

## **Geïntegreerde regelgeving studentenhuisvesting en domiciliekamers stad Mechelen**

---

De stad Mechelen wil er zeker van zijn dat de studenten die voor een opleiding en verblijf kiezen in de stad, een kwalitatieve studentenkamer kunnen huren die voldoet aan de Vlaamse regelgeving, de stedenbouwkundige verordening en daarnaast ook goedgekeurd is op vlak van brandveiligheid.

Ook mensen die op een domiciliekamer wonen, moeten zekerheid kunnen krijgen over de kwaliteit en veiligheid van de kamer die zij huren.

**Daarom besliste de stad dat verhuurders moeten beschikken over een uitbatingsvergunning alvorens ze tot verhuren van een studentenkamer, studentenstudio of domiciliekamer kunnen overgaan.**

Onderstaande regelgeving bevat alle eisen waaraan een gebouw met de erin ondergebrachte studentenwoningen of domiciliekamers moet voldoen, om een uitbatingsvergunning te kunnen krijgen.

De stad stelt hiermee geen nieuwe wetgeving op, maar bundelt alle regelgevingen in 1 regelgeving, waar, bij naleving ervan, een uitbatingsvergunning wordt uitgereikt.

De Gemeenteraad keurde op 25 april 2017 de geïntegreerde regelgeving voor studentenhuisvesting en domiciliekamers goed.

De verplichting tot uitbatingsvergunning is opgenomen in de Algemeen Bestuurlijke Politieverordening bij goedkeuring van de gemeenteraad.

## **Belangrijke Informatie vooraf**

Alvorens de stap te zetten tot het opdelen van een woning tot (studentenkamers), of studentenstudio's; moet er zekerheid zijn dat deze opdeling stedenbouwkundig wel mogelijk is.

Voor sommige woningen is het immers niet mogelijk om deze om te vormen naar kleinere wooneenheden.

Deze verordenende voorschriften zijn terug te vinden in de stedenbouwkundige verordening onder Afdeling 3.

### Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aanvragen

Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verplicht als men de functie van een pand wenst te wijzigen of als men bepaalde ingrepen wenst uit te voeren.

Meer informatie hierover is terug te vinden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de Stedelijke stedenbouwkundige verordening.

Een omgevingsvergunning bezitten die de toestand van uw woning rechtvaardigt is verplicht voor het verkrijgen van een uitbatingvergunning.

***Om de uitbatingvergunning te kunnen krijgen is het dus belangrijk zowel over een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te beschikken, als over de nodige attesten die staven dat de woningen voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten en de veiligheids-en gezondheidsvereisten (geldig conformiteitsattest), en brandweervoorschriften (recent positief brandweeradvis).***

## **Deel 1: Wetgeving**

Deze geïntegreerde regelgeving voor studentenhuisvesting en domiciliekamers heeft tot doel het verlenen van een uitbatingsvergunning voor gebouwen die in het bezit zijn van een geldige omgevingsvergunning, voldoen aan de eisen van de Vlaamse Wooncode en voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Deze geïntegreerde regelgeving omvat daarom de verschillende regelgevingen die van toepassing zijn voor het verkrijgen van een conformiteitsattest (Vlaamse Wooncode), een positief brandweeraattest (brandveiligheidsvoorschriften) en een omgevingsvergunning (stedenbouwkundige verordening). Er worden, naast deze 3 regelgevingen, geen bijkomende eisen opgelegd.

Om een uitbatingsvergunning te krijgen moet aan de volgende wetgevingen voldaan zijn:

1. Betreffende de Vlaamse Wooncode:

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013, en latere wijzigingen.
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

2. Vereisten van de brandweer

3. Omgevingsvergunning:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Stedenbouwkundige verordening Mechelen

## **Deel 2: definities en toepassingsgebied**

### **Art. 1 Definities**

1. Student: Iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt (en dit kan staven met inschrijvingsbewijs).
2. Studentenkamer: Een wooneenheid, bestemd voor bewoning door een student, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.
3. Studentenstudio: Een wooneenheid, bestemd voor bewoning door een student, die steeds voorzien is van toilet, bad/douche en kookgelegenheid en niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen.
4. Studentenhuis: Elk gebouw of deel van een gebouw dat bestaat uit één of meerdere kamers en/of studio's, en gemeenschappelijke ruimten, die worden te huur gesteld of verhuurd aan uitsluitend studenten.
5. Wooneenheid: Algemene benaming van afzonderlijke kamers en studio's.
6. Domiciliekamer: Een wooneenheid, bestemd voor bewoning met domiciliëring, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.
7. Uitbaten: Het verhuren, ter beschikking stellen of te huur stellen, tegen betaling of om niet.
8. Uitbater/verhuurder: Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een wooneenheid verhuurt, ter beschikking of te huur stelt, tegen betaling of om niet.
9. Uitbatingsvergunning: Een vergunning, afgeleverd door de stad, geeft de eigenaar/verhuurde de toestemming om de wooneenheden in zijn beheer te verhuren. Een uitbatingsvergunning kan alleen verkregen worden na aanvraag door de eigenaar/verhuurder, en wanneer uit bijhorend onderzoek blijkt dat het onderwerp van de aanvraag voldoet aan alle eisen die de stad aan hen stelt.
10. Conformiteitsattest: het attest vermeld in artikel 7 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
11. Technisch verslag: Het verslag dat in kader van een conformiteitsonderzoek door een bevoegd persoon wordt opgesteld aan de hand van een vastgelegd modelverslag.

### **Art. 2 Toepassingsgebied**

1. Deze regelgeving is van toepassing op alle studentenkamers, studentenstudio's en domiciliekamers op het grondgebied van Mechelen.
2. Deze regelgeving is van toepassing op de gebouwen waarin een aantal individuele huurders, al dan niet studerend (studentenhuisvesting of domiciliekamers), gemeubelde of ongemeubelde lokalen worden aangeboden als huisvesting (elke studentenkamer, studentenstudio of domiciliekamer die verhuurd wordt of ter beschikking gesteld), alsook op de lokalen die erbij horen en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Hiervoor moet de uitbater/verhuurder, zoals bepaald in punt 8 van art. 1, een uitbatingsvergunning kunnen voorleggen.

3. Vallen niet onder toepassing van dit reglement:
  - o Gebouwen die een toeristisch karakter hebben
  - o Inrichtingen met speciale voorschriften: bejaardentehuizen, internaten, kindertehuizen...
  - o Kamers die werden gerealiseerd als sociale voorziening door onderwijsinstellingen.

## **Deel 3: Verplichte uitbatingsvergunning**

### **Art. 3 Verplichting tot uitbatingsvergunning**

De uitbater/verhuurder, zoals bepaald in punt 8 van art. 1, van studentenhuisvesting of domiciliekamers is, na inwerkingtreding van deze regelgeving, verplicht in het bezit te zijn van een uitbatingsvergunning voor deze wooneenheden, alvorens ze kunnen verhuurd of ter beschikking gesteld worden.

Verhuren of ter beschikking stellen zonder een geldige schriftelijke uitbatingsvergunning wordt gesanctioneerd.

### **Art. 4 Uitbatingsvergunning voorwaarden**

De uitbatingsvergunning is een bewijs dat de wooneenheden die verhuurd worden, voldoen aan de regels die hen door de Vlaamse overheid en de stad worden opgelegd.

Een uitbatingsvergunning wordt pas uitgereikt, wanneer het gebouw en de wooneenheden in dat gebouw aan onderstaande voorwaarden voldoen:

1. Het gebouw en de studentenkamers, studentenstudio's of domiciliekamers voldoen aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen en de rookmeldersverplichting. Ze werden hierop gecontroleerd door een ambtenaar van de stad of Wonen-Vlaanderen en zijn bijgevolg in het bezit van een geldig conformiteitsattest.
2. Het gebouw en de studentenkamers, studentenstudio's of domiciliekamers zijn in het bezit van een geldige omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
3. Het gebouw en de studentenkamers, studentenstudio's of domiciliekamers voldoen aan de gestelde eisen inzake brandveiligheid, brandwerendheid en brandveiligheidsuitrusting. Ze werden hierop gecontroleerd door de brandweer en zijn bijgevolg in het bezit van een geldig positief brandweerattest.
4. Er is een positief keuringsattest van de elektrische installatie van het gebouw en alle wooneenheden, dat maximaal 5 jaar eerder werd afgeleverd door een erkend keuringsorganisme.
5. Voor gebouwen en studentenwoningen of domiciliekamers waar ook een gasinstallatie aanwezig is, is er een positief keuringsattest van de gasinstallatie aanwezig, dat maximaal 4 jaar eerder werd afgeleverd door een erkend keuringsorganisme. Voor verwarmingsinstallatie met gasvormige brandstof dient het verbrandings- en reinigingsattest te worden bijgevoegd, maximum 2 jaar oud.

## **Art. 5 Aanvraag uitbatingsvergunning**

De eigenaar dient een aanvraag tot uitbatingsvergunning in bij de burgemeester via het digitaal aanvraagformulier.

De aanvraag bevat volgende stukken:

1. Ingevuld aanvraagformulier
2. Geldig Conformiteitsattest
3. Geldig Positief brandweerattest
4. Geldige Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen
5. Geldige Keuringsattesten elektriciteit en indien aanwezig gas
6. Plan met aanduidingen van de wooneenheden en gemeenschappelijke delen.

Onvolledige aanvragen zijn onontvankelijk.

De aanvraag zal worden onderzocht en, indien alle vereisten documenten aanwezig en correct zijn, volledig worden verklaard.

De beslissing tot afgifte van de uitbatingsvergunning wordt genomen binnen de 3 maanden na het volledig verklaren van de aanvraag.

Het niet-beslissen binnen de gestelde termijn van 3 maanden, wordt gelijkgesteld met een weigering.

De burgemeester verleent de uitbatingsvergunning.

De aanvrager wordt van de beslissing in kennis gesteld.

De uitbater/verhuurder is verantwoordelijk voor de naleving van en het voldoen aan de voorwaarden gesteld in deze regelgeving.

## **Art. 6 Verlenen uitbatingsvergunning**

De uitbatingsvergunning wordt afgeleverd door het de burgemeester.

De datum van afgifte is de eerste dag van de geldigheidstermijn van de uitbatingsvergunning.

## **Art. 7 Geldigheidsduur**

De uitbatingsvergunning is beperkt in geldigheid, tot 5 jaar na afgifte van de vergunning.

Elke structurele wijziging van het gebouw en de studentenkamers, studentenstudio's of domiciliekamers kan een nieuwe uitbatingsvergunning vereisen. Worden beschouwd als structurele wijzigingen:

- Alle wijzigingen aan het gebouw die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen;
- Alle aanpassingen aan het gebouw en de studentenkamers, studentenstudio's of domiciliekamers die het aantal, de afmetingen en/of de bestemming van de (studenten)kamers en/of studio's en de gemeenschappelijke delen wijzigen;
- Wijzigingen aan de veiligheidsuitrusting;
- Wijzigingen aan de algehele brandveiligheid en brandwerendheid van het gebouw.

De uitbater/verhuurder dient deze wijzigingen te melden aan de dienst Wonen van de stad binnen de 3 maanden na deze wijziging, via een mail aan [dienstwonen@mechelen.be](mailto:dienstwonen@mechelen.be). De dienst Wonen oordeelt of een nieuwe uitbatingsvergunning noodzakelijk is. De uitbater/verhuurder wordt van deze beslissing op de hoogte gebracht. Als de wijziging een nieuwe uitbatingsvergunning vereist, heeft de uitbater/verhuurder na het versturen van deze kennisgeving 6 maanden te tijd om deze nieuwe uitbatingsvergunning aan te vragen. Bij het ontbreken van deze nieuwe aanvraag na 6 maanden; zal de bestaande uitbatingsvergunning vervallen.

De uitbater/verhuurder dient zelf tijdig voor het verstrijken van de uitbatingsvergunning een nieuw aanvraagdossier in te dienen.

De technische- en veiligheidsuitrusting van de studentenwoningen en domiciliekamers moeten in goede staat gehouden worden. De uitbater/verhuurder laat op zijn verantwoordelijkheid periodiek de uitrustingen door daarvoor bevoegde personen controleren, onderhouden en indien nodig herstellen.

De uitbatingsvergunning vervalt indien niet meer aan de omgevingsvergunning, de woonkwaliteitseisen, de veiligheidsvoorschriften van zowel gas, elektriciteit als brandweer wordt voldaan.

De uitbatingsvergunning is slechts geldig voor de woningen waarvoor zij werden afgeleverd.

### **Art. 8 Onderhoud en controle**

De technische uitrustingen van de inrichting wordt in goede staat gehouden. De uitbater/verhuurder laat op zijn verantwoordelijkheid deze uitrusting onderhouden en/of controleren bij indienststelling, wijzigingen en periodiek overeenkomstig onderstaande tabel.

De bewijsstukken, data van de controles en de vaststellingen die tijdens deze controles werden gedaan, worden door de uitbater/verhuurder gedetailleerd bijgehouden. Dit overzicht wordt ter beschikking gehouden van de Burgemeester of zijn afgevaardigde.

<b>Installatie</b>	<b>Controleorgaan</b>	<b>Periodiciteit</b>
Elektrische laagspanningsinstallaties (incl. veiligheidsverlichting)	EO	5 jaarlijks
Veiligheidsverlichting – goede werking	BP	6 maandelijks
Liftinstallatie (Personenlift)	EDTC	3 maandelijks (niet gecertificeerd) 6 maandelijks (gecertificeerde firma volgens ISO 9001)
Verwarmingsinstallatie met vaste en vloeibare brandstof (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	jaarlijks
Verwarmingsinstallatie met gasvormige brandstof (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	2 jaarlijks
Alarminstallatie (geen norm) – goede werking	BT	jaarlijks
Algemene branddetectie-installatie – conformiteit norm	GKI	bij ingebruikname + wijziging installatie

Algemene branddetectie-installatie – goede werking (inclusief sturingen zoals zelfsluitende deuren, ...)	BT	jaarlijks
Brandbestrijdingsmiddelen (brandblussers/muurhaspels/automatische blusinstallatie)	BT	jaarlijks
Gasinstallatie (de gasmeter(s), de binnenleidingen en de gebruikstoestellen →dichtheidsproef)	BT	4 jaarlijks

Voor de toepassing van deze tabel wordt verstaan onder:

1. GKI: geaccrediteerd inspectie-organisme volgens ISO 17020;
  - EO: erkend organisme;
  - EDTC: externe dienst voor technische controle;
1. BT: bevoegde technicus;
2. BP: bevoegd persoon;

## Art. 9 Bekendmaking

Een kopie van de uitbatingvergunning, moet duidelijk zichtbaar uitgehangen worden in een gemeenschappelijke ruimte. Er wordt door de stad een label afgeleverd aan de uitbater, dat het voor de (toekomstige) huurders duidelijk moet maken dat deze (studenten)kamers en/of studio's in het bezit zijn van een geldige uitbatingvergunning en bijgevolg aan alle opgelegde eisen voldoen.

## Art. 10 Stopzetting uitbating

Bij stopzetting van verhuring studentenhuysvesting of domiciliekamers, dient de uitbater/verhuurder of zijn rechtsopvolger de burgemeester hiervan onverwijld in kennis te stellen met een mail aan [dienstwonen@mechelen.be](mailto:dienstwonen@mechelen.be) . De uitbatingvergunning wordt ingetrokken.

## Art. 11 Wijziging uitbater/eigenaar

De uitbatingvergunning is gebouw gebonden. Bij verkoop van de woning wordt de uitbatingvergunning mee overgedragen aan de nieuwe eigenaar. De oude eigenaar is verplicht de stad op de hoogte te stellen van deze overdracht en de gegevens van de nieuwe eigenaar over te maken, dit binnen 3 maanden via melding aan [dienstwonen@mechelen.be](mailto:dienstwonen@mechelen.be) .

## Art. 12 Inbreuken

De Burgemeester, de door hem aangestelde technische controleurs en ambtenaren van de gemeente en de brandweerdiensten houden toezicht en controle op de naleving van dit reglement. De uitbater/verhuurder en huurder zijn verplicht alle nodige informatie te verstrekken en hun medewerking te verlenen om de controlebezoeken te laten plaatsvinden in de beste omstandigheden.



### **Art. 13 Sanctionering**

Het verhuren zonder uitbatingsvergunning wordt gesanctioneerd overeenkomstig de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. Inbreuken worden gesanctioneerd op één van volgende wijzen:

- Aanmaning: Wanneer uit een controle blijkt dat er geen geldige uitbatingsvergunning kan worden voorgelegd, krijgt de uitbater/verhuurder 6 maanden de tijd om zich in regel te stellen.
- Administratieve geldboete: Wanneer na deze termijn blijkt dat er nog steeds geen geldige uitbatingsvergunning kan worden voorgelegd, zal er een boete volgen. Het betalen van de boete doet de verplichting niet vervallen.
- Administratieve schorsing: Bij uitblijven van de uitbatingsvergunning kan de door de burgemeester verleende uitbatingsvergunning (tijdelijk) geschorst worden.
- Tijdelijke of definitieve sluiting van de kamerwoning.

### **Art. 14 Intrekking**

Een onbewoonbaarverklaring maakt meteen een einde aan de conformiteit van de woningen, waardoor ook de uitbatingsvergunning ingetrokken wordt.

Onverminderd de in de Vlaamse Wooncode voorziene maatregelen, kan de Burgemeester, telkens wanneer de gezondheid of de veiligheid in gevaar zijn, maatregelen nemen om dat gevaar te doen ophouden. Bij gevaar in woningen door middel van een 'onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet' en een 'PV openbare veiligheid' bij gevaar op openbaar domein.

## **Deel 4: Slotbepalingen**

### **Art. 15 Goedkeuring**

De stad past met deze geïntegreerde regelgeving artikel 6 van de Vlaamse Wooncode toe.

De regelgeving werd ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen op 7 april 2017 en aan de gemeenteraad van 25 april 2017.

### **Art. 16 Andere wetgevingen**

Onverminderd de bepalingen van deze regelgeving, zijn de voorschriften van de betreffende wetten, decreten, reglementen en besluiten van toepassing.

### **Art. 17 Bekendmaking**

Dit reglement wordt na goedkeuring bekendgemaakt zoals voorgeschreven door artikel 186 van het Gemeentedecreet.

### **Art. 18 Ingangstermijn**

Dit reglement wordt van kracht op de vijfde dag, volgend op de dag van bekendmaking conform artikel 187 van het Gemeentedecreet.

### **Art. 19 Overgangsbepalingen**

Overgangsbepaling om te voldoen aan de verplichting van de uitbatingsvergunning:

De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd.

- 2017-2018: alle studentenwoningen (kamers en studio's) die op de lijst van de hogeschool zijn opgenomen.
- 2017-2019: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 50 jaar en ouder.
- 2017-2020: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 40 jaar en ouder.
- 2017-2021: alle studentenwoningen en domiciliekamers in gebouwen van 30 jaar en ouder.
- 2022: alle studentenwoningen en domiciliekamers moeten beschikken over een uitbatingsvergunning beschikken.

### **Art. 20 Slotbepalingen**

1. De burgemeester of zijn afgevaardigden, de politie en de brandweer houden toezicht en controle op de naleving van dit reglement.
2. Dit reglement wordt na goedkeuring bekendgemaakt zoals voorgeschreven door artikel 186 van het Gemeentedecreet.