

Kamerwonen Q&A

Q: Wie bepaalt er welke panden een omgevingsvergunning krijgen en waar deze panden gelegen zijn?

A: Iedere gemeente heeft zijn eigen beleidsplannen opgesteld en zones afgebakend waar verdichting mogelijk is. Deze zones kan je raadplegen via de omgevingsbalie van desbetreffende gemeente.

Q: Wat is de totale kost voor het in regel stellen van kamerwonen?

A: De totale kost bestaat uit:

1. aanvraag van de omgevingsvergunning (kostprijs verschilt per gemeente)
2. aanvraag van de conformiteitsattesten voor de kamerwoning en de afzonderlijke kamers (kostprijs verschilt per gemeente)
3. uitbatingsvergunning: 100€ (zelfde bedrag voor iedere gemeente)

Q: Wat als je nu al aan kamerverhuur doet en de omgevingsvergunning wordt geweigerd. Wat gebeurt er dan met de inwoners die er momenteel inhuren?

A: bestaande situaties hebben tot 1/1/2026 om zich in regel te stellen. Indien 1 van de vergunningen niet wordt toegekend, ben je niet in regel en kan je niet verhuren volgens de wetgeving. De bestaande huurcontracten zullen dan ontbonden moeten worden. Indien je reeds aan kamerverhuur doet, moet je al in regel zijn met de bestaande wetgeving van de Vlaamse Codex Wonen. Dit kamerreglement legt enkel extra voorwaarden op.

Q: Wat als ik een huurcontract met meerdere gezinnen heb die dezelfde woning huren?

A: Deze vorm van samenwonen noemt co-housing en valt niet onder het kamerreglement. De bewijslast van deze vorm van samenwonen ligt bij de eigenaar.

Q: Wat wordt er verstaan onder een duurzame band?

A: Mensen die er vrijwillig voor kiezen om samen een huishouden te vormen en dus niet bijvoorbeeld door een werkgever in een woning worden gehuisvest. Dit zijn vaak vrienden, familieleden, ... en hebben een zorgrelatie met elkaar, waarbij ze zorg dragen voor elkaar en een (financiële) bijdrage leveren in het gezamenlijk huishouden. Vaak uit zich dit ook in samen op vakantie gaan, een gezamenlijke auto hebben, ...

Q: Is het de bedoeling om kamerwonen meer te gaan belasten in de toekomst, te vergelijken met een soort toeristentaks?

A: Nee, de enige kost verbonden aan kamerwonen, zijn de retributies bij het aanvragen van de omgevingsvergunning, conformiteitsattesten en uitbatingsvergunning.

Q: Ik heb een pand en zou deze tot kamerwoningen willen omvormen. Als dat gelegen is buiten een kern, dan mag het niet?

A: Kamerwonen mag niet zomaar op iedere locatie en is afhankelijk van de beleidsplannen van de gemeente. Waar dit wel en niet mag dien je te bevragen bij de omgevingsbalie van desbetreffende gemeente.

Q: Ik heb het vermoeden dat mijn huidige huurders de extra kamer verhuren, wat ik zelf niet wil. Wat kan ik doen?

A: Dit is onderverhuur. Hiervoor dient u zich te wenden tot juridische diensten. Je kan via de dienst rechtshulp van het OCMW van je gemeente gratis advies krijgen, of je kan je wenden tot de vrederechter.

Q: Volgens het reglement dient iedere kamer over een buitenruimte te beschikken of dient er een gemeenschappelijke buitenruimte te zijn. Indien de buitenruimte enkel te betreden is via een privékamer, mag de rest van de bewoners er ook gebruik van maken?

A: indien je de buitenruimte enkel kan betreden via de privékamer van een bewoner, geldt dit niet als gemeenschappelijke buitenruimte. De gemeenschappelijke buitenruimte dient betreedbaar te zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

Q: Mogen 2 personen zonder duurzame band verblijven op 1 kamer?

A: Nee. Enkel personen met een duurzame band (koppel, ouder-kind, ...) mogen verblijven op 1 kamer.

Q: Indien 2 personen (met een duurzame band) op 1 kamer verblijven, wat is dan de minimum afmeting van deze kamer?

A: 18 tot 35 m².

Via volgende link kan je de bezettingsnorm voor kamers terugvinden:

[Deel F: bezettingsnorm voor de kamer \(K\)](#)

Q: Zit er een tijdslimiet op het verhuren van kamerwoningen, m.a.w. dienen deze huurcontracten van bepaalde duur te zijn?

A: De uitbatingsvergunning is 10j geldig dus van zodra deze vervalt moet er tijdig een nieuwe uitbatingsvergunning worden aangevraagd om in regel te zijn met het verhuren van kamerwoningen. Indien de vergunningen steeds in orde zijn, kan een bewoner dus voor onbepaalde duur een kamer huren.

Q: Het reglement is sinds augustus/september 2024 in voege getreden. Men moet in regel zijn vanaf 1/1/2026. Is de overgangperiode van 1j redelijk?

A: de minimale kwaliteitsnormen voor kamers zijn er al langer, dus indien je reeds kamers uitbaat zou je hier al aan moeten voldoen. Het reglement voorziet als voorwaarde voor kamerwonen de omgevingsvergunning. Dit was ook reeds een vergunningsplichtige activiteit. De overgangperiode van 1j is dus een redelijke termijn om reeds bestaande kamerwoningen in regel te stellen.

Q: Ik verhuur een woning aan een bedrijf. Dat bedrijf laat zijn arbeiders in deze woning verblijven. Indien ik een uitbatingsvergunning krijg, mag ik dan deze kamers individueel verhuren in plaats van aan het bedrijf?

A: Ja, dat is de bedoeling van dit reglement.

Q: Als je een vergunning aanvraagt voor bijvoorbeeld 5 kamers, wordt er dan ook door de gemeente nagekeken of er dan 5 parkeerplaatsen zijn voorzien?

A: Dit dient per gemeente te worden bevraagd.