



college van burgemeester en schepenen

Zitting van 5 juli 2013

Besluit

GOEDGEKEURD

A-punten

samen leven

Samenstelling

De heer Bart De Wever, burgemeester

De heer Koen Kennis, schepenen; de heer Philip Heylen, schepenen; de heer Ludo Van Campenhout, schepenen; de heer Claude Marinower, schepenen; de heer Marc Van Peel, schepenen; de heer Rob Van de Velde, schepenen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepenen; mevrouw Liesbeth Homans, schepenen

De heer Roel Verhaert, stadssecretaris

Iedereen aanwezig

265 2013_CBS_06964 Studentenhuisvesting. Afwijking normen Bouwcode - Voorwaarden wijziging aantal woongelegenheden - Goedkeuring

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2013_GR_00035 - Legislatuur 2013-2018 - Bestuursakkoord - Goedkeuring
- 2011_CBS_14343 - Kwaliteitsbeleid studentenhuisvesting - Vastlegging principes kwaliteitsbewaking - Goedkeuring

Aanleiding en context

De studentenhuisvestingsmarkt in Antwerpen is de voorbije decennia sterk gegroeid. Daarbij werden onder andere bestaande eengezinswoningen ingedeeld of aangepast om studenten te huisvesten, vaak zonder stedenbouwkundige vergunning. Het college wil deze vormen van studentenhuisvesting laten bestaan zonder in te boeten op de huidige kwaliteits- en veiligheidseisen.

In Antwerpen worden studentenkamers en -woningen sinds februari 2012 systematisch gecontroleerd op vlak van woonkwaliteit (normen zijn de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet), stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheid (politicodex stad Antwerpen – afdeling 3: maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in studentenkamers en in zelfstandige woongelegenheden voor studenten). Daartoe werd het KIS-project (Kwaliteit In Studentenhuisvesting) opgestart. Doel van de controles is om de kwaliteit van en de veiligheid in studentenhuisvesting te verhogen. Na één jaar werking werden 1.400 van de naar schatting 8.000 studentenkoten gecontroleerd.

Uit de controles blijkt dat:

- voor ongeveer een derde van dit segment van de huisvestingsmarkt vergunningsplichtige werken nodig zijn om aan de **woonkwaliteitsnormen** te voldoen;
- voor ongeveer vijf procent van dit segment van de huisvestingsmarkt vergunningsplichtige werken nodig zijn om aan de **brandveiligheidsnormen** te voldoen;
- ruim twee derde van de gecontroleerde panden vóór 2009 ingedeeld werd zonder stedenbouwkundige vergunning. Stedenbouwkundige overtredingen die meer dan vijf jaar

geleden werden begaan, behoren niet tot de prioriteiten van het vervolgingsbeleid van het parket.

Juridische grond

- Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997 en alle wijzigingen.
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en alle wijzigingen.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en alle wijzigingen.
- Omzendbrief 'Toepassing Kamerdecreet versus Vlaamse Wooncode' van 23 december 2011.
- Collegebesluit van 14 oktober 2011 (jaarnummer 14343) - Kwaliteitsbeleid studentenhuisvesting – Vastlegging principes kwaliteitsbewaking.
- Gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2010 (jaarnummer 1433) - Antwerpse Bouwcode, Belgisch Staatsblad (2011/35265) en in het bijzonder artikel 95
Gelijkwaardigheidsprincipe:
§1 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de voorschriften vermeld in deel 3 en 4 van deze verordening.
§2 De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de voorschriften in deel 3 en 4 van de deze verordening. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid te bieden.
§3 De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht.

Argumentatie

Op 29 januari 2013 (jaarnummer 35) keurde de gemeenteraad het bestuursakkoord voor de bestuursperiode 2013-2018 goed.

- Het bestuursakkoord specificeert dat de stad het niet wenselijk acht dat eengezinswoningen worden omgevormd naar kleinere woonentiteiten (artikel 7);
- Studentenkamers moeten kwaliteit bieden en voldoen aan de veiligheidsnormen. Er wordt ingezet op voldoende controle om misbruik tegen te gaan. De huurkamers zijn er voor de studenten (artikel 59);
- Studenten en hun vertegenwoordigers worden nauwer betrokken bij de beleidsbeslissingen die een rechtstreekse impact hebben op hun verblijf in de stad. Door hen nu al te beschouwen als volwaardige burgers van de stad, stimuleren we hen om ook na hun studies in Antwerpen te blijven wonen (artikel 210);
- Tot slot zijn er méér kwalitatieve huurkamers voor studenten nodig. De stad moedigt daarom private investeringen op de markt van de studentenhuisvesting aan (artikel 212).

Studentenhuisvesting omvat zowel kamers als zelfstandige wooneenheden die verhuurd worden aan studenten die ingeschreven zijn in het voortgezet onderwijs (hogeschool of universiteit). Het college baseert zich op de definities van onderstaande begrippen opgenomen in de code van gemeentelijke politiereglementen (politicodex) en de Vlaamse Wooncode.

- *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. Met student wordt gelijkgesteld de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering.
- *Kamer*: woning waarin een 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.

- *Zelfstandige woongelegenheid*: studio's, appartementen en huizen waar studenten verblijven. Voldoet de woning niet aan de voorwaarden van de definitie van 'kamer' zoals hierboven omschreven, dan wordt zij als zelfstandig beschouwd.

Om zich in regel te stellen met de huidige normen inzake woonkwaliteit en brandveiligheid moeten eigenaars van deze panden een stedenbouwkundige vergunning aanvragen. De regularisatie van de onvergunde indeling is daarbij echter een probleem omwille van de verschillen in wetgeving onder andere wat oppervlakte en hoogte van zelfstandige woningen betreft.

Om te vermijden dat deze vormen van studentenhuisvesting van de markt verdwijnen, dient de stad Antwerpen te voorzien in een stedenbouwkundige regularisatiemogelijkheid van panden die vóór 2009 als studentenhuisvesting werden opgedeeld zonder relevante stedenbouwkundige vergunning.

Raming is dat jaarlijks voor circa 200 panden met studentenhuisvesting een aanvraag tot regularisatie op basis van deze afwijking zal worden ingediend bij de dienst stedenbouwkundige vergunningen.

Financiële gevolgen

Nee

Strategisch kader

Dit besluit past in de realisatie van:

Doelstellingen:

- SD - SDSL01 - Meer mensen vinden een kwaliteitsvolle woning naar wens in Antwerpen.
ND - SDSL0104 - De kwaliteit van het woonaanbod verbetert.
OD - SDSL010402 - De woonkwaliteit verbetert door een actieve screening van het woonpatrimonium

Besluit

Artikel 1

Het college beslist dat eigenaars, die hun pand vóór 2009 zonder vergunning hebben opgedeeld met de bedoeling studentenhuisvesting te creëren, de mogelijkheid krijgen de indeling van het pand met een stedenbouwkundige aanvraag te regulariseren als deze voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 2.

Artikel 2

Het college beslist om de volgende toepassing van de stedenbouwkundige normen te voorzien:

1. Panden die vóór 2009 als studentenhuisvesting werd opgedeeld zonder relevante stedenbouwkundige vergunning

Heel wat bestaande panden met studentenhuisvesting werden vóór 2009 ingedeeld zonder stedenbouwkundige vergunning. Om zich in regel te stellen met de huidige normen inzake woonkwaliteit en brandveiligheid moeten eigenaars van deze panden een stedenbouwkundige vergunning aanvragen. De regularisatie van de onvergunde indeling is daarbij echter een probleem omwille van de verschillen in wetgeving onder andere wat oppervlakte- en hoogtenormen van zelfstandige woningen betreft.

Om te vermijden dat deze historisch gegroeide vormen van studentenhuysvesting van de markt verdwijnen, voorziet het college een mogelijkheid tot regularisatie.

a. Voorwaarden:

Wanneer een eigenaar vóór 1 januari 2009 een woning heeft ingedeeld met het doel studentenhuysvesting te creëren kan het college rekening houden met onderstaande voorwaarden om alsnog een stedenbouwkundige vergunning toe te kennen wanneer die wordt aangevraagd:

- er is geen stedenbouwkundige vergunning toegekend die stelt dat er studentenhuysvesting gecreëerd werd tussen 1 januari 2009 en het moment van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;
- de stedenbouwkundige inbreuk dateert van vóór 1 januari 2009. De eigenaar moet daarvoor zelf bewijsstukken (notarisakte, huurcontracten e.a.) aanleveren.

b. Afwijkingsnormen:

- Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag voor de regularisatie van de indeling van het pand met studentenhuysvesting gebruikt het college maximaal artikel 95 (gelijkwaardigheidsprincipe) uit de Antwerpse Bouwcode en worden de normen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet als ondergrens gehanteerd;
- de vergunning wordt enkel toegekend als aan alle sectorale voorwaarden is voldaan.

2. Recente studentenhuysvesting

Studentenhuysvesting waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en waar het pand is opgedeeld na 1 januari 2009, moet voldoen aan de Antwerpse bouwcode en valt niet onder de bepalingen zoals hierboven bepaald door het college.

Artikel 3

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Opdracht
SL	Om communicatie uit te werken en koteigenaars te informeren en hen naar de dienst stedenbouwkundige vergunningen te leiden.
SW/SV	Om bij het onderzoek voorafgaand aan het uitreiken van een stedenbouwkundige vergunning rekening te houden met de bepalingen zoals door het college omschreven in dit besluit.
SW/SV	Om met de Antwerpse brandweer afspraken te maken over vergunningsplichtige werken die uitgevoerd moeten worden in functie van de brandveiligheid in studentenhuysvesting en de gevolgen voor de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 4

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen voor de stad of het OCMW.