

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen

Aanleiding en doel van de wijziging

De huidige tekst van het bouwreglement laat niet toe dat een eigenaar van een te beschermen eengezinswoning een kamer verhuurt, zelfs indien men als eigenaar die woning zelf bewoont. Het stadsbestuur wil deze woonvorm wel toelaten onder de noemer "hospitawonen", en dit zonder dat geraakt wordt aan het begrip "te beschermen eengezinswoning".

Door een aanpassing van de definities kan dit probleem worden opgelost zonder dat geraakt moet worden aan de rest van het bouwreglement.

Hospitawonen kan hierbij omschreven worden als het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning, waarbij enerzijds de eigenaar van een zelfstandige woning (bijv. een eengezinswoning of appartement) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning, en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar. Het kan hierbij gaan om een student, maar ook om een alleenstaande niet-student.

Het is niet de bedoeling om toe te laten dat meer dan 1 kamer wordt verhuurd onder het statuut hospitawonen. Vanaf er meer dan 1 kamer wordt verhuurd, gaat het steeds om een meergezinswoning en om een kamerwoning.

Ook voor een hospitakamer valt de verhuur van één kamer onder de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, zoals bepaald in artikel 4.2.1,7° VCRO. Het is de bedoeling om in het bouwreglement de geldigheidsduur van een "hospita-vergunning" te beperken tot vijf jaar, zodat de eigenaar om de vijf jaar moet aantonen dat hij (of zijn gezin) de woning zelf nog steeds bewoont.

Algemene info mbt layout gewijzigde en nieuwe artikels

Onderstaand overzicht omvat een gecoördineerde versie van de wijzigingen met per onderdeel een toelichting bij de wijziging of nieuwe bepaling.

Volgende layout-opties zijn hierbij gehanteerd:

- voor de leesbaarheid zijn titels steeds in **vet** aangeduid, gewijzigde tekst binnen die titels werd **grijs gemarkeerd**
- gewijzigde tekst in de artikels is in **vet** aangeduid
- de toelichting is *cursief* gedrukt

Wijziging artikel 1 Definities

Aan artikel 1 worden volgende definities toegevoegd en/of gewijzigd voor de toepassing van deel 3 Hoofdstuk 2 'Woongebouwen':

hospitawonen: het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning waarbij enerzijds de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) van de zelfstandige woning zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van zijn gezin.

Het geheel van de ruimtes van de hospitawoning die niet als kamer verhuurd worden, wordt 'hoofdwoning' genoemd.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

Wijziging artikel 1 Definities (vervolg) **zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.**

hospitawoning: zelfstandige woning waarin één kamer wordt verhuurd. Voor de toepassing van dit reglement wordt een hospitawoning niet beschouwd als een meergezinswoning of kamerwoning, noch als een eengezinswoning.

kamer: woonentiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

én waarbij de **kamer**bewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of nabij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

Hoofdstuk 2 WOONGEBOUWEN

Wijziging afdeling 1 Bescherming van eengezinswoningen

Afdeling 1 BESCHERMING VAN EENGEZINSWONINGEN

Artikel 20 **Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning**

Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning. **Een te beschermen eengezinswoning die tijdelijk wordt omgevormd tot hospitawoning mag evenmin worden omgevormd tot een meergezinswoning.**

Toelichting: Hospitawonen wordt mogelijk gemaakt als nieuwe woonvorm, ook in te beschermen eengezinswoningen. De omvorming maakt echter dat deze woning haar statuut van te beschermen eengezinswoning tijdelijk verliest. Als aan het gebruik als hospitawoning een eind komt, wordt deze woning opnieuw een te beschermen eengezinswoning. Er moet dan ook worden voorkomen dat ze als hospitawoning wel zou kunnen worden omgevormd tot een meergezinswoning. Om die reden wordt dit expliciet toegevoegd in artikel 20.

Nieuwe afdeling 3 Hospitawonen

Afdeling 3 HOSPITAWONEN

Artikel 26 **Geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning**

Een stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning is maximum 5 jaar geldig.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

Nieuwe afdeling 3 Hospitawonen (vervolg)

Toelichting: Hospitawonen laat mensen toe om in hun eigen woning waar ze ook gedomicilieerd zijn, een kamer te verhuren. In deze voorwaarden onderscheidt de hospitawoning zich van andere vormen van vermeerdering van woonentiteiten in een bestaand woongebouw. Om die voorwaarden vast te kunnen houden, is een regelmatige evaluatie nodig die zowel de eigenaar-bewoner als de overheid de mogelijkheid biedt om te oordelen of de woning na verloop van tijd nog steeds een hospitawoning is. Om die reden wordt slechts een tijdelijke vergunning toegekend. Dit sluit echter niet uit dat een nieuwe aanvraag die na afloop van de termijn nog steeds aan de voorwaarden voldoet, opnieuw kan worden vergund.

Artikel 26bis Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)

Een stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning kan maar verleend worden indien de eigenaar (of een andere zakelijk gerechtigde) van de zelfstandige woning gedomicilieerd is in de hospitawoning. Het bewijs van eigendom of zakelijk recht wordt toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Toelichting: In het bevolkingsregister kan worden nagegaan wie er op een bepaald adres gedomicilieerd is, een bewijs van domicilie moet dan ook niet worden toegevoegd. Als stad beschikken we echter niet over de meest actuele eigendomstoestand. Om die reden wordt de aanvrager wel verplicht het bewijs van eigendom of zakelijk recht toe te voegen aan zijn vergunningsaanvraag.

Afdeling 3 wordt 4 - artikels 27 en 29 worden aangepast voor hospitawonen

Afdeling 4 SAMENSTELLING EN AFMETING VAN WOONENTITEITEN

Artikel 27 Kamer in kamerwoning of hospitawoning

Toelichting: Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze nieuwe woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Doet hij dit wel, dan wordt zijn woning een meergezinswoning en moet die voldoen aan de normen van afdeling 2. De bestaande kwaliteitseisen voor kamers worden behouden en gelden ook voor een kamer in een hospitawoning. Wat betreft de ontbrekende voorzieningen is de kamerbewoner in een hospitawoning aangewezen op de gemeenschappelijke voorziening(en) in de hoofdwooning in plaats van die te delen met andere kamerbewoners.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

**Afdeling 3 wordt
4 - artikels 27
en 29 worden
aangepast voor
hospitawonen
(vervolg)**

§1 normen waaraan elke kamer moet voldoen

Een kamer kan maar toegelaten worden als ze deel uitmaakt van een kamerwoning of een hospitawoning.

De minimum totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de kamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

§2 bijkomende normen voor kamerwoningen

Bij gebrek aan een kookruimte in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 8 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de keuken dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc.

Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte.

§3 bijkomende normen voor een kamer in een hospitawoning

Voor elke ontbrekende voorziening (respectievelijk wc, bad/douche, kookgelegenheid) in de kamer moet in de hoofdwooning van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

Afdeling 3 wordt
4 - artikels 27
en 29 worden
aangepast voor
hospitawonen
(vervolg)

Artikel 29 Appartement, eengezinswoning en hospitawoning

Toelichting: Hospitawonen is slechts mogelijk en wenselijk in woningen die zelf aan de basiskwaliteitseisen voldoen zoals opgenomen in het algemeen bouwreglement. Om die reden worden de bepalingen van artikel 29 uitgebreid naar hospitawoningen. De hoofdwoning van de hospitawoning moet dus, net als een appartement of eengezinswoning, zelf beschikken over een voldoende ruime woonkamer, keuken en slaapkamer(s), alvorens een extra kamer in de hospitawoning te mogen verhuren.

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning/**hospitawoning** bedraagt 14 m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Een appartement/eengezinswoning/**hospitawoning** moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80m², zoals omschreven in artikel 23, mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80m² overtreft.

Afdeling 4
wordt 5 –
artikels 30 en
31 worden
aangepast
voor
hospitawonen

Afdeling 5 NATUURLIJKE VERLICHTING – BEREIKBAARHEID

Toelichting: Ook wat betreft natuurlijke verlichting gelden voor hospitawoningen dezelfde normen als voor andere woonentiteiten. Enkel op het vlak van bereikbaarheid wordt een uitzondering gemaakt: de bereikbaarheid van de kamer via de circulatieruimte van de hospitawoning zelf is net eigen aan deze nieuwe woonvorm zodat een kamer in een hospitawoning een uitzondering vormt op artikel 31.

Artikel 30 Natuurlijke verlichting

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement, een eengezinswoning **en een hospitawoning** moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

**Afdeling 4 wordt
5 – artikels 30
en 31 worden
aangepast voor
hospitawonen
(vervolg)**

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- uitmonden in de openlucht
- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;
- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;
- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 meter boven het maaiveld gelegen zijn.

Artikel 31 Bereikbaarheid van woonentiteiten

Elke woonentiteit, **met uitzondering van een kamer in een hospitawoning**, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, **ook niet bij een kamer in een hospitawoning**.
