

Aanwezig: Martin Obin, voorzitter; Koen Coupillie, burgemeester; Herlinde Rollez, Kurt Vanlerberghe, Greet Dever, Marc De Keyrel, Katleen Winne, schepenen; Marc Deprez, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Bert Laridon, Bieke Moerman, Jonas Debaillie, Dominique Mestdag, Johan Desender, Thierry Hardy, Alex Marchand, Stefaan David, Mieke Goemaere, Bart Gouwy, Zoë De Hantsetters, Pablo Lowagie, Geert Mabesoone, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur

8. Ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed - Huisvesting - Verordening kamerwonen - Goedkeuring.

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de Vlaamse Codex Wonen van 2021 • het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen
Verwijzingsdocumenten	• 01_het subsidiedossier WoonWinkel West (2020-2025), goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 27/05/2019 • 02_het advies van 25/06/2024 van Wonen in Vlaanderen over de verordening kamerwonen Diksmuide • de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 02/12/2025 houdende de principiële goedkeuring aan de verordening kamerwonen
Feiten, context en argumentatie	• In het subsidiedossier WoonWinkel West (2020-2025), tekende Diksmuide in op de aanvullende activiteit AA 2_4. "Een verordening vaststellen en toepassen met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers" (cfr. artikel 3.2, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het gaat hier om een gemeentelijk reglement, in de regelgeving ook wel 'verordening' genoemd. Bij deze activiteit moet de gemeente strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers vaststellen, eventueel gekoppeld aan een verhuurvergunning voor kamers. • Er zijn een vijftiental vergunde kamerwoningen in Diksmuide gekend. Daarnaast zijn er wellicht een aantal onvergunde situaties van ééngezinswoningen die werden opgesplitst in kamerwoningen. Op dit exacte aantal hebben we momenteel geen zicht. Als er echter gekeken wordt op niveau van de gemeente, gaat het om een relatief klein aantal. Het probleem lijkt dus niet het aantal kamerwoningen te zijn, maar eerder de problemen die onvergunde of niet gekende kamerwoningen met zich mee kunnen brengen: te grote clustervorming van kamerwoningen in één gebied, verloedering van de woningen, gebrekkige woonkwaliteit, parkeerproblematieken, lawaaihinder,... • Een beperking opleggen op gemeentelijk niveau van het toegestane aantal kamerwoningen, lijkt voor deze problematiek niet de meest geschikte oplossing. Er kan hierbij ook de vergelijking gemaakt worden met ééngezinswoningen die worden omgevormd tot horeca, winkels, diensten,... Zowel hier, als bij kamerwoningen, wordt ruimte afgenomen van ééngezinswoningen, maar beide dragen bij tot de Diksmuidse economie. Daarom werd een verordening opgemaakt die het aantal

kamerwoningen beperkt op pandniveau, en niet op gemeenteniveau. Om de kleinschaligheid van kamerwoningen te behouden, zou het aantal kamers per kamerwoning beperkt worden tot zes. In de verordening zouden ook volgende eisen vooropgesteld worden, om de kwaliteit en veiligheid van de woningen te behouden en de eventuele overlast op de omgeving tot een minimum te beperken:

- Kwalitatieve, private buitenruimte;
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- aparte bergruimte voor afvalbeheer en fietsenstalling;
- verplicht gunstig brandweeraadvies.
- Hierbij werd aandacht gehouden met innovatieve woonvormen. De verordening mag immers niet tot doel hebben om innovatieve woonvormen en vernieuwende projecten af te remmen.
- Bij het uitwerken van een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement moest voorafgaandelijk aan de goedkeuring van de gemeenteraad, het advies van Wonen in Vlaanderen ingewonnen worden. Dit is een verplichting, maar dit advies is niet bindend. Op 29/06/2024 kregen we het advies van Wonen in Vlaanderen (advies 25/06/2024). Het ontwerpreglement werd aangepast, rekening houdende met de opmerkingen en suggesties.

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit

Enig artikel

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de verordening houdende strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers ('verordening kamerwonen'):

Artikel 1: Toepassingsgebied

Deze verordening geldt voor alle kamerwoningen die verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld worden, én als hoofdverblijfplaats gebruikt of zullen gebruikt worden, en die onder toepassing van de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen.

Vallen niet onder toepassing van dit reglement:

- (1) de gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd (o.a. ziekenhuizen, woonzorgcentra, hotels, voorzieningen voor personen met een handicap, internaat,...);
- (2) de gebouwen waarvoor er subsidiëring is, of (mede)ontwikkeling is door een overheidsinstantie;
- (3) een verblijfsaccommodatie die is aangemeld en erkend is bij Toerisme Vlaanderen. Een verblijfsaccommodatie die níet is aangemeld, kan wél onder deze verordening vallen;
- (4) zelfstandige woningen, cfr. artikel 1.2, eerste lid, 156° Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- kamerwoning: als vermeld in artikel 3.2, zesde lid VCW en artikel 1.2, eerste lid, 67° BVCW;
- kamer: als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25° VCW;
- conformiteitsattest: het attest vermeld in artikel 3.6, §1 VCW.

De begrippen en definities zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen, het Besluit Vlaamse Codex Wonen en het decreet Lokaal Bestuur zijn van toepassing

op deze verordening.

Artikel 3: Voorwaarden om kamer te verhuren

Om een kamer te kunnen verhuren, ter beschikking stellen of te huur stellen moet de aanvrager beschikken over een huurvergunning. Een huurvergunning kan verkregen worden als men beschikt over:

- een conformiteitsattest;
- een positief brandweerattest;
- een bewijs dat de kamer eveneens voldoet aan de aanvullende kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften die in deze verordening omschreven worden;
- een bewijs dat de kamerwoning stedenbouwkundig is vergund;

Het conformiteitsattest komt van rechtswege te vervallen overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.9 VCW. Een nieuw conformiteitsattest dient 3 maanden voor de vervaldatum te worden aangevraagd.

De stedelijke huurvergunning voor het verhuren van kamers is tien jaar geldig, maar vervalt vroegtijdig wanneer:

- het aantal kamers niet in overeenstemming is met de bestaande vergunning;
- herschikkingen, omvormingen of bestemmingswijzigingen in de kamerwoning werden uitgevoerd zonder aanvraag tot wijziging van de bestaande vergunning;
- de verhuring van vergunde kamers wordt stopgezet;
- een besluit van de burgemeester tot ongeschiktverklaring of onbewoonbaarverklaring werd genomen in het kader van de Vlaamse Codex Wonen of een besluit tot onbewoonbaarverklaring werd genomen in het kader van de Nieuwe Gemeentewet;

Het college van burgemeester en schepenen zal een huurvergunning uitreiken als de aanvrager beschikt over:

- (1) een conformiteitsattest;
- (2) een positief brandweerattest én
- (3) een bewijs dat de kamerwoning stedenbouwkundig is vergund, beschikt én
- (4) de kamerwoning voldoet aan deze aanvullende kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften die hierna worden omschreven:

3.1 Er mogen niet meer dan 6 bewoners per gebouw zijn. Deze beperking is enkel van tel bij nieuwe aanvragen, ingediend na goedkeuringsdatum van deze verordening.

3.2. Er wordt minstens 8 m² kwalitatieve buitenruimte voorzien, met bijkomend 2 m² vanaf de tweede kamer. Deze buitenruimte omvat niet de ruimte voor opslag voor gesorteerd afval, geen autostaanplaatsen, noch een fietsenstalling. Deze buitenruimte is ingericht als terras en/of groene ruimte. Deze buitenruimte bevindt zich niet in de voortuin van het perceel.

3.3. De kamerwoning moet beschikken over een afzonderlijke ruimte voor de hygiënische opslag van gesorteerd afval, in afwachting van het ophalen ervan. De ruimte moet goed verlucht kunnen worden. De grootte van deze ruimte moet in relatie zijn met de afvalopslag van het aantal aanwezige kamers. Deze bergruimte mag niet rechtstreeks verbonden zijn met een kamer.

3.4. De kamerwoning moet beschikken over een fietsenberging op het terrein van de kamerwoning. De fietsenberging moet plaats bieden aan 1 fiets per mogelijke bewoner, waarbij de fietsenstalling een minimum as-afstand van 0,6 m tussen de fietsen heeft. Een type fietsenstalling afwisselend hoog en laag met een as-afstand tussen 0,30 m en 0,40 m is eveneens aanvaardbaar.

Deze fietsenbergplaats mag onder geen enkel beding ingericht worden in een evacuatiweg. Deze fietsenberging bevindt zich niet in de voortuin van het perceel.

- 3.5. Er moet bij het bouwen, verbouwen, herbouwen, uitbreiden of functiewijziging van een kamerwoning op privaat domein minstens 0,75 parkeerplaats per kamer voorzien worden. De parkeerplaats dient te worden aangelegd op het eigenlijke terrein van de kamerwoning. Onder een parkeerplaats wordt verstaan een garage of een standplaats, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en bestemd voor het parkeren van motorvoertuigen, in die zin vergund of geacht vergund te zijn. De gemeentelijk verordening inzake verharding van de voortuinstrook blijft daarbij onverminderd van toepassing.
- 3.6. Een lijst met vermelding van naam en voornaam van elke bewoner en het nummer van de kamer die hij/zij betreft, moet in de gemeenschappelijke ruimte achter de slotvaste deur van de kamerwoning aangebracht worden en actueel gehouden worden.
- 3.7. De kamerwoning moet voldoen aan de brandveiligheidsnormen, zoals die gelden op het moment van aanvraag van de huurvergunning.

Artikel 4: Aanvraag- en behandelingsprocedure

- 4.1 De beslissing aangaande de aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen genomen.

Wanneer een kamer verhuurd wordt, ter beschikking gesteld of te huur gesteld wordt in een gebouw, wordt een huurvergunning schriftelijk aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. De aanvrager is de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De aanvrager moet ook over een conformiteitsattest en positief brandweerattest beschikken. Bij het ontbreken van een bestaand conformiteitsattest en brandweerattest wordt iedere aanvraag voor een huurvergunning ook als een aanvraag voor een conformiteitsattest en brandweerattest beschouwd.

- 4.2 Deze huurvergunning wordt aangevraagd door middel van een formulier dat door het stadsbestuur wordt ter beschikking gesteld op zijn website.
- 4.3 Binnen negentig kalenderdagen na het indienen van een ontvankelijke aanvraag wordt de huurvergunning afgeleverd, wanneer voldaan is aan de voorwaarden vermeld in artikel 3. Bij weigering moet de aanvrager een nieuwe aanvraag doen.
- 4.4. De burgemeester of zijn afgevaardigde, de politiediensten, de daartoe aangestelde ambtenaren en de brandweerdiensten houden toezicht en controle op de naleving van deze verordening kamerwonen.
- 4.5. De huurder en uitbater zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken en hun medewerking te verlenen om de controlebezoeken in de beste omstandigheden te laten verlopen.
- 4.6. Zolang niet aan de verplichting van dit reglement is voldaan, geldt een jaarlijks terugkerende verplichting om de huurvergunning aan te vragen. De aanvraag wordt ten laatste ingediend op de verjaardag van de dag waarop de verhuurder of ter beschikkingsteller bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld dat hij niet over de verplichte huurvergunning beschikt. Als ontvangstdatum van het aangetekend schrijven geldt de eerste werkdag na verzending. Als het reeds bestaande conformiteitsattest en de huurvergunning vervalft tijdens de periode van verhuring of te huurstelling,

begint de jaarlijkse aanvraagverplichting te lopen op de dag van dat verval.

Artikel 5: Handhaving

Onderhavig reglement wordt opgenomen in het vigerend gasreglement van de stad Diksmuide

Bij het ontbreken van een conformiteitsattest en wanneer blijkt dat de woning niet voldoet aan de minimale Vlaamse woningkwaliteitsnormen, kan de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid worden opgestart, op basis van de Vlaamse Codex Wonen 2021, boek 3. De woning kan ongeschikt- en onbewoonbaar verklaard worden.

Artikel 6: Overgangsmaatregel

Er wordt een periode van 6 maand gelaten na het in werking treden van voorliggend reglement voor lopende dossiers, om te voldoen aan de nieuwe gemeentelijke bepalingen.

Artikel 7: Slotbepalingen

- 7.1. Deze verordening kamerwonen wordt ter goedkeuring overgemaakt aan de Vlaamse Regering en ter kennis gebracht aan de overheden zoals bepaald in artikel 119 van de Nieuwe gemeentewet, zoals bepaald in artikel 40, §3 van het Decreet lokaal bestuur en zoals bepaald in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze verordening zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, §1 van het Decreet lokaal bestuur.
- 7.2. Een afschrift zal tevens worden overgemaakt op de geijkte wijze aan de sanctionerend ambtenaar.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Martin Obin

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 26 januari 2026.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Marie Herman