaats huurt, mag zijn huurovereenkomst niet overdragen of het gehuurde goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren aan een persoon die het goed wel tot zijn hoofdverblijfplaats wil bestemmen.¹¹⁵

De mogelijkheid tot onderverhuring kan een oplossing bieden als de student wil deelnemen aan een buitenlands uitwisselingsproject. Voor de student is het immers gemakkelijker om na een periode van verblijf in het buitenland terug te keren naar zijn vertrouwde kamer. Betalen voor een leegstaande kamer, bovenop het bekostigen van een verblijf in het buitenland, is voor vele ouders bovendien niet haalbaar.

Evenwel mag niet uit het oog verloren worden dat de verhuurder de mogelijkheid blijft behouden om een contractueel verbod van onderverhuring of huuroverdracht te bedingen. In het model van kamerhuurovereenkomst ontwikkeld door de KU Leuven bijvoorbeeld is een verbod van onderverhuring en huuroverdracht bedongen, behoudens wanneer de huurder over een schriftelijke toestemming van de verhuurder beschikt. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder zijn kamer onderverhuurt aan een andere student wanneer hij deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet in dit geval tevens de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring. Zoals hoger reeds aangehaald, is het model van kamerhuurovereenkomst niet bindend. Het staat de verhuurder dus volledig vrij om inzake huuroverdracht of onderverhuring andersluidende contractuele bedingen op te nemen.

2.2 OVERIGE ASPECTEN VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST

In de uiteenzetting werd gefocust op de bespreking van een aantal typische modaliteiten van de studentenhuurovereenkomst, waaromtrent in de praktijk vaak onduidelijkheden rijzen. Voor wat de overige aspecten van verhuring van studentenkamers betreft, wordt integraal verwezen naar de syllabus gemene huur, te downloaden via CIB Web.

¹¹⁵ Artikel 1717 Oud Burgerlijk Wetboek.

▪ **Verplichting tot opmaak van een geschrift**

- Artikel 1714 bis OBW: schriftelijke huurovereenkomst verplicht, met volgende gegevens:
 - identiteit contracterende partijen;
 - begindatum overeenkomst;
 - aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw VW van huur;
 - bedrag van huur.
- Beroep op vrederechter mogelijk binnen 8 dagen na ingebrekestelling per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- Artikel 1714 OBW: verplicht te vermelden gegevens ingeval van OK afgesloten met natuurlijke persoon:
 - naam + eerste twee voornamen;
 - woonplaats;
 - geboortedatum;
 - geboorteplaats.
- Student < 18 jaar (niet ontvoegd): ouder of voogd moet optreden bij ondertekening. Sanctie: nietigheid wegens benadeling.
- Student < 18 jaar (ontvoegd): mag zelfstandig optreden.
- Geschrift opgemaakt in zoveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang + vermelding op elk origineel hoeveel originelen werden opgesteld en ondertekend.

▪ **Verplichting tot registratie**

- Verplicht o.g.v. artikel 19, 3° W.Reg;
- Binnen twee maanden vanaf ondertekening;
- Fiscaalrechtelijke verplichting lastens verhuurder;
- Kosteloos (huisvestingsdoeleinden);
- Sanctie: geldboete 25 EUR lastens verhuurder; huurder is niet gerechtigd om kamer te verlaten zonder opzegtermijn of -vergoeding.

▪ **Verplichte opmaak van een plaatsbeschrijving**

- Verplicht o.g.v. artikel 1730 OBW;
- Registratie plaatsbeschrijving niet verplicht i.t.t. bij woninghuur;
- Registratie gebeurt kosteloos indien:
 - samen aangeboden met huurOK;
 - een kopie van de huurOK wordt bijgevoegd;
 - een verklaring wordt afgelegd dat deze betrekking heeft op kosteloos geregistreerde huurOK.

▪ **Huurwaarborg**

- Geen specifieke wetsbepalingen van toepassing: contractuele vrijheid.

▪ **Duur en opzegging**

- Contractuele vrijheid;
- Bepaalde duur: huurOK neemt einde wanneer tijd is verstreken zonder opzeg:
 - voorzien contractuele opzeggingsmogelijkheid mogelijk (vb. beëindigen studies);

- beëindiging in onderling akkoord mogelijk;
- gerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie mogelijk.
- **Huurprijs en indexering**
 - Contractuele vrijheid (varieert sterk per studentenstad);
 - Periodiciteit wordt vrij bepaald (meestal maandelijks);
 - Artikel 1716 OBW: vermelding bedrag huurprijs en gemeenschappelijke lasten in publieke mededeling
 - sanctie: administratieve geldboete tussen 50 en 200 EUR;
 - burgerrechtelijk: schending precontractuele infoplicht.
 - Indexering: artikel 1728 bis OBW.
- **Overige huurlasten en kosten**
 - Contractuele vrijheid;
 - Aanrekening forfait of werkelijke kosten:
 - Indien werkelijke kosten (opgave afzonderlijke rekening + overleggen stavingsstukken)
 - Artikel 1716 OBW: vermelding bedrag lasten in publieke mededeling
 - sanctie: administratieve geldboete tussen 50 en 200 EUR;
 - burgerrechtelijk: schending precontractuele infoplicht.
 - Bemiddelingskosten van VGM mogen ten laste van huurder worden gelegd;
 - Onroerende voorheffing mag ten laste van huurder worden gelegd.
- **Onderverhuren en huuroverdracht**
 - Artikel 1717, eerste lid OBW: toegelaten, tenzij verbod in huurOK;
 - Artikel 1717, tweede lid OBW: geen onderverhuring of huuroverdracht aan persoon, die kamer wil gebruiken als hoofdverblijfplaats.

2.3 DE IMPACT VAN WOONKWALITEITSGEBREKEN OP DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST



Voldoet de verhuurde studentenkamer niet aan de woonkwaliteitsnormen, dan rijst de vraag welke gevolgen dit heeft op de studentenhuurovereenkomst.

In tegenstelling tot het woninghuurrecht, bevat het gemeen huurrecht geen specifieke sanctie voor de niet nakoming van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen. Voor de studentenhuurovereenkomst moet teruggegrepen worden naar de sanctiemogelijkheden vervat in het algemeen verbintenissenrecht. Een onderscheid moet hierbij gemaakt worden tussen het geval waar de studentenkamer reeds bij aanvang van de huurovereenkomst woonkwaliteitsgebreken vertoont en het geval waar de gebreken zich pas manifesteren in de loop van de huurovereenkomst.

2.3.1 DE STUDENTENKAMER VERTOONT WOONKWALITEITSGEBREKEN BIJ AANVANG VAN DE HUUROVEREENKOMST

Algemeen wordt aangenomen dat de gewestelijke woonkwaliteitsnormen van openbare orde zijn.¹¹⁶ Artikel 23 van de Grondwet waarborgt immers het recht op behoorlijke huisvesting. Het verhuren of ter beschikking stellen van een (kamer)woning, die niet voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, is bijgevolg strijdig met de openbare orde.

Het afsluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een studentenkamer, die woonkwaliteitsgebreken vertoont, wordt gesanctioneerd met een absolute nietigheid van de huurovereenkomst. Dit vloeit rechtstreeks voort uit het openbare orde- karakter van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen en betekent dat de gevatte rechter de nietigheid ambtshalve moet opwerpen, zelfs indien dit niet opgeworpen werd door één van de partijen bij het geschil. Nadat een rechter de nietigheid heeft opgeworpen, krijgen partijen de mogelijkheid om met betrekking tot de exceptie standpunt in te nemen.¹¹⁷

De aanwezigheid van woonkwaliteitsgebreken kan blijken uit een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit, maar dit is niet noodzakelijk het geval.¹¹⁸ Immers, de feitelijke toestand is bepalend en niet de juridische. Het afsluiten van een huurovereenkomst voor een studentenkamer, waarvoor (nog) geen ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit werd genomen, wordt bijgevolg evenzeer gesanctioneerd met een absolute nietigheid van de studentenhuurovereenkomst. Werd in het verleden wel een ongeschiktheidsbesluit genomen, maar voldoet de kamer opnieuw aan de woonkwaliteitsnormen, dan kan volgens sommigen rechtsgeldig een studentenhuurovereenkomst afgesloten worden door de verhuurder of tussenkommende vastgoedmakelaar.¹¹⁹ De feitelijke toestand

¹¹⁶ Cass. 10 mei 2012, *Huur* 2012, 193.

¹¹⁷ T. Tanghe, "De rechter kan een overeenkomst niet ambtshalve vernietigen" (noot onder Cass. 28 september 2012), *TBBR* 2013, p. 238, nr. 5

¹¹⁸ K. De Greve, "Vademecum huurontbinding", *CABG* 2012, 19.

¹¹⁹ T. Vandromme, "De gevolgen van woonkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking", *RW* 2014-15, nr. 6, 206.

is immers bepalend. Evenwel oordeelde bepaalde rechtspraak in het verleden reeds in omgekeerde zin.¹²⁰

De eigenaar, die het risico op nietigverklaring van de studentenhuurovereenkomst na het afsluiten ervan wil vermijden, doet er goed aan om een conformiteitsattest aan te vragen bij de burgemeester van de gemeente waar de studentenkamer gelegen is. Een conformiteitsattest is in de regel geen verplichte verhuurvergunning, maar stelt wel de conformiteit van de kamer met de woonkwaliteitsnormen vast. Let wel, het conformiteitsattest zal de verhuurder enkel zekerheid bieden voor zover de kamer nul strafpunten scoort op het technisch verslag. Evenmin zal een conformiteitsattest de verhuurder behoeden voor het geval waar woonkwaliteitsgebreken ontstaan in de loop van de studentenhuurovereenkomst¹²¹ (zie infra 2.3.2).

De nietigheid heeft tot gevolg dat de contractspartijen moeten teruggeplaatst worden in de toestand waarin zij zich zouden bevonden hebben als de huurovereenkomst nooit afgesloten werd (= uitwerking van de nietigheid ex tunc). De nietigheidssanctie heeft verregaande gevolgen, in die zin dat de verhuurder alle in de loop van de huurovereenkomst betaalde huurgelden moet terugbetalen aan de huurder. Omgekeerd zal de huurder ook het huurgenot moeten teruggeven aan de verhuurder. Dit laatste zal logischerwijs niet in natura, maar wel bij equivalent gebeuren. Aansluitend hierop oordeelde het Hof van Cassatie, bij arrest van 10 mei 2012, dat de nietigheid van de huurovereenkomst niet verhindert dat de verhuurder toch aanspraak kan maken op een vergoeding voor de bezetting van de verhuurde woning, zelfs indien de nietigheid het gevolg is van het niet naleven van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen. Deze vergoeding zal begroot worden, rekening houdend met de objectieve huurwaarde en de staat van de woning.¹²²

De huurder is daarentegen niet gehouden tot betaling van een bezettingsvergoeding indien de toekenning ervan strijdig zou zijn met de openbare orde of goede zeden, of wanneer de feitelijke omstandigheden van het dossier de rechter doen besluiten dat het gerechtvaardigd is om één van de contractspartijen zwaarder te bestraffen. Dit is bijvoorbeeld het geval als de verhuurder zich in het verleden reeds schuldig maakte aan de verhuring van gebrekkige (studenten)woningen.¹²³

2.3.2 DE WOONKWALITEITSGEBREKEN ONTSTAAN IN DE LOOP VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Dat de studentenkamer bij aanvang van de huur aan de woonkwaliteitsnormen voldoet, belet niet dat er zich lopende de huur bepaalde gebreken manifesteren, waardoor de kamer niet langer voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

In dit geval zal de tekortkoming aan de woonkwaliteitsnormen niet gesanctioneerd worden met de nietigheid van de studentenhuurovereenkomst. Daarentegen is er sprake van verlies van het eigenlijke voorwerp van de studentenhuurovereenkomst. Is dit verlies te wijten aan één van de partijen (vb. aan de verhuurder, omdat deze nalaat tijdens de duur van de huur de nodige herstellingen uit te voeren

¹²⁰ Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008, 197 ; Vred. Westerlo 8 januari 2007, *T. Vred.* 2008, 144.

¹²¹ T. Vandromme, o.c., *RW* 2014-15, nr. 6, 207.

¹²² Cass. 10 mei 2012, *Huur* 2012, 193, *RW* 2012-13, 985, noot A. Van Oevelen.

¹²³ A. Van Oevelen, o.c., *RW* 2012-13, 990.

aan structurele delen, met bijvoorbeeld vochtproblemen, verweerde ramen en deuren tot gevolg), dan kan de andere partij de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie vorderen.¹²⁴

Net zoals in het algemeen verbintenissenrecht, zal de rechter de ontbinding van de studentenhuurovereenkomst uitspreken, indien de wanprestatie voldoende zwaarwichtig is om de ontbinding te kunnen rechtvaardigen.

Een huurovereenkomst wordt aanzien als een overeenkomst met doorlopende prestaties. Hier wordt aanvaard dat de ontbinding slechts uitwerking heeft voor de toekomst (= uitwerking van de ontbinding ex nunc). Dit tijdstip moet gesitueerd worden op het moment waarop de kamerwoning niet langer aan de woonkwaliteitsnormen voldoet. Vanaf dat ogenblik is de verhuurder gehouden tot terugbetaling van de ontvangen huurgelden aan de huurder.¹²⁵ Voor het nog resterende huurgenot (indien hiervan nog sprake is) zal de huurder een vergoeding moeten betalen aan de verhuurder, rekening houdend met de objectieve huurwaarde van de woning. Lijdt de huurder bijkomende schade, dan zal deze bovenop de ontbinding recht hebben op een schadevergoeding. Zo valt bijvoorbeeld te denken aan schade toegebracht aan meubilair ten gevolge van een hardnekkige vochtproblematiek.¹²⁶

2.3.3 EENZIJDIGE ACTIEMOGELIJKHEDEN VAN DE HUURDER

Zowel de nietigverklaring van de studentenhuurovereenkomst als de ontbinding ervan zal pas kunnen gebeuren door tussenkomst van een rechter.

Een tijdelijk middel waarop de huurder van een gebrekkige studentenkamer zich kan beroepen om zijn verplichtingen (o.a. betaling van de huurprijs) niet te moeten uitvoeren, is de ENAC (voluit: exceptio non adempti contractus). Deze rechtsfiguur biedt de huurder de mogelijkheid om zijn verplichting tot betaling van de huurgelden tijdelijk op te schorten tot wanneer de verhuurder zijn verplichting om een conforme studentenkamer te verhuren nakomt. De door de huurder ingeroepen gebreken moeten voldoende ernstig zijn om de toepassing van deze sanctie te kunnen rechtvaardigen. Is dit niet het geval, dan loopt de huurder het risico dat de verhuurder zich tot de rechter wendt om de ontbinding van de studentenhuurovereenkomst wegens wanbetaling uit te spreken lastens de huurder.

¹²⁴ T. Vandromme, o.c., *RW* 2014-15, nr. 6, 207.

¹²⁵ T. Vandromme, o.c., *RW* 2014-15, nr. 6, 209.

¹²⁶ T. Vandromme, o.c., *RW* 2014-15, nr. 6, 210.

Blijft de verhuurder in gebreke om een conforme studentenkamer te verhuren, dan kan de huurder in bepaalde gevallen eenzijdig overgaan tot ontbinding van de studentenhuurovereenkomst, zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst. De voorwaarden waaraan voldaan moet zijn, werden duidelijk afgebakend door het Hof van Cassatie. In eerste instantie moet de aan de verhuurder verweten tekortkoming voldoende ernstig te zijn, in die zin dat zij een gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst zou kunnen rechtvaardigen. Bovendien moet de huurder de verhuurder voorafgaand aan de beslissing tot ontbinding in gebreke gesteld hebben. Eens duidelijk geworden is dat de verhuurder geen positief gevolg geeft aan de ingebrekestelling van de huurder, kan deze laatste zijn beslissing tot eenzijdige beëindiging van de huurovereenkomst betekenen aan de verhuurder. Let wel, een eenzijdige beëindiging van de huurovereenkomst staat een rechterlijke controle achteraf niet in de weg. Pas indien vastgesteld wordt dat de verhuurder in gebreke bleef om ernstige woonkwaliteitsgebreken te verhelpen, zal de huurder geen fout kunnen verweten worden.

Besluit: De impact van woonkwaliteitsgebreken op de studentenhuurovereenkomst

- ***Woonkwaliteitsgebreken bij aanvang van de studentenhuurovereenkomst:***
 - Absolute nietigheid, ambtshalve op te werpen door de rechter (gewestelijke woonkwaliteitsnormen = van openbare orde);
 - Ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit niet vereist;
 - Eigenaar is ingedekt tegen nietigheid indien deze over een conformiteitsattest beschikt + indien technisch verslag 0 strafpunten vertoont;
 - Gevolgen: eigenaar betaalt huurgelden terug aan huurder + huurder betaalt eventueel bezettingsvergoeding ter compensatie van huurgenot, tenzij toekenning strijdig is met openbare orde/goede zeden of wanneer één contractspartij zwaarder moet gestraft worden.
- ***Woonkwaliteitsgebreken ontstaan in de loop van de studentenhuurovereenkomst:***
 - Gerechtelijke ontbinding van de OK, te vorderen door de huurder + eventuele vergoeding voor bijkomende schade;
 - Eigenaar betaalt huurgelden terug aan huurder (terugrekenen tot moment waarop kamer niet meer aan woonkwaliteitseisen voldoet) + huurder betaalt eventueel bezettingsvergoeding.
- ***Eenzijdige actiemogelijkheden van de huurder:***
 - ENAC (opschorten betaling huurgelden tot wanneer eigenaar verplichting tot verhuring van een conforme studentenkamer nakomt);
 - Eenzijdige ontbinding van de OK: staat rechterlijke controle a posteriori niet in de weg.

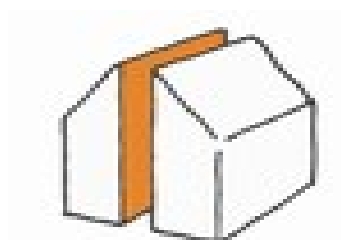
Deel 3

Stedenbouwkundige aspecten

1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP VLAAMS NIVEAU

De eigenaar van een eengezinswoning die bepaalde ruimtes wil verhuren aan studenten of de investeerder die een nieuwe accommodatie voor studenten wil oprichten, moet rekening houden met een aantal belangrijke spelregels op stedenbouwkundig vlak. Deze worden in eerste instantie bepaald door de Vlaamse decreetgever.

1.1 HET OPSPLITSEN VAN EEN WONING EN HET WIJZIGEN VAN HET AANTAL WOONGELEGENHEDEN IN EEN GEBOUW



Een eengezinswoning omvormen tot een meergezinswoning kan niet zomaar. De eigenaar, die beslist om in zijn gezinswoning studentenkamers onder te brengen, kan dit dus niet zonder een stedenbouwkundige vergunning. Hetzelfde geldt indien in een bestaande meergezinswoning het aantal woongelegenheden uitgebreid wordt.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat:

Artikel 4.2.1, 7° VCRO

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

(...)

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

1.2 HET OPRICHTEN VAN EEN NIEUW STUDENTENVERBLIJF



Wie als initiatiefnemer een nieuwe studentenaccommodatie wil oprichten of een bestaande constructie met het oog op de creatie van studentenhuisvesting wil verbouwen of uitbreiden, kan dit uiteraard evenmin zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Hier moet opnieuw gewezen worden op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de stedenbouwkundige vergunningsplicht.

Artikel 4.2.1, 1° VCRO

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie (...)*

1.3 ALGEMENE BEOORDELINGSGRONDEN

In de artikelen 4.3.1 t.e.m. 4.3.8 VCRO zijn de beoordelingsgronden weergegeven waarop de vergunningverlenende overheid zich baseert om al dan niet een vergunning af te leveren.

Het betreft o.m. het al dan niet verenigbaar zijn met stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften en de toets aan de goede ruimtelijke ordening. Met dit laatste toetsingscriterium worden aandachtspunten en criteria bedoeld, die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel- vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, de hinderaspecten, de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid. Ook wordt door de vergunningverlenende overheid rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand of beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Voor meer toelichting dienaangaande wordt integraal verwezen naar de tekst van de artikelen 4.3.1 e.v. VCRO.

2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP LOKAAL NIVEAU

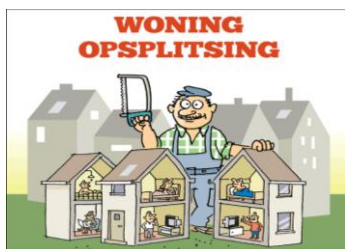
Of er door de vergunningverlenende overheid al dan niet een vergunning afgeleverd wordt is grotendeels een lokale aangelegenheid die, mede afhankelijk van het betrokken bestuur, strikter of soepeler zal ingevuld worden.

Lokale stedenbouwkundige verordeningen kunnen strengere vereisten koppelen aan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de omvorming van een eengezinswoning tot een meergezinswoning of de oprichting van een nieuwe studentenaccomodatie.

Als voorbeeld kunnen de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven (**bijlage 15**) en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (**bijlage 16 a en b**) gegeven worden. Beide verordeningen bevatten bepalingen betreffende de mogelijkheid tot het opsplitsen van een woning in meerdere woongelegenheden en de oprichting van grootschalige studentenhuisvestingsprojecten/collectieve verblijfsaccomodaties voor studenten. In hiernavolgende bespreking wordt gefocust op deze aspecten.

In ieder geval moet de initiatiefnemer zich naast de algemene Vlaamse normen ook vergewissen van de bestaande lokale regelgeving en zich hieraan conformeren.

2.1 HET OPSPLITSEN VAN EEN WONING OF HET WIJZIGEN VAN HET AANTAL WOONGELEGENHEDEN IN EEN GEBOUW



2.1.1 ALGEMENE BOUWVERORDENING LEUVEN

2.1.1.1 Algemene bepalingen

Het stadsbestuur Leuven heeft zich voorgenomen om verdringingsverschijnselen van gewone gezinnen ten gevolge van de toename van de studentenpopulatie te bestrijden. Hiertoe wil het bestuur bestaande woningen vrijwaren van opdeling. Het aanbod aan gezinswoningen moet volgens het stadsbestuur maximaal behouden blijven.

Om deze doelstelling te bereiken heeft het stadsbestuur in haar algemene bouwverordening (hierna ABV) (**bijlage 15**) bepaalde bindende voorschriften opgenomen.

Artikel 4.2.1.1 van de ABV Leuven stelt vooreerst een principieel verbod in om bestaande woningen, die geschikt zijn als gezinswoning, volledig op te delen in meerdere woongelegenheden of om er bijkomende woongelegenheden in onder te brengen. Hierbij is het irrelevant of het opdelen van een gezinswoning in meerdere studentenkamers al dan niet gepaard gaat met het uitvoeren van vergunningsplichtige werken.

Op het verbod tot opdeling wordt wel een uitzondering gemaakt in artikel 4.2.1.2, nl. in geval er na de opdeling toch één eengezinswoning behouden blijft met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en met een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16 m², en in zoverre het aantal bijkomende woongelegenheden beperkt wordt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning. Worden er kamers voorzien, dan moeten deze (apart van de hoofdwoongelegheden) beschikken over alle nodige collectieve voorzieningen (keuken, sanitair,...) en voldoen aan de vereisten van hoofdstuk 6 van de ABV m.b.t. studentenhuisvesting.

Artikel 4.2.1.4 van de ABV bevat een tweede uitzondering op het verbod tot opdeling. Deze uitzondering geldt voor eengezinswoningen met een netto vloeroppervlakte van meer dan 300 m², indien na opdeling één grondgebonden woning behouden blijft met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en met een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16 m² (de zgn. hoofdwoongelegheden) en indien de gemiddelde vloeroppervlakte van alle woongelegenheden na opdeling 90 m² bedraagt. Deze bepaling laat toe om zeer grote eengezinswoningen om te vormen in een meergezinswoning, op voorwaarde dat er na opdeling een grondgebonden woning behouden blijft en de gemiddelde vloeroppervlakte van alle woningen 90 m² bedraagt.

Artikel 4.2.1.5 van de ABV bevat ook een principieel verbod om een woning, die deel uitmaakt van een meergezinswoning, op te delen in meerdere woongelegenheden.

Verder bevatten de artikelen 4.2.3 e.v. van de ABV een aantal bepalingen betreffende het slopen of samenvoegen van eengezinswoningen, waarbij tevens een maximum aantal te realiseren kamers vastgesteld wordt.

2.1.1.2 Het kotmadamprincipe



In afwijking op bovenstaande bepalingen voorziet artikel 4.2.1.3 van de ABV in de mogelijkheid om een gezinswoning op te delen met een tijdelijke vergunning, het zgn. “kotmadamprincipe” of de “kotmadamformule”.

Artikel 4.2.1.3 ABV

Indien een eengezinswoning wordt opgedeeld in een eengezinswoning van min. 110 m², met een private buitenruimte van min. 16 m² (hoofdwoongelegenheid) en max. 3 studentenkamers of één bijkomende woning, dan is het toegelaten om een aantal voorzieningen van de hoofdwoongelegenheid gemeenschappelijk te laten gebruiken door de bewoners van de hoofdwoongelegenheid en de bewoners van de andere woongelegenheden. De gemeenschappelijk te benutten voorzieningen zijn: keuken, sanitair, gang, berging, buitenruimte en leefruimte.

De in artikel 4.2.1.3 beschreven opdeling wordt steeds slechts tijdelijk vergund voor zolang de hoofdwoongelegenheid gebruikt wordt als gezinswoning en een bijkomend aantal kamers of één extra woning verhuurd worden én maximaal voor 5 jaar. Na deze termijn moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden (tijdelijk en voor max. 5 jaar). Op het moment dat de huursituatie beëindigd wordt, wordt het pand weer een gewone gezinswoning. Deze tijdelijke vergunning kan slechts toegekend worden indien de eengezinswoning bewoond wordt door de eigenaar (of houder van een ander zakelijk recht).

Op basis van de ABV Leuven kan een eengezinswoning dus opgedeeld worden in een gezinswoning enerzijds en maximaal drie kamers of één andere woongelegenheid anderzijds. Deze formule geeft eigenaars van een woning de kans om, zonder ingrijpende verbouwingswerken, maximaal 3 kamers (of één andere woning) te verhuren in de eigen woning. Aan eigenaars wordt zo de kans geboden om, rekening houdend met de evoluerende ruimtebehoeften van het eigen gezin, de woning optimaal te benutten. Te denken valt bijvoorbeeld aan jonge gezinnen, die nog geen kinderen hebben en bijgevolg over een paar onbenutte slaapkamers beschikken of aan oudere gezinnen, waarvan de kinderen reeds uit het huis zijn.

De kotmadamformule wordt slechts tijdelijk vergund voor een periode van 5 jaar. Daarna kan een nieuwe vergunningsaanvraag gebeuren, op voorwaarde dat men nog aan de voorwaarden van artikel 4.2.1.3 ABV voldoet.

Om in aanmerking te komen voor een tijdelijke vergunning volgens het kotmadamprincipe, moeten meer specifiek de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de stedenbouwkundige voorschriften en plannen moeten een opdeling toelaten. Er kan dus geen vergunning aangevraagd worden indien een BPA, RUP of de verkavelingsvoorschriften geen opdeling in kamers of studio's toelaten;
- de eigenaar moet zelf in de woning wonen. Deze verplichting wordt gecontroleerd door na te gaan of de eigenaar op het adres gedomicilieerd staat;
- na de opdeling moet een gezinswoning van 110 m², met een private buitenruimte (tuin/terras) van minimum 16 m² overblijven.

Indien men niet (meer) voldoet aan de voorwaarden voor een tijdelijke vergunning en toch verder blijft verhuren, dan kan er een proces-verbaal van bouwoverschrijding opgemaakt worden.

Daarnaast moeten uiteraard de kwaliteitsnormen van toepassing op kamers gerespecteerd worden. Deze kunnen, zoals reeds aangehaald, een strengere invulling krijgen in lokale verordeningen.

Ook een appartement kan op basis van de kotmadamformule opgedeeld worden via een tijdelijke vergunning.

Artikel 4.2.1.6

Op het in 4.2.1.5 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² (hoofdwoongelegenheid), bewoond door de eigenaar (of de houder van een ander zakelijk recht), en indien het aantal bijkomende woongelegheden wordt beperkt tot ten hoogste één bijkomende woongelegheden, die ontsloten wordt via de hoofdwoongelegheden en eventueel gebruik maakt van een aantal voorzieningen van de hoofdwoongelegheden. Deze opdeling wordt steeds tijdelijk vergund voor een termijn van maximaal 5 jaar. Na deze termijn moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden (tijdelijk en voor max. 5 jaar). Op het moment dat de huursituatie beëindigd wordt, wordt de woning weer een onopgedeelde woning.

Deze bepaling laat toe om zeer grote appartementen (tijdelijk) op te delen zonder een volledig aparte/autonome woongelegheden te creëren. Er moet na opdeling in elk geval één woning behouden blijven van 110 m². Bovendien kan er slechts één extra woongelegheden (vb. 1 kamer) gecreëerd worden, die ontsloten wordt via de hoofdwoongelegheden. Opnieuw is vereist dat de hoofdwoongelegheden bewoond wordt door de eigenaar. De vergunning geldt voor 5 jaar. Ook de andere voorwaarden voor het bekomen van een tijdelijke vergunning zijn van toepassing.

De mogelijkheid tot het bekomen van een tijdelijke vergunning voor de opdeling van een eengezinswoning o.b.v. het kotmadamprincipe, staat uiteraard los van de mogelijkheid tot het uitvoeren van bepaalde werken. Worden stabiliteits- of andere werken uitgevoerd, die volgens art. 4.2.1 VCRO vergunningsplichtig zijn, dan moet hiervoor in ieder geval een vergunning aangevraagd worden.

2.1.2 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT GENT

2.1.2.1 Algemene bepalingen

Ook het ABR Gent (**bijlage 16 a**) bevat een reeks relevante bepalingen m.b.t. de omvorming of samenvoeging van te beschermen eengezinswoningen.

Zo bevat artikel 20 van het ABR Gent een uitdrukkelijk verbod om een te beschermen eengezinswoning om te vormen tot een meergezinswoning. Een te beschermen eengezinswoning, die tijdelijk omgevormd wordt tot een hospitawoning (zie infra), mag evenmin omgevormd worden tot een meergezinswoning.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot meerdere woonentiteiten is evenzeer verboden op grond van artikel 21 van het ABR Gent.

Ook verboden is het omvormen tot een meergezinswoning van een eengezinswoning, die cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de totale vloeroppervlakte bedraagt meer dan 250 m²;
- en deze oppervlakte werd bekomen door het (al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw.

In afdeling 2, hoofdstuk 2 van het ABR Gent zijn bovendien bijzondere voorwaarden opgenomen waaraan een nieuwe en bestaande meergezinswoning moet voldoen. Het betreft voorwaarden inzake minimale oppervlakte en het voorzien van een fietsenberging en afvalverzamelingspunt. In de afdelingen 4 en 5 worden de afmetingen van de woonentiteiten en de normen inzake natuurlijke verlichting en bereikbaarheid nader geregeld.

2.1.2.2 Hospitawonen

Het ABR Gent (**bijlage 16 a en b**) voorziet ook in de mogelijkheid van “hospitawonen”, vergelijkbaar met de “kotmadamformule” in Leuven. Hieronder wordt verstaan:



Het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning waarbij enerzijds de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) van de zelfstandige woning zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van zijn gezin. Het geheel van de ruimtes van de hospitawoning die niet als kamer verhuurd worden, wordt ‘hoofdwoning’ genoemd.¹²⁷

De formule van hospitawonen laat dus niet toe om meer dan één kamer te verhuren in de zelfstandige woning, die de eigenaar tot hoofdverblijfplaats dient.

Onder hospitawoning wordt begrepen:

Zelfstandige woning waarin één kamer wordt verhuurd. Voor de toepassing van dit reglement wordt een hospitawoning niet beschouwd als een meergezinswoning of kamerwoning, noch als een eengezinswoning.

De stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning kan maar verleend worden indien de eigenaar (of een andere zakelijk gerechtigde) van de zelfstandige woning gedomicilieerd is in de hospitawoning. Het bewijs van eigendom of zakelijk recht wordt toegevoegd aan het aanvraagdossier.¹²⁸

Bovendien moet de kamer in een hospitawoning aan een aantal kwaliteitsvereisten voldoen¹²⁹:

- de minimum totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12m². Per voorziening die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer;
- de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een kamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft;
- voor elke ontbrekende voorziening (respectievelijk wc, bad/douche, kookgelegenheid) in de kamer moet in de hoofdwoning van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner;

¹²⁷ Artikel 1 ABR Gent.

¹²⁸ Artikel 26 bis ABR Gent.

¹²⁹ Artikel 27 t.e.m. 31 ABR Gent.

- de minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een hospitawoning bedraagt 14 m², indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18 m² indien dat niet zo is. Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m²;
- een hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10m². De minimumvloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m²;
- de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft;
- de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80 m² mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80 m² overtreft;
- in een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten tevens aan een aantal cumulatieve voorwaarden voldoen;
- de toegang tot een woonentiteit in een hospitawoning mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats.

De vergunning is maximaal 5 jaar geldig. Door de geldigheidsduur van de hospita-vergunning te beperken tot 5 jaar, moet de eigenaar om de vijf jaar aantonen dat hij de woning nog steeds zelf bewoont.¹³⁰

2.1.2.3 Samenhuizende studenten



De dienst Wonen van de stad Gent ontwikkelde tevens een nota m.b.t. het fenomeen samenhuizen, waarbij meerdere personen, buiten het klassieke gezinsverband om, een ééngesinswoning of appartement huren met meer dan één slaapkamer.¹³¹

¹³⁰ Artikel 26 ABR Gent.

¹³¹ Dienst Wonen Stad Gent, « Samenhuizen in Gent », juli 2014, te raadplegen via [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Samenhuizen%20beleidsnota%20\(Stad%20Gent%2014%20juli%202014\).pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Samenhuizen%20beleidsnota%20(Stad%20Gent%2014%20juli%202014).pdf)

Tot december 2011 paste de stad Gent de regelgeving strikt toe en werden samenhuizers beschouwd als verschillende gezinnen en de woning als een kamerwoning. Dit had mede tot gevolg dat het aantal woonentiteiten verhoogd werd, wat principieel vergunningsplichtig is. Gezien het ABR Gent niet toelaat dat te beschermen ééngezinswoningen opgedeeld worden (behoudens bepaalde uitzonderingen), is het niet mogelijk om hiervoor een vergunning te bekomen. Stelde men bij een woningcontrole samenhuizen vast, dan waren de controleurs van de dienst Bouw- en Woontoezicht stevast verplicht om een PV op te stellen, wegens stedenbouwkundige inbreuk.

Evenwel kunnen samenhuizers in bepaalde gevallen als een “gezin” beschouwd worden, waardoor de eengezinswoning één woonentiteit blijft. Hierdoor is er dus geen sprake meer van een onvergund verhogen van het aantal woonentiteiten.

Om als een gezin te kunnen beschouwd worden, is evenwel vereist dat:

meerdere personen op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben (artikel 2,§1, 8° Vlaamse Wooncode).

De twee aanknopingspunten zijn 1) het vestigen van een hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed en 2) samenwonen op een duurzame wijze. Om te bepalen of aan deze voorwaarden voldaan is, kunnen diverse criteria in acht genomen worden, zoals:

- alle leden van het gezin hebben hun domicilie op het adres;
- de kamers zijn allen op slot;
- er hangen verschillende bellen of belcodes aan de deur;
- de bewoners kennen elkaar;
- ...

Samenwonende studenten zullen in de meeste gevallen dus niet kunnen beschouwd worden als een gezin, gezien zij in de regel hun hoofdverblijfplaats behouden bij de ouders en het samenwonen meestal van korte duur is, gelet op het grote verloop van de medebewoners/studenten.

Het samenhuizen door studenten zal in de regel dus wel tot gevolg hebben dat het aantal woongelegenheden wijzigt, wat door het ABR Gent bij te beschermen eengezinswoningen principieel niet aanvaard wordt.

2.2 BIJZONDERE KWALITEITSVEREISTEN VOOR GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTINGSPROJECTEN

Naast bepalingen m.b.t. het opsplitsen van of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw, kunnen lokale stedenbouwkundige verordeningen ook vereisten opleggen voor grootschalige studentenaccomodaties.



De private ontwikkelaar, die voornemens is een dergelijk project op te starten moet zich vanzelfsprekend vergewissen van bestaande lokale normeringen, wil deze een stedenbouwkundige vergunning voor het vooropgestelde project bekomen. Bij wijze van voorbeeld worden opnieuw de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven (ABV Leuven) (**bijlage 15**) en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR Gent) (**bijlage 16 a**) aangehaald. Ook bouwverordeningen van andere steden kunnen specifieke normen bepalen voor studentenhuisvestingsprojecten. Steeds moet de toepasselijke lokale regelgeving dus nagegaan worden.

2.2.1 ALGEMENE BOUWVERORDENING LEUVEN

Hoofdstuk 6 van de ABV Leuven bevat bepalingen van toepassing op alle studentenhuisvestingsprojecten en/of kamercomplexen. Deze voorschriften moeten door de initiatiefnemer nageleefd worden bij nieuwbouw, alsook bij de uitvoering van grote verbouwingswerken.¹³²

Om het aanbod aan studentenkamers op een verantwoorde en kwalitatieve wijze te ontwikkelen, bevat de ABV Leuven een aantal stedenbouwkundige kwaliteitsvereisten, alsook kwaliteitsvereisten op niveau van het gebouw en de kamer zelf.

De toelichting bij de verordening benadrukt dat het studentenwonen het wonen voor gezinnen niet mag verdringen. Voor de inplanting van studentenkamercomplexen moeten de reserves voor het gewone wonen maximaal gevrijwaard worden. De studentencomplexen moeten gespreid worden over de stad op locaties waar grondgebonden woningen geen evidentie zijn of geïntegreerd worden in grote gemengde stedenbouwkundige projecten.

In die zin stipuleert artikel 6.2.1 van de ABV dat sites, waarop één of meerdere grondgebonden ééngezinswoningen (met een nettovloeroppervlakte kleiner dan 300 m²) voorkomen, niet in aanmerking komen voor studentenhuisvestingsprojecten. Hierop wordt een uitzondering gemaakt wanneer er in het voorgenomen project evenveel grondgebonden gezinswoningen van minstens 110 m² en met een private buitenruimte van minstens 16 m² gerecupereerd worden en de impact van het studentenhuisvestingsproject op de woonkwaliteit van de grondgebonden gezinswoningen aantoonbaar beperkt blijft.

Als richtnorm voor een project geldt bovendien een minimale omvang van 50 kamers bij nieuwbouw en 30 kamers bij verbouwing of herbestemming. Kleinere projecten zijn mogelijk op voorwaarde dat de kwaliteit en de meerwaarde duidelijk aangetoond kan worden, dan wel bij herbestemming of verbouwing.¹³³

¹³² Artikel 6.1.1, j° artikel 6.1.2 ABV Leuven.

¹³³ Artikel 6.2.2 ABV Leuven.

Of een bepaalde site al dan niet geschikt kan bevonden worden voor een studentenhuysvestingsproject wordt beoordeeld, rekening houdend met een aantal criteria:

- verantwoorde ligging t.o.v. omringend woonweefsel of het geïntegreerd zijn in een groot gemengd project;
- bereikbaarheid met openbaar vervoer;
- ligging op redelijke afstand van campussen en studentenvoorzieningen;
- aanwezigheid van fiets- en wandelroutes naar centrum/station/campus;
- mogelijkheid tot creëren van eigen collectieve buitenruimte of grenzend aan voldoende ruime publieke (groene) ruimte;
- bij voorkeur ruim genoeg om min. ca. 50 extra kamers in te planten en bijhorende voorzieningen (fietsenstallingen, parkeerplaatsen, collectieve ruimtes,...);
- bij grotere projecten is het wenselijk om te onderzoeken of er voorzieningen geïntegreerd kunnen worden die ook de omliggende wijken/buurt kunnen bedienen (supermarkt,...).¹³⁴

Naast deze criteria wordt elk project beoordeeld op basis van bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- een goede stedenbouwkundige inpassing: bouwvolume, schaal, architecturale kwaliteit, erfgoedwaarde;
- voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's op locatie;
- sociaal veilige inrichting woonomgeving;
- hinder naar eventuele aanpalende wijken inperken;
- de aanwezigheid van een eigen collectieve buitenruimte;
- de aanwezigheid van aanvullende voorzieningen op complexniveau (bij afwezigheid van een buurtvoorziening).¹³⁵

Bovenop deze normen bevat de ABV Leuven specifieke kwaliteitsvereisten op niveau van het gebouw. Zo legt artikel 6.3.1 van de ABV bepaalde oppervlakenormen op voor de wooneenheden.

Minstens 75% van het aantal wooneenheden in een studentenhuysvestingsproject zijn studentenkamers kleiner dan 16 m² en groter dan de minimumnorm (= 12 m²), voor zover het over een nog te vergunnen nieuwbouw gaat. Is er daarentegen sprake van een herbestemming of verbouwing van een bestaand gebouw, een gebouw waarvoor reeds een vergunning afgeleverd is of een bijzondere perceelsstructuur, dan kan van deze normen afgeweken worden.

Maximum 25 % van het studentenhuysvestingscomplex mag bijgevolg bestaan uit kamers groter dan 16 m², studio's of appartementen.

Voor de kamers geldt bovendien dat een douche en toilet op de kamer toegelaten is; een kookgelegenheid daarentegen niet.

Elk studentenhuysvestingsproject is volgens artikel 6.3.2 opgebouwd uit leefeenheden. Een leefeenheid bestaat uit maximaal 15 kamers. Elke eenheid moet beschikken over een eigen afsluitbare inkom, gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijk sanitair. Deze voorzieningen moeten makkelijk bereikbaar zijn vanuit alle kamers en bevinden zich bij voorkeur op dezelfde verdieping als

¹³⁴ ABV Leuven, p. 74.

¹³⁵ ABV Leuven, p. 74.

de kamers. Gangen van één leefunit mogen niet dienen als exclusieve toegang tot collectieve voorzieningen bestemd voor het hele complex (fietsenstalling, parking,...)¹³⁶

Voor het overige wordt bepaald dat:

- kamers boven, onder of naast een hoogspanningscabine verboden zijn;
- volledig blinde gevels op de gelijkvloerse verdieping aan de zijde van het openbaar domein verboden zijn;
- elk studentenhuysvestingsproject beschikt over een inkomhal, gemeenschappelijk voor alle kamers;
- alle gemeenschappelijke ruimten voldoende verlicht en verlucht moeten zijn. Gemeenschappelijke keukens en gangen beschikken over natuurlijke daglichttoetreding en/of zichten naar buiten;
- de binnenummering van studentenhuysvestingsprojecten gebeurt volgens de bepalingen van het gecoördineerd Politierglement van de stad Leuven;
- in elk studentenhuysvestingscomplex een oplossing voorzien wordt om het afval veilig en in een afgesloten constructie op te bergen;
- elk studentenhuysvestingsproject beschikt over een gemeenschappelijke buitenruimte. Deze heeft een oppervlakte van min. 2 m² per kamer en stemt overeen met een “normale tuinzone”, zoals gangbaar in de omgeving. Deze oppervlakte kan gereduceerd worden indien het complex onmiddellijk grenst aan een publiek park of indien er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is. De gemeenschappelijke buitenruimte is zo gesitueerd en ingericht dat ev. hinder naar de omgeving beperkt blijft. Ze is toegankelijk voor alle bewoners van het complex.¹³⁷

Beschikt het studentenhuysvestingsproject over meer dan 100 kamers, dan moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte aanwezig zijn. Deze ruimte heeft een oppervlakte van min. 0,5 m² per kamer en is toegankelijk voor alle bewoners van het complex. De ruimte is zo gesitueerd dat de hinder naar de omgeving beperkt blijft. De ruimte wordt bovendien akoestisch gebufferd t.o.v. aanpalende kamers en gangen. De verplichting om een ontmoetingsruimte te voorzien kan vervangen worden door eenzelfde minimale oppervlakte per kamer toe te voegen aan de gemeenschappelijke keukens van de leefeenheden.¹³⁸

Elk studentenhuysvestingscomplex wordt bovendien als één geheel beheerd.¹³⁹ Tot slot bepaalt de ABV Leuven een aantal kwaliteitsvereisten voor de eigenlijke kamer.

In eerste instantie wordt hierbij verwezen naar de normen van het Integratiebesluit. De kamer moet dus minimaal 12 m² groot zijn. Een minimale oppervlakte van 14 m² strekt evenwel tot aanbeveling.¹⁴⁰

¹³⁶ Artikel 6.3.3 ABV Leuven.

¹³⁷ Artikel 6.3.4 t.e.m. 6.3.12 ABV Leuven.

¹³⁸ Artikel 6.3.13 ABV Leuven.

¹³⁹ Artikel 6.3.14 ABV Leuven.

¹⁴⁰ Artikel 6.4.2 ABV Leuven.

Bovendien moet de kamer over een minimale vrije hoogte van 2,4 m beschikken. Voor kamers onder een schuin dak wordt de oppervlakte in rekening gebracht vanaf een vrije hoogte van 1.80 m. Een kamer onder het dak moet evenwel gemiddeld 2,20 m hoog zijn. Er moet bovendien voldoende aandacht besteed worden aan de akoestische isolatie tussen kamers onderling en/of gemeenschappelijke lokalen.¹⁴¹ De minimum sanitaire uitrusting in een studentenkamer beperkt zich tot een lavabo.¹⁴²

2.2.2 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT GENT

Ook het ABR Gent (**bijlage 16 a**) bevat specifieke normen voor grootschalige collectieve verblijfsaccomodaties voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan erkende onderwijsinstellingen. Deze worden uiteengezet onder hoofdstuk 4 van het ABR.

Artikel 36 van het ABR bepaalt dat het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten niet toegelaten is op een terrein waar één (of meer) te beschermen eengezinswoning(en) aanwezig is (zijn), en waarbij de omvorming, functiewijziging, verbouwing, uitbreiding of sloop van een te beschermen eengezinswoning vereist is voor de realisatie van de collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten.

Het oprichten van een collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten is evenmin toegelaten op een terrein waar een te beschermen eengezinswoning, na inwerkingtreding van artikel 36 ABR, gesloopt is.

Deze bepaling kadert binnen de intentie van de stad Gent om eengezinswoningen te beschermen en een verdringing door een steeds toenemende studentenpopulatie tegen te gaan.

Verder stipuleert het ABR Gent in artikel 37 dat een collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten, die gerealiseerd wordt als nieuwbouwproject of als verbouwing of omvorming van een gebouw met hoofdbestemming wonen, in totaal minstens 50 units moet bevatten.

Een collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten, die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een gebouw met een andere hoofdbestemming dan wonen, moet in totaal minstens 30 units bevatten.¹⁴³

Verder voert het ABR Gent een verbod in tot vermenging met wonen. In een gebouw opgericht als, omgevormd tot of ingericht als grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten, is naast deze functie geen woonfunctie toegelaten, met uitzondering van een conciërgewoning indien deze noodzakelijk is voor het beheer van de accommodatie.¹⁴⁴

¹⁴¹ Artikel 6.4.3 ABV Leuven.

¹⁴² Artikel 6.4.4 ABV Leuven.

¹⁴³ Artikel 37 ABR Gent.

¹⁴⁴ Artikel 38 ABR Gent.

Voorts bepaalt het ABR Gent een aantal normen inzake minimale oppervlakte. In eerste instantie moet de unit over een minimum totale vloeroppervlakte van 12 m² beschikken. Per voorziening, die toegevoegd wordt in de unit, wordt deze oppervlakte met 3 m² opgetrokken.¹⁴⁵

Naast deze algemene oppervlaktenorm schrijft het ABR Gent een verplichte menging en gemiddelde oppervlaktenorm per project voor. Elke grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (op voorzieningsniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.

Bovendien moet per grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten een gemiddelde oppervlakte per unit van minstens 15 m² gerealiseerd worden. Bij de berekening van dit gemiddelde moet uitsluitend rekening gehouden worden met de oppervlakte van de units zelf, dus exclusief de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke voorzieningen. Ook mag per unit enkel de oppervlakte, die voldoet aan de norm van vrije hoogte, in rekening gebracht worden. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een unit mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,2 meter, behoudens voor dat deel van de unit dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.¹⁴⁶

Ook worden in het ABR Gent vereisten opgelegd m.b.t. de individuele en gemeenschappelijke voorzieningen. Zo moet iedere unit minimaal kunnen beschikken over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid. Als deze voorzieningen niet in de unit zelf aanwezig zijn (wat bij een klassieke “studentenkamer” het geval zal zijn), dan moeten ze gemeenschappelijk voorzien worden. Bovendien moet steeds voorzien worden in een gemeenschappelijke leefruimte, een gemeenschappelijke fietsenberging en een gemeenschappelijk afvallokaal.¹⁴⁷

Bij nieuwbouw en bij verbouwingen, waarbij de gewestelijke verordening toegankelijkheid een minimale vrije doorgangshoogte van 2,3 meter oplegt, mag de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de gemeenschappelijke delen niet lager zijn dan 2,5 meter. In de andere gevallen geldt een minimale vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van 2,2 meter.¹⁴⁸

Indien in minstens één unit geen WC aanwezig is, moet de collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten, per begonnen groep van zes units zonder WC, beschikken over één WC. Hetzelfde geldt bij afwezigheid van een douche of bad in minstens één unit.

De voorzieningen moeten bovendien ingeplant worden in de nabijheid van de units, waarvoor ze bestemd zijn. Hieronder wordt begrepen: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Beide voorzieningen moeten bovendien afzonderlijk van elkaar gebruikt kunnen worden.¹⁴⁹

¹⁴⁵ Artikel 39 ABR Gent.

¹⁴⁶ Artikel 40, j° artikel 41 ABR Gent.

¹⁴⁷ Artikel 42 ABR Gent.

¹⁴⁸ Artikel 43 ABR Gent.

¹⁴⁹ Artikel 44 ABR Gent.

Indien de units van de collectieve verblijfsaccomodatie niet voorzien zijn van een eigen kookgelegenheid, dan moeten één of meerdere gemeenschappelijke keukens voorzien worden. Deze moeten bovendien aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Grootte: 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid, met een minimum van 6 m²;
- Aantal: per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening moet minstens één keuken voorzien worden;
- De keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor deze bedoeld is. hiermee wordt bedoeld dat deze moet voorzien worden op dezelfde verdieping of er hoogstens ééns verdieping van verwijderd mag zijn.¹⁵⁰

Iedere collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes. Deze moeten in ieder geval een gezamenlijke totale oppervlakte hebben van minstens 1,5 m² per unit, met een minimum van 6 m².¹⁵¹

In afwijking van bovenstaande vereisten m.b.t. de gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook geopteerd worden voor een gemeenschappelijke leefkeuken, waar beide voorzieningen gecombineerd worden. Ook deze ruimtes moeten voldoen aan bepaalde oppervlaktevereisten.¹⁵²

Belangrijk is dat iedere collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimtes voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Deze ruimte moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn en bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimale oppervlakte van 1 m² per unit hebben.¹⁵³

Ook voorziet het ABR Gent in de verplichte aanwezigheid van een gemeenschappelijk afvallokaal. Dit lokaal moet bovendien vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.¹⁵⁴

Afdeling 4 van het ABR Gent bevat tot slot een afwijkingsmogelijkheid indien de grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie tot stand komt door uitbreiding van een bestaande grote kamerwoning en waarbij aan een aanzienlijk deel van de verblijfsaccomodatie geen vergunningsplichtige verbouwingswerken uitgevoerd worden. In dit geval kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op bovenstaande verplichtingen, voor het gedeelte waaraan geen verbouwingswerken uitgevoerd worden. Van het verplicht aantal te voorziene units kan evenwel niet afgeweken worden.¹⁵⁵

¹⁵⁰ Artikel 45 ABR Gent.

¹⁵¹ Artikel 46 ABR Gent.

¹⁵² Artikel 47 ABR Gent.

¹⁵³ Artikel 48 ABR Gent.

¹⁵⁴ Artikel 49 ABR Gent.

¹⁵⁵ Artikel 50 ABR Gent.

2.2.3 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST O.G.V. HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID



De ontwikkelaar, die een woonproject voor studenten wil oprichten, moet ook rekening houden met het Decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009.

De bepalingen van dit decreet koppelen aan het bekomen van de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning de verplichting tot het realiseren van een zgn. bescheiden last. Deze last verplicht de verkavelaar of bouwheer om bepaalde handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou verwezenlijkt worden. Hiermee wordt gedoeld op de realisatie van een bepaald percentage bescheiden woningen. De Vlaamse Regering heeft zich geëngageerd om een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te realiseren in de periode 2012-2023. De doelgroep van deze bescheiden woningen zijn personen, die moeilijk een woning vinden op de private markt. Om deze doelstelling te realiseren, wordt een bescheiden last gekoppeld aan een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor projecten vanaf een bepaalde omvang.

De verkavelaar of de bouwheer kan deze last krachtens het Decreet grond- en pandenbeleid uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, zoals bedoeld in artikel 33,§1 Vlaamse Wooncode, en/of door storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.

Op de verplichting tot realisatie van een bescheiden last wordt evenwel een uitzondering voorzien in het Decreet Grond- en Pandenbeleid¹⁵⁶ voor:

bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht waarover een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een aldaar vermelde ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

1° het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;

2° de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;

3° in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele studentenkamers opgenomen.

Artikel 4.2.4/2, 3°, tweede lid Decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet dus in de mogelijkheid om een samenwerkingsovereenkomst toe te voegen aan de bouwaanvraag, die voldoet aan hoger geciteerde voorwaarden, waardoor een vrijstelling kan bekomen worden voor het realiseren van een bescheiden woonaanbod. De overeenkomst biedt bovendien garanties dat het studentenhuusvestingsproject kwalitatief beheerd wordt. De samenwerkingsovereenkomst bevat tevens afspraken m.b.t. de huurprijzen.

¹⁵⁶ Artikel 4.2.4/2, 3°, 2° lid, j° art. 4.2.5, §1 Decreet 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

Sommige steden, zoals Gent, stellen modelovereenkomsten van samenwerking ter beschikking. Deze overeenkomsten kunnen ook een aantal afspraken en maatregelen bevatten, die hinder voorkomen voor de buurt en de medebewoners. Te denken valt bijvoorbeeld aan de verplichting van de private ontwikkelaar tot onderhoud van de voetpaden en buitenruimtes, correct beheer van het huishoudelijk afval en orde van de afvalophaalpunten en lokalen, het verplicht maken van gebruik van de fietsenstalling en het voorkomen of corrigeren van het foutief plaatsen van fietsen in de buurt. Ook kan gedacht worden aan de oprichting van een verplicht meldpunt voor klachten van medehuurd-ers en de buurt, waarbij de ontwikkelaar er zich toe verbindt om eventuele klachten op te volgen en actief te zoeken naar oplossingen.

Het bestaan en de inhoud van dergelijke samenwerkingsovereenkomsten moet door de initiatiefnemer in ieder geval per specifieke regio nagegaan worden.

Een voorbeeld van samenwerkingsovereenkomst voor de stad Gent is gevoegd in **bijlage 23**.

Wel moet m.b.t. deze overeenkomst opgemerkt worden dat de verwijzingen naar de vrijstelling van de sociale last hun betekenis verloren hebben, gezien de overeenkomstige artikelen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd werden bij arrest van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013.

3 BELANG VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR



Ook op stedenbouwkundig vlak is een belangrijke taak weggelegd voor de vastgoedmakelaar. Als hij de vraag krijgt om te bemiddelen bij de verhuur van studentenkamers, dan moet hij steeds vooraf nagaan of de constructie op zich wel werd vergund is en of de van de constructie deel uitmakende entiteiten wel afzonderlijk verhuurbaar zijn.

Er kan o.m. sprake zijn van een stedenbouwkundige inbreuk, doordat de opdeling doorgevoerd werd zonder vergunning. Is dit het geval, dan moet de situatie eerst geregulariseerd worden via de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.

Een bouwovertreiding kan in principe geregulariseerd worden door het verkrijgen van een regularisatievergunning. Evenwel moet ter zake steeds rekening gehouden worden met de lokale verordeningen, die specifieke normen m.b.t. de mogelijkheid tot omvorming en opsplitsing van woonentiteiten kunnen bevatten.

Vaak is de eigenaar zich niet bewust van de stedenbouwkundige inbreuk of banaliseert hij het probleem. De gevolgen zijn nochtans niet min. Ook de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar kan hierbij in het gedrang komen.

Besluit: Stedenbouwkundige aspecten relevant bij de verhuring van studentenkamers

- **Stedenbouwkundige voorschriften op Vlaams niveau:**
 - Opsplitsen van een woning en wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw: vergunningsplichtig (art. 4.2.1,7° VCRO);
 - Oprichten van een nieuw studentenverblijf: vergunningsplichtig (art. 4.2.1,1° VCRO);
 - Algemene beoordelingsgronden afleveren vergunning: art. 4.3.1 t.e.m. 4.3.8 VCRO.
- **Stedenbouwkundige voorschriften op lokaal niveau:**
 - Invulling door lokale stedenbouwkundige verordeningen
 - Algemene Bouwverordening Leuven:
 - principieel verbod tot opdelen bestaande woningen in meerdere woongelegenheden of creatie bijkomende woongelegenheden;
 - kotmadamprincipe (mogelijkheid tot opdelen gezinswoning met maximaal drie kamers met tijdelijke vergunning voor 5 jaar).
 - Algemeen Bouwreglement Gent:
 - principieel verbod tot omvorming te beschermen eengezinswoning in meergezinswoning;

- hospitawonen (mogelijkheid om in zelfstandige woning één kamer te verhuren met tijdelijke vergunning voor vijf jaar).
- ***Bijzondere kwaliteitsvereisten voor grootschalige studentenhuisvestingsprojecten***
 - Invulling door lokale stedenbouwkundige verordeningen
 - vb. hoofdstuk 6 Algemene Bouwverordening Leuven
 - vb. hoofdstuk 4 Algemene Bouwverordening Gent
 - Samenwerkingsovereenkomst o.g.v. Decreet Grond- en Pandenbeleid
 - realisatie bescheiden woonaanbod als voorwaarde voor verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning;
 - vrijstelling mogelijk door samenwerkingsovereenkomst met instelling voor hoger onderwijs (vb. modelovereenkomst Gent).

Deel 4

Fiscale aspecten verhuur

1 BELASTBAARHEID VAN HET INKOMEN VERKREGEN UIT DE VERHUURING VAN STUDENTENKAMERS

1.1 BELASTBAARHEID ALS ONROEREND OF DIVERS INKOMEN

1.1.1 ONROERENDE VOORHEFFING

The image shows a sample of a Flemish tax assessment (Aanslagbiljet) for 2015. The document is titled "Vlaamse overheid AANSLAGBIJLET INKOMEN ONROERENDE VOORHEFFING" and "AANSLAGJAAR 2015". It includes sections for "LEES OOK DE TOELICHTINGEN OP DE KEERZIJDE" and "Percentage Vlaamse Toeslag". The document is partially filled out with example data, including a taxpayer's name "J. J. J. J.", a birth date "1-1-1975", and a calculated tax amount of "€ 1.242,77".

De verhuur van een studentenkamer levert de eigenaar in principe een onroerend inkomen op. Dit inkomen zal dubbel belast worden:

- via de onroerende voorheffing;
- via de personenbelasting.

De onroerende voorheffing wordt geheven op inkomsten uit in België gelegen onroerende goederen en is verschuldigd door de eigenaar, bezitter, erfpachthouder of vruchtgebruiker van de belastbare goederen.

De onroerende voorheffing wordt berekend op het geïndexeerd kadastraal inkomen, zoals dit is vastgesteld op 1 januari van het aanslagjaar. Het kadastraal inkomen is het gemiddeld normaal netto inkomen dat het onroerend goed tijdens één jaar aan zijn eigenaar zou opbrengen, rekening houdend met de huurmarkt op het referentietijdstip (d.i. 1 januari 1975).

Jaarlijks ontvangt de belastingplichtige van de Vlaamse Belastingdienst een aanslagbiljet voor de onroerende voorheffing. Hij moet het vermelde bedrag betalen binnen de termijn die op het aanslagbiljet vermeld staat, namelijk 2 maanden na datum van verzending van het aanslagbiljet. Als hij dit niet tijdig doet, loopt hij het risico bijkomende (nalatigheids)intresten of andere kosten te moeten betalen.

Voor nieuw gebouwde onroerende goederen is de onroerende voorheffing voor de eerste keer verschuldigd voor het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikname van het onroerend goed. Men is dus geen onroerende voorheffing verschuldigd voor het jaar van ingebruikname zelf. Ook hiervoor ontvangt men automatisch een eerste aanslagbiljet.

De te betalen onroerende voorheffing is gebaseerd op het geïndexeerd kadastraal inkomen. De onroerende voorheffing bestaat uit 3 delen:

- de basisheffing is bestemd voor de Vlaamse overheid (2,5% voor bebouwde goederen);
- opcentiemen voor de provincies (op de basisheffing);
- opcentiemen voor de gemeenten (op de basisheffing).

De onroerende voorheffing is voor een gedeelte bestemd voor het Vlaams Gewest (basisheffing). Het andere gedeelte is bestemd voor de provincie en de gemeente. Het deel voor de gemeenten en de provincies noemt men de opcentiemen. Gemeenten en provincies bepalen zelf volledig vrij de hoogte van de opcentiemen. De onroerende voorheffing is één van de belangrijkste inkomstenbronnen van provincies en gemeenten.

Wanneer een gemeente bv. beslist om 1500 opcentiemen te heffen, betekent dit dat de belastingplichtige per euro, die hij verschuldigd is volgens het basistarief, 15 euro moet betalen voor de gemeente.

Eventueel kan de belastingplichtige aanspraak maken op een vermindering van de onroerende voorheffing, zo de voorwaarden daartoe vervuld zijn.

1.1.2 PERSONENBELASTING

Naast de betaling van de onroerende voorheffing, worden de inkomsten die de eigenaar verwerft door de verhuring van een studentenkamer belast in de personenbelasting. In de regel zullen deze opbrengsten aangemerkt worden als een onroerend inkomen.



Gezien de studentenkamer door de student voor privédoeleinden aangewend wordt (tijdelijke huisvesting gedurende de studies), zal de eigenaar belast worden op het geïndexeerd kadastraal inkomen, verhoogd met 40%. Dat belastbaar onroerend inkomen wordt vervolgens gevoegd bij de andere belastbare inkomsten en onderworpen aan de progressieve tarieven van de personenbelasting, die kunnen oplopen tot 50% plus de gemeentebelasting.

Evenwel rijzen in de praktijk vaak betwistingen over de vraag of het inkomen, dat een eigenaar verwerft uit de verhuring van een studentenkamer, moet aanzien worden als een onroerend, dan wel als een divers inkomen. Diverse inkomsten worden in het Wetboek van Inkomstenbelastingen gedefinieerd als:

“winsten of baten, hoe ook genaamd, die voortvloeien uit enigerlei prestatie, verrichting of speculatie of uit diensten bewezen aan derden, zelfs occasioneel of toevallig, buiten de uitoefening van een beroepsactiviteit, met uitzondering van de normale verrichtingen van beheer van een privévermogen, bestaande uit onroerende goederen, waarden in portefeuille en roerende voorwerpen.”

Relevant bij dit onderscheid is of de verhuring van de studentenkamer(s) al dan niet binnen de grenzen van het normaal beheer van het privévermogen valt.

In een vonnis van 17 maart 2014 deed de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge uitspraak over deze problematiek.¹⁵⁷ De rechtbank oordeelde dat wat onder de normale verrichtingen van het beheer van het privévermogen valt, als een feitenkwestie moet aanzien worden. Bij de beoordeling is het vervolgens doorslaggevend of de geviseerde handelingen al dan niet deel uitmaken van een spitsvondig feitencomplex en/of handelingen voorliggen die een goed huisvader gewoonlijk zou stellen om zijn vermogen te doen groeien of behouden.

¹⁵⁷ Rechtbank Brugge 17 maart 2014, *Fisc. Koer.* 2014/589.

In casu leverde de administratie het bewijs dat de verhuring van de studentenkamers, die het voorwerp uitmaakten van de betwisting, verder ging dan het normaal beheer van het privaat vermogen. De administratie liet zich hierbij leiden door diverse elementen, zoals:

- de aankoop van een groot deel van de onroerende goederen met leningen;
- het verhuren van 41 studentenkamers in 5 afzonderlijke gebouwen;
- het instaan door de verhuurder voor de schoonmaak van de gemene delen in de 5 afzonderlijke gebouwen;
- het regelen door de verhuurder zelf van de administratie betreffende de verhuur van de 41 studentenkamers (opmaak huurcontract enz.);
- het uitoefenen door de verhuurder in de verhuurde gebouwen van controle en toezicht;
- het uitvoeren door de verhuurder van de nodige herstellingen;
- het uitvoeren door de verhuurder van de inrichtings- en verbeteringswerken aan de onroerende goederen;
- (...)

In haar vonnis benadrukt de rechtbank dat een goed huisvader gebruik mag maken van de opportuniteit die zich voordoet om onroerende goederen, die deel uitmaken van zijn privévermogen, te verhuren. Dit moet inderdaad als een “normale verrichting” worden beschouwd, die onroerende inkomsten oplevert.

In casu hadden de belastingplichtigen evenwel een complexe structuur opgezet door de aankoop van verschillende gebouwen (hoofdzakelijk gefinancierd door middel van leningen) en de daarop volgende verhuring van 41 studentenkamers met bijkomende prestaties (zoals onderhoud, herstelling en administratie).

Deze constructie moet volgens de rechtbank onderscheiden worden van de bedoeling van een belegger of beheerder van een privévermogen om zijn beleggingen te doen renderen.

De inkomsten van de belastingplichtigen konden in onderhavig geval dan ook niet gekwalificeerd worden als normale verrichtingen van beheer van een privévermogen, maar moesten daarentegen belast worden als diverse inkomsten bij toepassing van artikel 90,1° Wetboek Inkomstenbelastingen. Aangezien er geen sprake is van een beroepswerkzaamheid, is deze taxatie volgens de rechtbank terecht. Het principe van de typedwang, krachtens hetwelk inkomsten uit de verhuring van onroerende goederen kunnen kwalificeren als onroerende inkomsten of als beroepsinkomsten, achtte de rechter daarbij niet geschonden, gezien er *“gewoonweg geen sprake was van een onroerend inkomen”*.

De feitelijke vaststellingen tonen volgens de rechtbank aan dat de inkomsten niet verkregen werden wegens de verhuring van onroerende goederen (dus louter genot verschaffen van een onroerend goed), maar dat de inkomsten verkregen werden wegens de verhuring van 41 studentenkamers met aanzienlijke prestaties. Deze prestaties houden veel meer in dan prestaties, die verricht worden bij het louter verhuren van een onroerend goed.

1.2 BELASTBAARHEID VERHUUR GEMEUBELDE STUDENTENKAMERS



Ander belangrijk vraagstuk is de belastbaarheid van gemeubelde studentenkamers.

Ingeval de studentenkamer gemeubeld verhuurd wordt, ontstaat er naast een onroerend inkomen (zie supra) een belastbaar roerend inkomen. De Rulingcommissie aanvaardt de belasting van het meubilair van de studentenkamer als roerend inkomen, conform artikel 17,§1, 3° Wetboek Inkomstenbelastingen.

Vaak zal er in de huurovereenkomst één huurprijs bedongen worden, die zowel slaat op de verhuring van de eigenlijke studentenkamer als op de verhuring van het erin aanwezige meubilair. Als een gezamenlijke huurprijs bedongen wordt voor de roerende en onroerende goederen, wordt het brutobedrag van de belastbare inkomsten van de roerende goederen geacht 2/5 van die huurprijs te bedragen. Door toepassing te maken van deze fictie wordt 40% van de huurprijs dus geacht belastbaar roerend inkomen uit te maken en 60% belastbaar onroerend inkomen.¹⁵⁸

Van de belastbare roerende inkomsten mag een kostenforfait in aftrek gebracht worden. De kostenaftrek voor inkomsten uit roerende goederen slaat op alle kosten die gedragen zijn om deze inkomsten te verkrijgen of behouden. Bij gebrek aan bewijskrachtige gegevens, wordt een kostenforfait aanvaard van 50%.¹⁵⁹ Ingeval een gezamenlijke huurprijs bedongen wordt, slaat het kostenforfait dus slechts op 40% van de huurprijs.

Het tarief van de belasting op roerend inkomen bedraagt 25%, te vermeerderen met de gemeentebelasting.

Hierbij een concreet voorbeeld:

Indien er per jaar 5.000 EUR aan huurgelden verworven wordt, bedraagt het roerend inkomen hiervan 40%, zijnde 2.000 EUR. Na aftrek van een kostenforfait van 50%, komen we tot een belastbaar roerend inkomen van 1.000 EUR. Dit bedrag wordt uiteindelijk onderworpen aan een tarief van 25%, zijnde 250 EUR, te vermeerderen met de gemeentebelasting.

Daarnaast moet de belasting op het onroerend inkomen betaald worden, te weten het geïndexeerd kadastraal inkomen van de studentenkamer, verhoogd met 40%. Stel dat het geïndexeerd KI voor de studentenkamer 1.453 EUR bedraagt, dan is de belastbare basis $1.453 \text{ EUR} \times 1,4 = 2.034,20 \text{ EUR}$. Wat het onroerend inkomen betreft, wordt de verhuurder dus belast op 2.034,20 EUR en niet op de werkelijk ontvangen huurinkomsten, gezien het een verhuring voor private doeleinden betreft. Dat belastbaar onroerend inkomen wordt gevoegd bij de andere belastbare inkomsten, alwaar het onderworpen is aan de progressieve tarieven van de personenbelasting, die kunnen oplopen tot 50% plus de gemeentebelasting.

¹⁵⁸ Artikel 4, 2°, b in fine KB/WIB 1992.

¹⁵⁹ Artikel 3 en 4, 2° b KB/WIB 1992.

2 DE BELASTING OP EEN TWEEDE VERBLIJF

Naast de betaling van de onroerende voorheffing en de belasting van het onroerend inkomen via de personenbelasting, kan op lokaal niveau een taks op tweede verblijven ingevoerd worden via een gemeentelijk reglement.

De eigenaar van een studentenkamer kan deze belasting opgelegd krijgen, zo dit voorzien is in het reglement van de desbetreffende gemeente.



De stad Leuven bijvoorbeeld heft een belasting op tweede verblijven overeenkomstig het gemeentereglement. Deze belasting is verschuldigd door de eigenaar van elke woongelegenheden, gelegen in Leuven, die als tweede verblijf gebruikt wordt en waarvan degene die er verblijft op 1 januari van het aanslagjaar niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, het wachtregister of niet beschikt over een bijlage 33 voor buitenlandse grensstudenten¹⁶⁰ en waarvoor ook nog geen aanvraag tot inschrijving ingediend werd. De verhuurder kan deze belasting contractueel doorrekenen aan de huurder.

In geval van kamers of studio's wordt het bedrag van de taks tweede verblijf verminderd tot 91 EUR, op voorwaarde dat de eigenaar het bewijs kan voorleggen dat het tweede verblijf betrokken wordt door een student, die ingeschreven is aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs gedurende het schooljaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt. De belasting wordt verminderd tot 40 EUR als de eigenaar van de kamer of studio ook een bewijs kan voorleggen dat de student houder is van een studiebeurs van minstens 200 EUR.

Enkel voor vergunde kamers en studio's kan deze korting toegekend worden. Voor appartementen en huizen is er geen vermindering voor studenten en wordt de taks tweede verblijf aan het volle tarief doorgerekend.

In tegenstelling tot bij de stad Leuven, bevat het Belastingreglement op de tweede verblijven in Gent een uitzondering op het heffen van de taks voor studentenkamers. Ook is een vrijstelling ingeschreven voor grootschalige collectieve verblijfsaccomodaties, die enkel verhuurd worden aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs en waarbij het de huurder niet toegestaan is om zich aldaar te domiciliëren.

¹⁶⁰ Internationale studenten, die langer dan 90 dagen in Leuven verblijven, moeten zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de stad of beschikken over een zgn. bijlage 33. Voor de woongelegenheden waar zij verblijven moet bijgevolg geen gemeentetaks betaald worden.

Artikel 5

“zijn vrijgesteld van de belasting:

(...)

7° grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten die enkel verhuurd wordt aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs, waarbij de eigenaar aan de huurder niet toestaat om zich daar te domiciliëren;

8° kamers en studio's in een kamerwoning verhuurd en/of ter beschikking gesteld aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs.

De eigenaar, die een studentenkamer verhuurt, doet er dus goed aan om steeds na te gaan of in lokale belastingreglementen een taks voor tweede (studenten) verblijven bepaald is, om latere onaangename verrassingen te vermijden.

Gezien de verhuring van studentenkamers beheerst wordt door het gemeen huurrecht, is het in principe toegestaan om deze taks d.m.v. een contractuele clausule ten laste te leggen van de huurder. Hierop moet dan wel geanticipeerd worden ten tijde van het afsluiten van de huurovereenkomst.

3 MEERWAARDEBELASTING BIJ DE VERKOOP VAN EEN STUDENTENWONING

Investeren in de aankoop van een kamerwoning wordt door vele ouders van studenten ervaren als een opportuniteit. Tijdens de studies van hun kinderen hoeven geen huurgelden betaald te worden en daarnaast ontvangen zij huurgelden van andere bewoners/studenten. Bovendien kunnen zij de kamerwoning naderhand met winst verkopen.



Wordt de kamerwoning opnieuw verkocht binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van verkrijging, dan zal in voorkomend geval wel een meerwaardebelasting verschuldigd zijn.

Overeenkomstig artikel 90, 10° van het Wetboek Inkomstenbelastingen zijn meerwaarden op gebouwde onroerende goederen, gerealiseerd in het kader van het beheer van het privépatrimonium, belastbaar. Aldus zijn de meerwaarden belastbaar, die betrekking hebben op een gebouwd onroerend goed verkregen onder bezwarende titel en vervreemd binnen de vijf jaar na de datum van verkrijging.

De belastbare meerwaarden worden onderworpen aan een belasting ten belope van 16,5%. De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen:

- de prijs waartegen het goed is overgedragen, of indien die hoger is, de waarde die tot maatstaf van heffing van het registratierecht of de btw gediend heeft, verminderd met de kosten die de belastingplichtige verantwoordt te hebben gedaan of gedragen voor de vervreemding van het goed, en
- de verkrijgingsprijs van het goed, vermeerderd met 25% of met de werkelijk gedragen kosten van verkrijging of van overgang, indien deze meer dan 25% bedragen. De verkrijgingsprijs wordt nadien nog vermeerderd met 5% voor elk jaar dat verlopen is tussen de datum van verkrijging en van vervreemding, evenals met de kosten van werken uitgevoerd door geregistreerde aannemers.

Besluit: Fiscale aspecten van de verhuring van een studentenkamer

- ***Belastbaarheid als onroerend of divers inkomen:***
 - Onderscheid onroerend inkomen vs. divers inkomen: (valt verhuring binnen de grenzen van normaal beheer privévermogen?);
 - Dubbele belasting onroerend inkomen via onroerende voorheffing en personenbelasting;
 - Belasting onroerend inkomen: belasting op geïndexeerd KI + 40% (verhuring voor privédoeleinden), onderworpen aan progressieve tarieven personenbelasting;
- ***Belastbaarheid verhuur gemeubelde studentenkamers:***
 - Onroerend inkomen: belasting op geïndexeerd KI + 40% (verhuring voor privédoeleinden);

- Roerend inkomen bij gezamenlijke huurprijs: 2/5 (40%) van huurprijs; onroerend inkomen: 3/5 (60%);
 - Aftrek forfait t.b.v. 50% van belastbare roerende inkomsten (bij gezamenlijke huurprijs: aftrek beperkt tot 40% van huurprijs);
 - Belastingtarief roerend inkomen bepaald op 25%, te vermeerderen met gemeentebelasting.
- **Belasting op tweede verblijven:**
- Mogelijk indien voorzien in gemeentelijk reglement (vb. Leuven).
- **Meerwaardebelasting bij de verkoop van een studentenwoning:**
- Bij verkoop binnen de vijf jaar na verkrijging, indien hierbij een meerwaarde gerealiseerd wordt;
 - Gerealiseerde meerwaarde: (verkoopprijs - verkrijgingsprijs goed + 25% + 5% voor elk jaar verlopen tussen verkrijging en vervreemding + kosten van werken door geregistreerde aannemers);
 - Belastingtarief bepaald op 16,5%.