
Omzendbrief RWO 2011/1

Vlaams minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie

Martelaarsplein 7, 1000 Brussel

Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01

kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

Omzendbrief over het onderscheid tussen
kamers en woningen

Aan:

- de colleges van burgemeester en
schepenen
- de gemeentelijke huisvestingsambtenaren
- de intergemeentelijke
samenwerkingsprojecten Lokaal
Woonbeleid

Datum: 23 december 2011

Betreft: richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de
woonkwaliteitsbewaking

Situering

De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking maakt een onderscheid tussen woningen en kamers. Voor beide woonvormen gelden grotendeels dezelfde technische kwaliteitsvereisten, maar er zijn een aantal belangrijke verschillen. De kwaliteitsvereisten zijn strenger voor kamerwoningen, aangezien daarin verschillende alleenstaanden of gezinnen moeten kunnen samenleven.

Het is dus noodzakelijk dat er duidelijke richtlijnen zijn over het onderscheid tussen kamers en woningen, zodat een uniforme toepassing gegarandeerd is. De richtlijnen vloeien voort uit het Kamerdecreet¹ en de Vlaamse Wooncode² en worden in deze omzendbrief verduidelijkt.

1. Wettelijke bepalingen

Een **woning** wordt in artikel 2, §1, 31°, van de Vlaamse Wooncode omschreven als: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Als **gezin** wordt beschouwd: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben (artikel 2, §1, 8°, van de Vlaamse Wooncode).

¹ decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

² decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Een **hoofdverblijfplaats** is de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft (artikel 2, §1, 10°, van de Vlaamse Wooncode).

Een **kamer** is een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (artikel 2, 3°, van het Kamerdecreet).

2. Invulling

Uit de hierboven opgenomen definities kunnen twee criteria afgeleid worden:

- “bestemd voor”: waarvoor is de woning bestemd (fysieke inrichting)?
- “gezin of alleenstaande”: het feitelijke gebruik van het pand.

De fysieke inrichting alleen is dus niet bepalend. Een pand dat fysiek als een gezinswoning is ingericht, kan feitelijk als kamerwoning gebruikt worden, waardoor het Kamerdecreet toch van toepassing is.

“Bestemd voor”

De woorden “bestemd voor” in de definitie van woning verwijzen naar de **fysieke inrichting** van een pand. Is het pand ingericht voor de huisvesting 1) van één alleenstaande of één gezin of 2) van verschillende alleenstaanden of verschillende gezinnen?

Bij een traditionele kamerwoning zijn er een aantal indicaties dat het over een kamerwoning gaat: er zijn verschillende bellen, verschillende brievenbussen of postvakken, verschillende meters voor nutsvoorzieningen, de kamers zijn genummerd en kunnen op slot, het gemeenschappelijke sanitair (douche en toilet) kan op slot, er hangen instructies van de verhuurder aan de bewoners, er is een stedenbouwkundige vergunning als kamerwoning verleend ...

Als (een aantal van) die feitelijke elementen ter plaatse aanwezig zijn, duidt dat erop dat het pand is ingericht voor kamerbewoning en dus bestemd is voor de huisvesting van verschillende alleenstaanden of gezinnen. Het is dan geen woning, maar een pand met verschillende kamers (kamerwoning), waarop het Kamerdecreet van toepassing is.

Maar niet alleen de fysieke bestemming van een pand is bepalend. Een pand dat fysiek bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, kan feitelijk gebruikt worden als kamerwoning.

“Gezin of alleenstaande”

Een woning of kamer wordt bewoond door ofwel een gezin, ofwel een alleenstaande. Als een woning met slechts één keukenvoorziening of slechts één

sanitaire voorziening bewoond wordt door verschillende alleenstaanden of gezinnen, leven ze in kamers.

Om uit te maken of de bewoners van een pand een gezin vormen (en het pand dus als woning beschouwd moet worden), moet gekeken worden naar de definitie van gezin. Kenmerkend volgens de definitie is dat de leden van een gezin op bestendige basis duurzaam samenleven (dat laatste vloeit voort uit de definitie van hoofdverblijfplaats). **Duurzaam samenwonen** vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren.

Mensen die gehuwd zijn of die wettelijk samenwonen, worden altijd als gezin beschouwd voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband niet vereist. De Vlaamse Wooncode ziet een gezin ruimer. Ook mensen die niet familiaal verwant zijn, kunnen duurzaam samenwonen en dus een gezin vormen.

Of de bewoners van een pand duurzaam samenwonen, dan wel alleenstaanden in hetzelfde pand zijn, is een **beoordeling die op basis van de concrete situatie ter plaatse gemaakt moet worden**, rekening houdend met de concrete gegevens.

Mogelijke aanwijzingen zijn:

- een afzonderlijk huurcontract;
- de huur wordt apart per kamer betaald aan de verhuurder;
- de kamers kunnen afgesloten worden;
- er hangen belcodes aan de voordeur;
- de bewoners kennen elkaar niet of ze zijn er niet op hetzelfde moment komen wonen;
- de bewoners zijn (buitenlandse) arbeidskrachten die door hun werkgever in een pand gehuisvest worden (en dus niet de vrije keuze gemaakt hebben om met collega's samen te wonen).

Dat zijn echter geen sluitende criteria. De eindbeoordeling wordt gemaakt op basis van het geheel van de feitelijke vaststellingen.

Het bovenstaande leidt ertoe dat **de kwalificatie van een pand kan wijzigen** door het gebruik dat ervan gemaakt wordt, zonder dat er fysieke veranderingen aan het pand worden aangebracht.

Als bij een **(her)controle** een leegstaand pand moet worden beoordeeld, kan alleen naar de fysieke inrichting van het pand gekeken worden. Als het pand bewoond wordt of in gebruik is, zal uiteraard het geheel beoordeeld worden. In het **opheffingsbesluit** vermeldt de burgemeester op welke basis het pand is onderzocht (woning of kamerwoning) en het besluit is opgeheven. De burgemeester vermeldt ook de verplichting om het pand alleen te (laten) gebruiken conform die basis.

Bij twijfel moet de regel toegepast worden die het meest gunstig is voor de eigenaar of verhuurder. Dat houdt in dat het pand als een woning beschouwd wordt en onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode valt.

Freya Van den Bossche
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie