

zitting van woensdag 2 februari 2022 om 19:00 u.

referentie: JUR/IDM

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandebulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Stefanie Platteau, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Oceân Vanderhisplie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrchyan, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Peggy Maerten, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Mattias Eeckhout, Raadslid

GR/2022/007 | Algemene Politieverordening - Goedkeuring wijziging verordening Kamerwonen (Bijlage 8 APV).

Bevoegdheid orgaan

Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 2 en artikelen 40-41 houdende specifieke bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de opmaak van gemeentelijke reglementen en verordeningen.

Juridische grond

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.2 en artikel 3.9 ;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3 en artikel 3.9 ;
- de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen
- het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- het Ministerieel besluit van 18/10/2021 tot voorwaardelijke goedkeuring van de verordening van 30 juni 2021 van de gemeenteraad van Menen houdende het verplicht stellen van het conformiteitsattest;
- de algemene politieverordening van de stad Menen, meer in het bijzonder bijlage 8 (Kamerreglement). Het reglement inzake kamerwonen van de gemeenteraad dd. 27 augustus 2007 werd hervastgesteld in openbare zitting van de gemeenteraad dd. 11 juni 2012 en dd. 16 december 2013 naar aanleiding van de invoering van Gemeentelijke Administratieve sancties en de wijziging van de GAS-Wet. Het reglement werd hernieuwd door de gemeenteraad dd. 30 juni 2014 naar aanleiding van de wijziging van de Vlaamse regelgeving inzake kamerreglementen (Integratiedecreet).
- het meerjarenplan 2020-2025 en beleidsdoelstellingen van de Stad Menen : Beleidsdoelstelling 2 (Menen is een aantrekkelijke stad) Actieplan 0203" wij zetten in op kwalitatief wonen in Menen), in bijzonder de acties:
 - A.2.3.1 . wij voeren een verplicht conformiteitsattest in voor alle huurwoningen in Menen (prioritair)

- A.2.3.4. We zetten de intergemeentelijke samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' verder;
- de doelstellingen van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Menen-Wervik-Mesen (IGS): "*Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving*" AA2.4 Een verordening vaststellen en toepassen met strengere veiligheids-en kwaliteitsnormen voor kamers ;

Feiten, context en argumentatie

Het aanbieden van kamers is geen nieuw fenomeen in de stad. Tot op heden golden hiervoor de bepalingen van de Algemene Politieverordening, specifiek opgenomen in bijlage 8 in het 'Reglement op kamerwonen'(laatst gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing van 30.06.2014 in het kader van het Integratiedecreet).

Het verhuren van kamers in woningen aan tijdelijke arbeidskrachten was evenwel niet opgenomen in het toepassingsgebied van huidig kamerreglement. Specifiek m.b.t. deze categorie huisvesting dreigen er ernstige veiligheidsrisico's te ontstaan, wanneer deze kamerwoningen niet nagezien worden op hun brandveiligheid, en wanneer zelfs de veiligheidsdiensten niet op de hoogte zijn van het bestaan ervan.

Deze verordening inzake kamerwonen is niet van toepassing op studentenkamers en op kamers voor de huisvesting van seizoensarbeiders. Voor deze kamers gelden de bepalingen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen 2021 , in het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en in het Ministerieel besluit van 16 september 2016 tot vaststelling van het model van conformiteitsattest voor kamerwoningen, bestemd voor de huisvesting van seizoensarbeiders ;

Huidige verordening koppelt het verkrijgen van een specifieke uitbatingsvergunning voor verhuren van kamers aan het al of niet verkregen hebben van een conformiteitsattest. Op deze manier wordt aan huurders van kamers ook de minimale kwaliteitsnormen als voor woningen gegarandeerd, en kan de gemeente hierop strikt toezien. Eveneens gebeurt een stedenbouwkundige controle en controle van de brandveiligheid door de brandweer; Het huishoudelijk reglement dient eveneens gevoegd bij de aanvraag, waaruit blijkt dat de huurder bijkomend geïnformeerd werd door de verhuurder omtrent zijn rechten en plichten.

De uitbatingsvergunning wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen, na doorlopen van de aanvraagprocedure, zoals beschreven in de verordening.

De vergunning voor het verhuren van kamers is vijf jaar geldig, maar vervalt vroegtijdig en van rechtswege in specifieke gevallen.

Inbreuken op dit reglement zullen met gemeentelijke administratieve sancties bestraft worden (GAS-boete of intrekking/schorsing vergunning of sluiting);

Het ontwerp van verordening werd vooraf besproken en overlegd met Wonen Vlaanderen, waarbij rekening werd gehouden met hun opmerkingen en verwijzingen naar de gecodificeerde regelgeving inzake wonen van 01.01.2021 (Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bijhorend uitvoeringsbesluit)

Het voorstel van reglement werd voorgelegd aan het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband op 03.12.2021, met gunstig advies;

Het voorstel van reglement werd eveneens voorgelegd aan de Commissie Wonen dd. 20.12.2021, met gunstig advies.

Het reglement kan pas in werking treden na goedkeuringsbeslissing door de bevoegde minister.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 januari 2022;

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: Het Kamerreglement, ingevoegd als bijlage 8 bij de algemene politieverordening (APV) met invoering van gemeentelijke administratieve sancties (GAS)zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 juni 2012 en latere wijzigingen, wordt gewijzigd en goedgekeurd als volgt:

VERORDENING INZAKE KAMERWONEN

Artikel 1 -Definities

In deze verordening zijn de definities van toepassing zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2 -Toepassingsgebied

Deze verordening is van toepassing op alle kamerwoningen, met uitzondering van de gebouwen waarvoor door de wetgever speciale voorwaarden inzake brandveiligheid en/of hygiëne worden opgelegd.

Artikel 3 - Uitbatingsvergunning voor het verhuren van kamers

Onverminderd de bepalingen inzake omgevingsvergunningen en bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en de Vlaamse codex Wonen van 2021, is het verboden een gebouw/woning waarin kamers worden ingericht, te verhuren, al dan niet kosteloos, zonder voorafgaande uitbatingsvergunning, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 4 - Aanvraag

De uitbatingsvergunning wordt aangevraagd via dienst Huisvesting door middel van een specifiek aanvraagformulier beschikbaar op de website van de stad. De aanvraag tot vergunning is pas volledig indien het aanvraagformulier volledig is ingevuld en geldig ondertekend, met toevoeging van volgende stukken :

- a) een actueel grondplan met aanduiding van de verhuurde kamers en alle gemeenschappelijke voorzieningen;
- b) een conformiteitsattest;
- c) een bewijs dat de kamerwoning stedenbouwkundig is vergund;
- d) gunstig advies van de brandweer (gunstig brandweercontroleverslag)
- e) het huishoudelijk reglement

Artikel 5 - Beslissing

De beslissing aangaande de aanvraag tot uitbatingsvergunning wordt door het College van Burgemeester en Schepenen genomen, onder voorwaarde dat het dossier volledig is en de adviezen gunstig zijn.

Artikel 6 - Verantwoordelijke

De verhuurder van het pand waarin kamers zijn ingericht is verantwoordelijk voor de naleving van en het voldoen aan de voorwaarden gesteld in dit reglement en in de vergunning.

Artikel 7 - Geldigheidsduur

De stedelijke vergunning voor het verhuren van kamers is vijf jaar geldig, maar vervalt vroegtijdig en van rechtswege wanneer :

- a) het aantal kamers niet in overeenstemming is met de bestaande vergunning;
- b) herschikkingen, omvormingen of bestemmingswijzigingen in de kamerwoning werden uitgevoerd zonder aanvraag tot wijziging van de bestaande vergunning ;
- c) bij stopzetting van de verhuring van vergunde kamers;
- d) indien een besluit van de Burgemeester tot ongeschiktverklaring of onbewoonbaarverklaring werd genomen in het kader van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of een besluit tot onbewoonbaarverklaring werd genomen in het kader van de Nieuwe Gemeentewet ;

Na vijf jaar vervalt de vergunning ambtshalve en moet een nieuwe aanvraag ingediend worden zoals bepaald in artikel 4.

Artikel 8 - Brandveiligheidsnormen

De kamerwoning moeten voldoen aan de brandveiligheidsnormen zoals bepaald in bijlage I (afd. 2,4^e) van het APV (algemene politieverordening)

Artikel 9 -Strafbepalingen

Tenzij een wet of een decreet andere strafbepalingen bevat, worden inbreuken op dit reglement overeenkomstig de bepalingen van de wet van 24 juni 2013 (nieuwe GAS-wet) en conform de Algemene Politieverordening dd. 11 juni 2012 en latere wijzigingen, bestraft met een gemeentelijke administratieve sanctie (GAS), namelijk:

- een gemeentelijke administratieve geldboete van maximum 350 euro.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan bovendien op basis van de GAS-wet, zoals bepaald in artikel 2 van de Algemene Politieverordening, overgaan tot:

- een administratieve schorsing of intrekking van de door de gemeente afgeleverde vergunning voor de uitbating van kamerwoningen
- een tijdelijke of definitieve sluiting van het gebouw of delen van het gebouw bestemd voor de uitbating van kamerwoningen

Artikel 10 - Overgangsregeling

De kamerwoningen die al bestonden bij de inwerkingtreding van huidige reglementering moeten hun aanvraag ter verkrijging van een vergunning indienen uiterlijk drie maanden na de inwerkingtreding van de huidige verordening.

Artikel 11 - Inwerkingtreding

De verordening inzake kamerwonen – vernieuwde bijlage 8 bij de Algemene Politieverordening - treedt in werking na ministeriële goedkeuring.

Artikel 12 - Opheffing

Huidige bijlage 8 van het APV (kamerreglement- zoals goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 2014) wordt integraal opgeheven en vervangen door de nieuwe verordening inzake kamerwonen, als vernieuwde bijlage 8 bij het APV.

Artikel 2 : Deze verordening inzake kamerwonen - tot wijziging van bijlage 8 bij de Algemene Politieverordening van de stad Menen - zal bekendgemaakt worden zoals voorzien in de bepalingen van artikel 119 Nieuwe Gemeentewet, artikel 285-289 Decreet Lokaal Bestuur, en overeenkomstig artikel 15 van de Wet van 24 juni 2013 (GAS-wet).

Dit gebeurt door publicatie op de gemeentelijke website en digitale doorzending aan het bestuurlijk toezicht, alsook door inschrijving in het gemeentelijk register der bekendmakingen.

Artikel 3 - Afschrift van deze gemeenteraadsbeslissing tot wijziging van bijlage 8 bij de Algemene Politieverordening (APV) van de stad Menen zal worden overgemaakt ter kennisgeving aan:

- Digitaal loket ABB bestuurszaken: <https://loket.lokaalbestuur.vlaanderen.be/login>.
- de korpschef van de PZ Grensleie (korpschef@police.belgium.eu) en (pz.grensleie@police.belgium.eu)
- de griffie van de provincie (dienst publicaties) (griffie@west-vlaanderen.be)
- de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Kortrijk (srt.parketkortrijk@just.fgov.be)
- de griffie van de politierechtbank te Kortrijk (politierechtbankkortrijk@just.fgov.be)
- de brandweer: brandpreventie@fluvia.be
- de veiligheidscoördinatoren Stad Menen en PZ Grensleie (veiligheid.samenleven@menen.be)
- de sanctionerend ambtenaar te Kortrijk en Stad Kortrijk (info@kortrijk.be)(sanctionerend.ambtenaar@kortrijk.be)

- Wonen Vlaanderen: woningkwaliteit.centraal@vlaanderen.be 'ter attentie van de minister'
- het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband (IGS) Menen, Wervik en Mesen: huisvesting@menen.be

Artikel 4: Het College van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de coördinatie van deze gemeenteraadsbeslissing en opmaak van de gecoördineerde tekst Algemene Politieverordening (APV) Stad Menen.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

